

# KRAJSKÝ ÚŘAD KARLOVARSKÉHO KRAJE

## ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ

Se sídlem: Karlovy Vary, Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary – Dvory, Česká republika, tel.: +420 354 222 300

Číslo jednací: KK/4148/ZZ/23-10

Vyřizuje / linka: Mgr. Benešová / 571

## ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“), jako věcně příslušný správní úřad podle ustanovení § 22 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů a ustanovení § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), vydává podle § 7 odst. 6 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí tento

### ZÁVĚR ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ:

záměr

**„Lokalita Květnová – Komunikace a inženýrské sítě pro výstavbu RD“**

**nemá významný vliv na životní prostředí**

**a nebude posuzován podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.**

**Oznamovatel:** General Property X s.r.o., Dubová 248/1, 360 04 Karlovy Vary, IČO: 08167028

**Zpracovatel oznámení:** RNDr. Jaroslav Růžička, Arbesova 1014/10, 360 17 Karlovy Vary

**Umístění záměru:**

kraj:	Karlovarský
obec:	Ostrov
k. ú.:	Květnová
p. p. č.	22, 59, 364, 1023/1, 1023/10, 1023/11, 1023/12, 1023/13, 1023/14, 1023/2, 1023/3, 1023/4, 1023/5, 1023/6, 1023/7, 1023/8, 1023/9, 1031/10, 1031/11, 1031/12, 1031/2, 1031/3, 1031/4, 1031/5, 1031/6, 1031/7, 1031/8, 1031/9, 1434/22, 1434/42, 1434/43, 1434/9, 1448/1, 1470/1, 1481/1, 1481/7, 1481/8, 1481/9, 32/11, 32/12, 32/13, 32/15, 32/16, 32/17, 32/18, 32/19, 32/2, 32/20, 32/21, 32/22, 32/23, 32/24, 32/25, 32/26, 32/27, 32/28, 32/29, 32/30, 32/31, 35/1, 35/2, 39/2, 39/3, 46/1, 46/2, 46/3, 863/2, 15/2, 34

**Kapacita (rozsah) záměru:** plocha záměru je 63 179 m<sup>2</sup>, celkem 42 rodinných domů  
**Zařazení záměru:** bod 108 (*Záměry rozvoje sídel s rozlohou záměru od stanoveného limitu – 5 ha*) kategorie II přílohy č. 1 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí

**Zahájení:** IVQ/2023 – IIQ/2024

**Ukončení:** doba realizace záměru se předpokládá v trvání 3 měsíců

### **Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry:**

Posuzovaným záměrem je realizace přípravy území pro následné vybudování obytného souboru se založením na orné půdě a loukách, v Květnové, části města Ostrov. Realizací dojde v budoucnu k vybudování obytného souboru, který bude mít charakter satelitu města Ostrov, přičemž vzdálenost od centra města Ostrov je cca 3 km. Ze severozápadní strany lokalita navazuje na různorodou stávající zástavbu. Součástí záměru je vybudování nových místních komunikací a napojení technické infrastruktury na stávající síť ve městě Ostrov (vodovod, kanalizace splašková a dešťová, veřejné osvětlení, silové kabely NN, VN, plynovod).

V území nebyly identifikovány záměry, které by mohly mít kumulativní vliv s předmětným záměrem.

### **Stručný popis technického a technologického řešení záměru:**

Předmětné pozemky navazují z jihovýchodní strany na intravilán Květnové, části města Ostrov. Pozemky jsou nyní vedeny převážně jako orná půda a trvalý travní porost a jedná se v severovýchodní části o dosti svažité terén se sklonem do 10 %, zbytek předmětné lokality pak přechází z mírného svahu do relativní roviny. Předmětem tohoto záměru je výstavba infrastruktury pro plánovanou zástavbu, a to tím způsobem, že na okraje pozemkových parcel budou přivedeny jednotlivé inženýrské sítě. Konkrétní přípojky budou řešeny v další fázi při stavbě jednotlivých rodinných domů. V předmětném území bude zajištěna infrastruktura pro 42 rodinných domů. Stavební parcely jsou o výměře v rozmezí od cca 950 m<sup>2</sup> až do cca 1 400 m<sup>2</sup>. Stavební práce budou spočívat ve vybudování komunikací, vodovodního řadu, řady splaškové a dešťové kanalizace, plynovodního řadu, zřízení nového veřejného osvětlení a v realizaci silových kabelů NN a VN. Realizace silových kabelů bude samostatný projekt a investice ČEZ, a. s.

### **Kapacita záměru:**

Celková plocha pozemků	63 179 m <sup>2</sup>
Plochy pro rodinné domy	42 150 m <sup>2</sup>
Komunikace	15 616 m <sup>2</sup>
Dětské multifunkční hřiště	4 691 m <sup>2</sup>
Retenční nádrž	722 m <sup>2</sup>
Nové komunikace celkem	1 498 m
Vodovodní řady celkem	1 005 m
Řady splaškové kanalizace celkem	734,2 m
Řady dešťové kanalizace celkem	816,7 m
Plynovodní řady celkem	732,4 m

### **Účastník řízení dle § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu:**

General Property X s.r.o., Dubová 248/1, 360 04 Karlovy Vary, IČO: 08167028.

## O d ů v o d n ě n í

Krajský úřad obdržel dne 14. 8. 2023 oznámení záměru „Lokalita Květnová – Komunikace a inženýrské sítě pro výstavbu RD“ od společnosti General Property X s.r.o., Dubová 248/1, 360 04 Karlovy Vary, IČO: 08167028. Oznámení záměru (RNDr. Jaroslav Růžička, červenec 2023) bylo předloženo v souladu s ustanovením § 6 odst. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a obsahovalo všechny náležitosti uvedené v příloze č. 3 tohoto zákona. Součástí oznámení (mimo zákonem stanovených příloh) byl Biologický průzkum (RNDr. Oldřich Bušek, červenec 2023), Dendrologický průzkum (Ing. Milena Nováková Ph.D., říjen 2022), Hluková studie (RNDr. Jaroslav Růžička, červenec 2023) a Posouzení vlivu na krajinný ráz (RNDr. Jaroslav Růžička, červenec 2023). Na základě oznámení bylo v souladu s § 7 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí zahájeno zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjištění, zda záměr může mít významný vliv na životní prostředí a zda bude posuzován podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Informace o oznámení byla zveřejněna v souladu s § 16 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí na úředních deskách dotčených územních samosprávních celků (Karlovarský kraj, Město Ostrov) a v Informačním systému EIA na internetových stránkách CENIA ([http://portal.cenia.cz/eiasea/view/eia100\\_cr](http://portal.cenia.cz/eiasea/view/eia100_cr)), kód záměru KVK582. Informace o zahájení zjišťovacího řízení byla vyvěšena na úřední desce Karlovarského kraje dne 21. 8. 2023 a dotčeným orgánům a dotčeným územním samosprávným celkům byla rozeslána informace č. j. KK/4148/ZZ/23-2 ze dne 17. 8. 2023 o zahájení zjišťovacího řízení a o oznámení, a to s žádostí o vyjádření k záměru.

### **Vyhodnocení záměru podle zásad pro zjišťovací řízení uvedených v příloze č. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí:**

Vyhodnocení záměru krajský úřad provedl s ohledem na jeho umístění, charakter, kapacitu rozsah činností souvisejících s jeho realizací a provozem, a to ve vztahu k očekávaným vlivům, na jednotlivé složky životního prostředí a veřejné zdraví. Hodnocení záměru uvedené v oznámení a jeho přílohách, které bylo podkladem pro zjišťovací řízení, lze shrnout takto:

#### **I. Charakteristika záměru**

Rozsah a podoba záměru: Záměrem je příprava území pro obytnou zástavbu. Bude vybudována technická a dopravní infrastruktura pro 42 rodinných domů. Rozloha předmětného záměru je 63 179 m<sup>2</sup>.

Kumulace vlivů záměru s jinými záměry: Dle oznámení v území nebyly identifikovány záměry, které by mohly mít kumulativní vliv s předmětným záměrem.

Využívání přírodních zdrojů, zejména půdy, vody a biologické rozmanitosti: Při výstavbě budou využívány standardní stavební materiály. Záměr bude lokalizován na plochách, které jsou vedeny převážně jako orná půda a trvalý travní porost. Realizace záměru bude vyžadovat odnětí půdy II. a III. třídy ochrany ze zemědělského půdního fondu (22 664 m<sup>2</sup>). K tomuto odnětí půdy již bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko zn. KK/1171/ZZ/23-5 ze dne 20. 4. 2023 Krajským úřadem Karlovarského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství. Dodávky vody budou kryty z veřejné vodovodní sítě. Záměr si nevyžádá zábor pozemků určených k plnění funkce lesa. V období výstavby záměru může dojít k místnímu narušení biologické rozmanitosti, nicméně s ohledem na umístění záměru na již exploatované ploše a s ohledem na opatření navržená v oznámení záměru (RNDr. Jaroslav Růžička, červenec 2023) ke zmírnění negativních vlivů na životní prostředí, se nepředpokládá významnější narušení biologické rozmanitosti.

Produkce odpadů: Ve fázi realizace záměru budou vznikat běžné druhy odpadů typické pro výstavbu obdobných záměrů a bude s nimi nakládáno dle platné legislativy. Ve fázi provozu záměru budou vznikat komunální odpady.

Znečišťování životního prostředí, rušivé vlivy a rizika pro veřejné zdraví: Oznámení záměru (RNDr. Jaroslav Růžička, červenec 2023) předpokládá následující vlivy záměru:

- *Na veřejné zdraví z hlediska hluku* – ze závěru Hlukové studie (RNDr. Jaroslav Růžička, červenec 2023) vyplývá, že hluk emitovaný výstavbou a provozem záměru nepřekročí hygienické limity, s výjimkou u RVB 19, které však nesouvisí s posuzovaným záměrem, nýbrž s provozem na silnici č. I/13, u které je tento RVB přímo orientován. Pro omezení negativního vlivu výstavby záměru jsou navržena protihluková opatření pro období výstavby, uvedená rámcově v oznámení v kapitole D.4.
- *Na veřejné zdraví z hlediska imisního zatížení* – v období výstavby lze předpokládat mírné zvýšení prašnosti a emisí nákladních automobilů a stavební mechanizace. Tyto vlivy budou ale přechodné a omezené dobou výstavby a vliv na kvalitu ovzduší bude přijatelný, zvláště za předpokladu přijetí opatření proti prašnosti, uvedených v oznámení v kapitole D.4. (zejména skrápění povrchů). Při vlastním provozu areálu lze očekávat mírné zhoršení imisní situace, vzhledem ke stanovenému způsobu vytápění, a to zemním plynem a také vzhledem ke generované automobilové dopravě. Z oznámení vyplývá, že navýšení imisních parametrů není významným zatížením pro zdravotní stav obyvatelstva.
- *Vlivy na povrchové a podzemní vody* – zásobování pitnou vodou bude zajištěno ze stávajícího veřejného vodovodu. Dešťové vody ze střech budou zachycovány a likvidovány na pozemcích budoucích objektů rodinných domů. Dešťové vody ze zpevněných povrchů budou odváděny do nově vybudované soustavy dešťové kanalizace a svedeny do nové retenční a vsakovací nádrže. Odvedení splaškových odpadních vod bude řešeno napojením na systém splaškové tlakové kanalizace, která dále odvádí splaškové odpadní vody na městskou ČOV. Nebudou vznikat technologické odpadní vody. Nepředpokládá se ovlivnění podzemních vod.
- *Vlivy na půdu* – záměr se bude z velké části nacházet na pozemcích, které jsou součástí zemědělského půdního fondu (dále také “ZPF“), a bude vyžadovat odnětí půdy II. a III. třídy ochrany ze ZPF (22 664 m<sup>2</sup>). U většiny předmětného ZPF se jedná o průměrně produkční půdy, využitelné v územním plánování s III. třídou ochrany. V územním plánu byly pozemky zahrnuty mezi pozemky zastavitelné. Z tohoto důvodu lze tedy považovat zábor zemědělské půdy jako akceptovatelný. Předmětné území se nenachází na pozemcích určených k plnění funkce lesa.
- *Vlivy na faunu, flóru a ekosystémy, vlivy na krajinu* – z oznámení vyplývá, že s ohledem na rozsah záměru nebude mít realizace záměru žádný negativní vliv na okolní ekosystémy a že posuzované území není z hlediska přírodních hodnot významné. V předmětném území byl proveden Biologický průzkum (RNDr. Oldřich Bušek, červen 2023) se závěrem, že zvláště chráněné druhy rostlin nebyly v lokalitě zaznamenány. V území byl prokázán výskyt 2 druhů zvláště chráněných druhů živočichů, na které může mít realizace záměru negativní vliv. Pro realizaci záměru tak bude potřeba požádat o výjimku dle § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Tato výjimka již byla povolena rozhodnutím Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, zn. KK/4578/ZZ/23-4 ze dne 2. 10. 2023. V předmětném území byl proveden Dendrologický průzkum (Ing. Milena Nováková Ph.D., říjen 2022) ze kterého vyplývá, že realizací záměru dojde ke kácení 18 ks vzrostlých dřevin v území v souvislosti s jejich zhoršeným zdravotním stavem a dále může také docházet ke kácení dřevin podle potřeb stavby a ke kácení zapojeného porostu o velikosti cca 5 249 m<sup>2</sup>. Pro realizaci záměru tak bude oznamovatel žádat o povolení kácení dřevin rostoucích mimo les dle § 8 zákona o ochraně přírody a krajiny. Z Posouzení vlivu na krajinný ráz (RNDr. Jaroslav Růžička, červenec 2023) vyplývá, že záměr ovlivní hodnoty krajinného rázu, ale pouze v lokálním měřítku a jeho ovlivnění lze zmírnit dodržováním nastavením závazných pravidel výstavby rodinných domů, které budou navrženy v dalším stupni projektové dokumentace. S ohledem na výše uvedené a zpracováním výstavby posuzovaného záměru v souladu s územním plánem a místními regulativy města Ostrov a s ohledem na minimalizaci negativních vlivů, lze toto ovlivnění krajinného rázu akceptovat.

Ve všech klíčových oblastech, které byly sledovány (obyvatelstvo, ovzduší, povrchová a podzemní voda, půda, fauna, flóra, ekosystémy, krajina atd.), jsou možné vlivy záměru zřejmé, avšak akceptovatelné, nízké nebo dokonce nulové.

Rizika havárií zejména vzhledem k navrženému použití látek a technologií: Při dodržování závazných zákonných norem a předpisů bude vznik havarijních a nestandardních stavů s ohrožením jednotlivých složek životního prostředí a obyvatel minimalizován.

## II. Umístění záměru

Městský úřad Ostrov, Odbor rozvoje a územního plánování, k záměru vydal závazné stanovisko č. j. MěÚO/07069/2023 ze dne 13. 2. 2023, kde je uvedeno, že záměr je z hlediska souladu s územním plánem přípustný za dodržení stanovených podmínek. Vliv na přírodní prvky a části soustavy Natura 2000 byl vyloučen – Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (jako příslušný orgán ochrany přírody), k tomuto vydal stanovisko dle § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny zn. KK/72/ZZ/23 ze dne 19. 1. 2023.

Dotčená lokalita se nenachází ve zvláště chráněném území dle zákona o ochraně přírody a krajiny. Záměr nezasahuje do systému ekologické stability ani do žádného přírodního parku. V předmětném území ani jeho blízkosti nebyly zaregistrovány žádné významné krajinné prvky. Realizací záměru nebudou dotčeny kulturní památky. V zájmovém území se nacházejí pouze Pozůstatky tvrze Květnová, nicméně se zde nacházejí pouze zbytky valů. Předmětné území se nenachází v záplavovém území ani v pramenné oblasti.

## III. Charakteristika předpokládaných vlivů záměru na obyvatelstvo a životní prostředí

Vyhodnocení případných vlivů bylo provedeno na základě údajů uvedených v oznámení záměru (RNDr. Jaroslav Růžička, červenec 2023) a jeho přílohách. Z předložených dokumentů lze vyvodit, že realizací záměru nedojde k významnému negativnímu vlivu na obyvatelstvo a životní prostředí (veškeré dopady záměru na jednotlivé složky životního prostředí a obyvatelstvo lze hodnotit jako akceptovatelné). Přeshraniční vlivy záměru lze vzhledem k jeho charakteru a lokalitě umístění vyloučit.

### V průběhu zjišťovacího řízení krajský úřad obdržel vyjádření následujících subjektů:

- Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech (dále jen „KHS“), č. j. KHSKV 09557/2023/HOK/Pla – S10 ze dne 12. 9. 2023
- Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „KUKK“), č. j. KK/4148/ZZ/23-6 ze dne 13. 9. 2023
- Karlovarský kraj (dále jen „KK“), ze dne 13. 9. 2023
- Městský úřad Ostrov, odbor životního prostředí (dále jen „MÚ Ostrov“), č. j. ŽP/48928/23 ze dne 15. 9. 2023
- Městský úřad Ostrov, odbor majetku města (dále jen „MÚ Ostrov – majetek“), č. j. MěÚO/44150/2023/02 ze dne 19. 9. 2023

### Vypořádání vyjádření obdržených v průběhu zjišťovacího řízení:

Připomínky subjektů, které se k záměru vyjádřily, lze shrnout a vypořádat následovně (dále nebudou uváděna jednotlivá upozornění na dodržování platné legislativy zdůrazněná v obdržených vyjádřeních):

**KHS, KK, MÚ Ostrov a MÚ Ostrov – majetek** nemají k záměru připomínky a nepožadují další posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

*Vypořádání: Vzhledem k charakteru vyjádření bez připomínek.*

KÚKK požaduje v případě realizace záměru, aby oznamovatel zažádal o výjimku dle § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. KÚKK nepožaduje další posouzení záměru v rámci procesu posuzování vlivů na životní prostředí.

*Vypořádání: Výjimka dle § 56 zákona o ochraně přírody a krajiny již byla k předmětnému záměru povolena rozhodnutím Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, č. j. KK/4578/ZZ/23-4 ze dne 2. 10. 2023.*

**Úplná znění vyjádření obdržných v rámci zjišťovacího řízení k tomuto záměru jsou zveřejněna v Informačním systému EIA na internetových stránkách CENIA ([http://portal.cenia.cz/eiasea/view/eia100\\_cr](http://portal.cenia.cz/eiasea/view/eia100_cr)), kód záměru KVK582.**

Na základě informací uvedených v oznámení záměru, písemných vyjádření dotčených územních samosprávných celků, dotčených orgánů a zjišťovacího řízení provedeného podle zásad uvedených v příloze č. 2 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí, rozhodl krajský úřad tak, jak je uvedeno ve výrokové části tohoto rozhodnutí.

### **P o u č e n í ú č a s t n í k ů**

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání podle § 81 a následujících správního řádu, a to k Ministerstvu životního prostředí, prostřednictvím krajského úřadu, ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí. Dnem doručení je dle § 25 správního řádu patnáctý den po dni vyvěšení tohoto rozhodnutí na úřední desce Karlovarského kraje. Právo podat odvolání proti tomuto rozhodnutí má podle § 7 odst. 6 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí oznamovatel, dotčené územní samosprávné celky a dotčená veřejnost uvedená v § 3 písm. i) bodě 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Splnění podmínek podle § 3 písm. i) bodu 2 zákona doloží dotčená veřejnost v odvolání. Odvolání se podává v počtu 2 stejnopisů a musí mít náležitosti uvedené v § 37 odst. 2 správního řádu.

V Karlových Varech dne 3. 10. 2023

**Ing. Regina Martincová**  
vedoucí odboru  
životního prostředí a zemědělství

**Rozdělovník:****Účastníci řízení**

- General Property X s.r.o., Dubová 248/1, 360 04 Karlovy Vary

**Dotčené územní samosprávné celky:**

- Karlovarský kraj, Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary
- Město Ostrov, Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov

**Dotčené orgány:**

- Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary
- Městský úřad Ostrov, Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov
- Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje, Závodní 94, 360 21 Karlovy Vary
- Česká inspekce životního prostředí OI Ústí nad Labem, Výstupní 1644, 400 07 Ústí nad Labem

**Na vědomí:**

- Ministerstvo životního prostředí ČR, Vršovická 65, 100 10 Praha 10