

# 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/5261/ZZ/24-10

Vyřizuje / linka: Ing. Mariňáková / 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

„Obchodní centrum Ostrov“

### nemá významný vliv na životní prostředí

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

**Oznamovatel:** SINGS projekční ateliér, s.r.o., náměstí 1. Máje 7/10,  
430 01 Chomutov, IČO: 22800069

**Zpracovatel oznámení:** Ing. Pavel Bendík – EPOS-AZ,s.r.o., Lipanská 835/3,  
130 00 Praha

**Umístění záměru:** kraj: Karlovarský  
obec: Ostrov  
k. ú.: Dolní Žďár u Ostrova  
p. p. č.: 507/1

**Kapacita (rozsah) záměru:** celková zastavěná plocha záměru: 7 640 m<sup>2</sup>  
- z toho 1. objekt: 7 360 m<sup>2</sup>  
- a 2. objekt (fastfood): 280 m<sup>2</sup>  
výška atiky  
- 1. objekt: 6,6 m  
- 2. objekt (fastfood): 5,5 m  
počet parkovacích stání: 169

**Zařazení záměru:** bod 110 (*Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu – 6 tis. m<sup>2</sup>*) kategorie II přílohy č. 1 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí

**Zahájení stavby:** nejbližší možný

**Dokončení stavby:** nejbližší možný

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

Předmětem záměru je výstavba jednopodlažního obchodního centra v prostoru průmyslové zóny, bývalého areálu ČSAD, severně od města Ostrov, na p. p. č. 507/1 v k. ú. Dolní Žďár u Ostrova. Předmětná lokalita se nachází severně od silnice č. I/13 v blízkosti mimoúrovňové křižovatky se silnicí č. I/25 v Dolním Žďáru, části města Ostrov. Předmětný pozemek je lemován ze severovýchodní strany komunikací č. I/25, ze západní strany komunikací v ulici Jáchymovská a z jižní strany komunikací pro příjezd do bývalého průmyslového areálu a ke garážím, které se nacházejí na východní straně předmětného pozemku.

V území byly identifikovány záměry, které by mohly mít kumulativní vliv s předmětným záměrem, především z hlediska záměrem generované dopravy, avšak kumulace vlivů nebude nijak významná, jak dokládá Akustická studie (Ing. Jirí Blažek, CSc., listopad 2024) k předmětnému záměru.

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

Předmětem tohoto záměru je výstavba jednopodlažního nepodsklepeného obchodního centra, které se bude skládat ze 2 komerčních nájemních objektů. V prvním objektu se bude nacházet hypermarket Billa a dalších 12 samostatných obchodních jednotek, ve druhém objektu se bude nacházet provozovna rychlého občerstvení – fastfood. Všechny obchodní jednotky budou na sobě vzájemně provozně nezávislé a předpokládaná otevírací doba bude od 7 hod do 22 hod pro hypermarket Billa a od 9 hod do 20 hod pro ostatní obchodní jednotky, včetně soboty a neděle. Zásobování prodejny potravin bude probíhat převážně mezi 6 hod a 8 hod a částečně v průběhu dne. V obchodním centru není uvažováno s žádnou výrobní technologií. Součástí záměru je také vybudování celkem 169 parkovacích stání. Dopravní napojení je navrženo kolmo na místní komunikaci v ulici Jáchymovská.

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

SINGS projekční ateliér, s.r.o., náměstí 1. Máje 7/10, 430 01 Chomutov, IČO: 22800069, který je zastoupen na základě plné moci zmocněncem: EPOS-AZ,s.r.o., Lipanská 3/835, 130 00 Praha, IČO: 63666383.

## **O d ů v o d n ě n í**

Krajský úřad obdržel dne 20. 11. 2024 oznámení záměru „Obchodní centrum Ostrov“ od společnosti SINGS projekční ateliér, s.r.o., náměstí 1. Máje 7/10, 430 01 Chomutov, IČO: 22800069, resp. od jejího zmocněnce: EPOS-AZ,s.r.o., Lipanská 3/835, 130 00 Praha, IČO: 63666383. Oznámení záměru (Ing. Pavel Bendík, listopad 2024) 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) byla „Akustická studie“ (Ing. Jirí Blažek, CSc., listopad 2024). 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



osazen kapacitní lapač tuků. Dešťové vody budou likvidovány zasakováním do horninového prostředí pomocí vsakovací galerie z plastových bloků, umístěné veprostřed areálu pod parkovištěm pro osobní vozidla a pomocí areálového systému dešťové kanalizace pro odvod dešťových vod ze střech a zpevněných ploch, přičemž větve odvodňující parkovací plochy budou osazeny odlučovačem lehkých kapalin příslušné velikosti. Technologické odpadní vody v areálu vznikat nebudou. Záměr je lokalizován v okrajové části chráněné oblasti přirozené akumulace vod – CHOPAV Krušné hory, je dotčen rozlivem povodně  $Q_{20}$  a  $Q_{100}$  a nachází se v ploše se středním povodňovým rizikem. Výstavba v těchto plochách není vyloučena, nicméně je nutné realizovat vhodná opatření na ochranu před povodněmi. Záměrem k ovlivnění jakosti podzemních ani povrchových vod nedojde.

- *Vlivy na půdu* – záměr se nenachází na pozemcích, které jsou součástí zemědělského půdního fondu. Realizací záměru nedojde k dotčení pozemků určených k plnění funkce lesa.
- *Vlivy na faunu, flóru a ekosystémy, vlivy na krajinu* – záměrem bude dotčen pozemek označený jako ostatní plocha, silně ovlivněný antropogenní činností, jehož povrch je z většiny zpevněný, bez vegetace, s velmi nízkou a nevýznamnou biodiverzitou. Záměrem nebudou dotčeny žádné zvláště chráněné druhy rostlin ani živočichů. Záměr si nevyžádá kácení dřevin či zapojeného porostu dřevin, naopak po realizaci záměru dojde k výsadbě keřů a k založení trávníku na okolních plochách. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětná lokalita má sníženou hodnotu krajinného rázu a nenachází se zde žádné hodnotné přírodní, kulturní ani historické dominanty, nedojde k výraznému zásahu do krajinného rázu.

Ve všech klíčových oblastech, které byly sledovány (obyvatelstvo, ovzduší, povrchová a podzemní voda, půda, fauna, flóra, ekosystémy, krajina atd.), jsou možné vlivy záměru přijatelné, 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

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 č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zn. KK/4753/ZZ/24 ze dne 15. 10. 2024.

Dotčená lokalita se nenachází ve zvláště chráněném území dle zákona o ochraně přírody a krajiny. Pozemky nezasahují do žádného z prvků územního systému ekologické stability. V oblasti záměru se nevyskytují žádné významné krajinné prvky. Lokalita záměru nezasahuje do přírodních parků. Záměr nezasahuje do ochranného pásma lesa. Lokalita se nenachází v pramenné oblasti a nenachází se v ochranném pásmu přírodních léčivých zdrojů nebo minerálních vod. Pozemek leží v území chráněné oblasti přirozené akumulace vod – CHOPAV Krušné hory a je dotčen rozlivem povodně  $Q_{20}$  a  $Q_{100}$  a zároveň se nachází v ploše středního povodňového rizika. Plocha záměru leží mimo chráněná ložisková území a stanovené dobývací prostory. Realizací záměru nebudou dotčeny kulturní ani archeologické památky. Navrhovaný záměr svým rozsahem nepřesahuje míru únosnosti zásahu do krajinného rázu.

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

Vyhodnocení případných vlivů bylo provedeno na základě údajů uvedených v Oznámení záměru (Ing. Pavel Bendík, listopad 2024) 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 málo významné a řešitelné v souladu se zákonnými požadavky). Přeshraniční vlivy záměru lze vzhledem k jeho charakteru a lokalitě umístění vyloučit.

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

- Městský úřad Ostrov, odbor životního prostředí (dále jen „MÚ Ostrov“), č. j. ŽP/59013/24 ze dne 10. 12. 2024
- Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech (dále jen „KHS“), č. j. KHSKV 14968/2024/HOK/Pla – S10 ze dne 10. 12. 2024
- Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „KÚKK“), č. j. KK/5261/ZZ/24-7 ze dne 13. 12. 2024
- Karlovarský kraj (dále jen „KK“), ze dne 16. 12. 2024
- Město Ostrov, odbor majetku města, č. j. MěÚO/57087/2024/05 ze dne 20. 12. 2024

**Vypořádání vyjádření obdržených v průběhu zjišťovacího řízení:**

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

**MÚ Ostrov, KHS a KK** 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 z hlediska vodního hospodářství** upozorňuje na skutečnost, že se předmětný záměr částečně nachází v záplavovém území vodního toku Jáchymovský potok, konkrétně v ploše rozlivu povodně Q<sub>20</sub> a Q<sub>100</sub> a částečně též ve středním ohrožení dle map povodňového ohrožení, kde je přípustné jen takové využití území, které nemůže generovat významné povodňové škody na majetku občanů či společnosti a na zdraví a životech občanů. Umístěvaný a povolovaný záměr zároveň dle těchto podmínek nesmí zhoršit odtokové poměry. K tomuto KÚKK uvádí, že v dané fázi posuzování vlivů záměru na životní prostředí není oznámení záměru zpracováno v takové podrobnosti (přesné půdorysné umístění budov a doprovodných prvků a výškové řešení terénu), aby bylo možné provést podrobné posouzení splnění výše uvedených podmínek, a proto v dané fázi KÚKK hodnotí záměr jako realizovatelný a nepožaduje jeho další posuzování vlivů na životní prostředí. KÚKK však upozorňuje, že zpracování posudku hodnotícího splnění výše uvedených podmínek bude nutné provést v následném řízení. KÚKK rovněž upozorňuje na skutečnost, že v kapitole „C.2.2.Voda“ jsou na straně 69 uvedeny již neplatné mapy záplavového území Jáchymovského potoka.

*Vypořádání: Vzhledem k charakteru vyjádření bude řešeno v následném řízení.*

**Město Ostrov** upozorňuje na aktuálně projednávanou Změnu č. 2 Územního plánu Ostrov, která se dotkne i předmětného pozemku. Město Ostrov dále upozorňuje na aktuálně projednávanou žádost o vyjádření k záměru „Vybudování sjezdu – připojení nemovitosti na místní komunikaci Jáchymovská, Dolní Žďár – napojení pozemku p. č. 507/1, k. ú. Dolní Žďár u Ostrova“, přičemž město Ostrov nesouhlasí s aktuálně navrženými technickými parametry sjezdu na Jáchymovskou ulici.

*Vypořádání: Vzhledem k charakteru vyjádření bude řešeno v samostatném řízení, a to drobnou změnou technických parametrů (rozšířením sjezdu na Jáchymovskou ulici a posunutím autobusové zastávky). Toto řešení je v době vydání předmětného rozhodnutí – závěru zjišťovacího řízení, ze strany oznamovatele projednáváno s městem Ostrov.*

**Doporučení dotčených orgánů pro oznamovatele ve věci zpracování podkladů k žádosti o jednotné environmentální stanovisko (dále i „JES“), obdržena jako součást výše uvedených vyjádření:**

**KÚKK – Vodní hospodářství:** K žádosti o JES je nutné zpracovat dokumentaci záměru, která bude obsahovat posouzení záměru z hlediska omezujících podmínek uvedených ve výše zmíněném vyjádření. Toto posouzení musí být zpracováno oprávněnou osobou v oblasti vodohospodářských staveb. K tomuto je dále nutné předložit stanovisko Povodí Ohře, státního podniku, jakožto správce vodního toku Jáchymovský potok.

**Úplná znění vyjádření obdržených 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 KVK603.**

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 13. 1. 2025

**Mgr. Andrea Krýzlová**  
vedoucí oddělení  
vodního hospodářství a havárií

---

**Rozdělovník:****Účastník řízení:**

- SINGS projekční ateliér, s.r.o., náměstí 1. Máje 7/10, 430 01 Chomutov, prostřednictvím zmocněnce: EPOS-AZ,s.r.o., Lipanská 3/835, 130 00 Praha

**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, odbor životního prostředí, Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov
- Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje, Závodní 94, 360 21 Karlovy Vary

**Na vědomí:**

- Ministerstvo životního prostředí ČR, Vršovická 65, 100 10 Praha 10
- Česká inspekce životního prostředí, OI Ústí nad Labem, Výstupní 1644, 400 07 Ústí nad Labem