

Spisová značka: KUUK/019998/2025/48
Číslo jednací: KUUK/048086/2025
UID: kuukes97feca8f
Počet listů/příloh: 18/0
Vyřizuje/linka: Ing. Jan Koutecký/970
Datum: 29.04.2025

ROZHODNUTÍ

ZÁVĚR ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ DORUČOVANÝ VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

podle § 7 odst. 6 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 (dále jen „zákon“).

Výroková část

Název záměru a jeho zařazení podle přílohy č. 1

„Středisko obchodu a služeb II Teplice – Sobědruhy“

Záměr je zařazen do bodu 110 „Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu (6 000 m²) kategorie II přílohy č. 1 zákona ve smyslu ustanovení § 4 odst. 1 písm. c) zákona.

Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry

Záměrem je výstavba devíti samostatných hal včetně příjezdových cest a parkovišť. Tyto objekty budou sloužit jako logistické a prodejní prostory pro internetové obchody a maloobchod. V širším okolí už existují další obdobné provozy, které mohou společně ovlivnit okolní prostředí. V těsné blízkosti se nachází například obchodní centrum Olympia Teplice a prodejna Asko. Největší dopad se očekává v souvislosti s dopravou, což může ovlivnit kvalitu ovzduší a úroveň hluku. Během výstavby lze předpokládat zvýšenou hlučnost a zhoršení kvality ovzduší kvůli stavebním pracím.

Stručný popis technického a technologického řešení záměru

Navržené haly A (A1 a A2) mají jednoduchou architekturu, která odpovídá jejich funkci logistických a prodejních prostor, zaměřených na e-shopy a fulfillment centra. Haly jsou rozděleny do dvou samostatných objektů, propojených pouze nízkým přízemním objektem s nakládacími můstky a zelení. Opláštění je tvořeno horizontálními sendvičovými panely a prefabrikovanými sokly. Administrativní a prodejní prostory budou mít odlišný obvodový plášť z metalických kazet a okenních pásů. Nad parterem budou slunolamy nebo skleněné markýzy. Tyto prostory se nacházejí v nárožích objektů směrem k parkovištím a ulici Srbská, kde budou fasády ozeleněny vertikální pnoucí zelení. Mezi halami a rodinnými domy bude oddělení vzrostlou zelení. Celková výška haly k atice je 13 m.

Haly B (B1 a B2) mají rozměry 837 m² a 671 m² a jsou navrženy jako multifunkční objekty pro supermarkety či diskoční prodejny. Výška k atice je 8 m, což je nižší než blízký archeologický depozitář. Fasáda je členěna kovovým pláštěm a horizontálními lamelami. Příčné průčelí obsahuje symetricky umístěné loubí vstupu. Severozápadní fasáda je jednodušší, tvořená vodorovnými sendvičovými panely.

Haly C jsou určeny pro retail a služby, jako jsou restaurace, oblečení, elektronika apod. Jednotky mají velikost cca 220 – 250 m² a výšku 6 m, což se výškově přizpůsobuje plánované zástavbě rodinných domů. Fasády jsou z dřevěného obkladu typu thermowood nebo sibiřský modřín v kombinaci s kovovými výkladci. Zadní fasáda je technicky z horizontálních sendvičových panelů. Objekt bude mít terasy, prezentační prostory a lehké prosklené přístřešky.

Kapacita (rozsah) záměru

Haly mají následující kapacity: A1 a A2 (zastavěná plocha 2 x 5 586 m²), B1 (837 m²), B2 (671 m²) a C (3 x 221 m² a 2 x 250 m²). Výška hal je 13 m, s depozitářem 14 m. K dispozici bude 315 parkovacích míst, včetně 10 míst pro osoby se zdravotním postižením. Záměr bude zaměstnávat celkem 175 zaměstnanců. Zásobování bude zajištěno dopravní intenzitou max. 20 nákladních vozidel za den a to pouze v denní době (8 – 18. hod.).

Umístění záměru

kraj:	Ústecký
obec:	Teplice
katastrální území:	Sobědruhy

Oznamovatel

LETTNOV I, spol. s r.o., Pod dálnicí 469/12, 140 00 Praha 4 - Michle.

Zpracovatel oznámení

Ing. Martin Vejr, držitel osvědčení odborné způsobilosti MŽP ČR, č.j. 38479/ENV/08 s aktuálním prodloužením platnosti autorizace č. j. MZP/2022/710/2474 ze dne 1.11.2027.

V souladu s § 7 zákona bylo provedeno zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjištění, zda záměr může mít významný vliv na životní prostředí, a zda bude posuzován podle zákona. Příslušným úřadem k provedení zjišťovacího řízení je podle § 22 písm. a) zákona Krajský úřad Ústeckého kraje (dále jen „příslušný úřad“).

Na základě informací uvedených v oznámení záměru, písemných vyjádření dotčených územních samosprávních celků, dotčených správních orgánů a zjišťovacího řízení provedeného podle zásad uvedených v příloze č. 2 k zákonu dospěl příslušný úřad na základě § 7 odst. 6 zákona k závěru, že záměr

„Středisko obchodu a služeb II Teplice – Sobědruhy“

nemá významný vliv na životní prostředí a **nebude** posuzován podle citovaného zákona.

ODŮVODNĚNÍ

Úkony před vydáním rozhodnutí – příslušnému úřadu bylo dne 3. 2. 2025 v souladu s § 6 odst. 1 zákona předloženo oznámení záměru „Středisko obchodu a služeb II Teplice – Sobědruhy“, které podala společnost B-PROJEKTY Teplice s. r. o., Kollárova 1879/11, 415 01 Teplice. Příslušný úřad posoudil předložené oznámení a konstatoval, že splňuje náležitosti dle § 6 odst. 5 zákona, umožňující zahájení zjišťovacího řízení dle § 7 zákona. Následně bylo zahájeno zjišťovací řízení dopisem ze dne 5. 2. 2025 pod č. j. KUUK/021075/2025 a oznámení rozesláno dotčeným územním samosprávným celkům a dotčeným orgánům ke zveřejnění a vyjádření. Zveřejnění informace bylo provedeno v souladu s § 16 zákona na informačním systému CENIA (kód záměru ULK1309). V souladu s § 16 byla dne 7. 2. 2025 vyvěšena informace o oznámení na úřední desce Krajského úřadu Ústeckého kraje. Termín pro zaslání vyjádření byl v souladu s § 6 odst. 6 zákona stanoven na 11. 3. 2025.

Příslušný úřad v rámci zjišťovacího řízení, jehož cílem bylo zjištění, zda a v jakém rozsahu záměr může mít významný vliv na životní prostředí a obyvatelstvo, hodnotil záměr na základě předloženého oznámení, veřejně dostupných informací a použití následujících kritérií uvedených v příloze č. 2 k zákonu:

I. Charakteristika záměru

1. Rozsah a podoba záměru jako celku

Předmětem záměru je výstavba hal, které budou sloužit k logistice, prodeji a maloobchodu. Součástí budou také příjezdové komunikace a parkoviště. Hlavní informace o rozsahu, velikosti a podobě celého projektu jsou uvedeny ve stručném technologickém popisu, v kapacitních údajích (viz výše) a také v části B. I. 6. na stranách 11 až 13 oznámení. Projekt je navržen pouze v jedné variantě.

2. Kumulace vlivů s vlivy jiných známých záměrů (realizovaných, povolených, připravovaných, uvažovaných)

S ohledem na charakter záměru je potenciál pro působení kumulativních vlivů identifikován na úrovni znečištění ovzduší, hluku, odvodnění a odkanalizování území, zásobování pitnou vodou, záboru zemědělské půdy a navýšení dopravních intenzit. Mezi projekty v přípravě se jedná o záměr Retail Park Teplice ([ULK1209](#)). Další projekty v přípravě, které by mohly mít významné kumulativní a synergické vlivy s oznamovaným záměrem (viz [Informační systém EIA](#) agentury CENIA), nejsou v současnosti známy.

3. Využívání přírodních zdrojů, zejména půdy, vody a biologické rozmanitosti

Realizací záměru dochází k záboru ploch zemědělské půdy v rozsahu dotčených pozemků. Řešená stavba se nenachází v ochranném pásmu pozemků určených k plnění funkce lesa. K dočasnému ani trvalému záboru pozemků určených k plnění funkce lesa nedojde.

Realizace záměru nebude znamenat významný odběr vody. Provoz záměru je spojen s odběrem vody o ekvivalentním množství dle vyhlášky č. 120/2001 Sb., pro 175 zaměstnanců. Zdrojem vody bude stávající vodovodní soustava.

Pro realizaci záměru vznikne potřeba především jednorázového odběru stavebních surovin a materiálů. Dále bude zapotřebí zajistit pohonné hmoty a maziva pro provoz stavebních mechanismů a agregátů. V období provozu bude záměr nárokovat spotřebu elektrické energie pro instalovaný výkon cca 900 kW, spotřebu plynu pro vytápění (cca 605 324 m³/rok) a v zimním období spotřebu posypového materiálu pro úpravu komunikací.

Záměr nevyužívá přírodní zdroje, pro výstavbu záměru ani pro následný provoz nejsou využívány vstupy, které by ovlivňovaly biologickou rozmanitost jak v daném území, tak v rámci globální biodiverzity. Z hlediska druhové rozmanitosti jsou v zájmovém území výhradně biotopy ovlivněné nebo vytvořené člověkem.

4. Produkce odpadů

Po dobu výstavby mohou vznikat odpady z provozu stavební mechanizace a různé odpady vázané na provoz zařízení stavenišť. Jedná se zejména o obalové materiály, zbytky stavebních materiálů, suť, zbytky kabelů či komunální odpad. Podrobnější výčet odpadů vznikajících v době provádění stavebních prací je uveden v tabulce č. 9 na 27. - 28. straně oznámení. Provoz souboru hal bude zdrojem odpadů z údržby komunikací a technické infrastruktury. Uživatelé budou produkovat tuhý komunální odpad a separovaný odpad (plasty, sklo, papír, nápojové kartony). Podrobněji jsou druhy odpadů rozvedeny v tabulce č. 10 na 29. straně oznámení.

5. Znečišťování životního prostředí a rušivé vlivy

V průběhu výstavby budou negativní vlivy souviset zejména s provozem stavební mechanizace. Dále se jedná o potenciální riziko znečištění půdy, podzemních a povrchových vod při případné havárii související s jejím provozem (únik olejů nebo pohonných hmot). Ve fázi provádění stavby lze předpokládat zvýšenou úroveň hluku v důsledku dopravy materiálů a provádění stavebních prací. Dojde také ke zvýšeným emisím škodlivin do ovzduší při přípravě stavenišť, výkopových a stavebních pracích. Do ovzduší budou objemově emitovány zejména prachové částice. Jedná se o běžné stavební činnosti, jejichž dopad bude opět krátkodobý a bude soustředěn opět do místa dané lokality.

V rámci provozu záměru budou instalovány nové zdroje znečišťování ovzduší. Zdrojem znečištění také bude vyvolaná automobilová osobní doprava. Dále je předpokládána produkce splaškových odpadních vod a likvidace odpadních srážkových vod. V souvislosti s provozem lze očekávat působení hluku automobilové dopravy a zdrojů zajišťujících vytápění, chlazení a větrání objektů.

6. Rizika závažných nehod nebo katastrof relevantních pro záměr, včetně nehod a katastrof způsobených změnou klimatu, v souladu s vědeckými poznatky

Pravděpodobnost havárie je při dodržení bezpečnostních opatření nízká. Během realizace stavby bude postupováno dle ustanovení platných norem a předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví. Mezi pravděpodobné scénáře patří především úkapy ropných látek ze stavební mechanizace nebo rizika vzniku požáru. Zhotovitel stavby je povinen v jejím průběhu dodržovat a zajišťovat kontrolu plnění pracovních postupů, pracovních předpisů a oprávnění jednotlivých pracovníků k činnosti, kterou vykonávají. Používané materiály, výrobky a technologie musí splňovat požadavky bezpečnosti a spolehlivosti. Splnění těchto požadavků musí být prokázáno. Pro stavební stroje a zařízení musí platit obecné zásady týkající se jejich stavu a údržby. V případě navrženého záměru se nepředpokládá, že by v budoucnu mohl ovlivnit makroklimatické jevy způsobované sluneční radiací nebo se významně podílet na změnách místního klimatického charakteru.

7. Rizika pro veřejné zdraví (např. v důsledku kontaminace vod, znečištění ovzduší a hlukového zatížení).

Kontaminace zdrojů pitné vody využívané obyvatelstvem a kontaminace půdy chemickými látkami nebo patogenními organismy či jejich toxiny je v případě posuzovaného záměru nepravděpodobná. Příspěvky škodlivin do ovzduší a příspěvky hluku nebudou natolik významné, aby představovaly zvýšení zdravotního rizika pro obyvatele v okolí posuzované lokality.

II. Umístění záměru

1. Stávající a schválené využívání území a priority jeho trvale udržitelného využívání

Dotčené území se nachází v zastavitelné ploše rozvojového produkčního území (021/1 U Hypernovy). Dle katastru nemovitostí se jedná o pozemek označený jako orná půda a trvalý travní porost.

2. Relativní zastoupení, dostupnost, kvalita a schopnost regenerace přírodních zdrojů (včetně půdy, vody a biologické rozmanitosti) v oblasti, včetně její podzemní části

Záměr zasahuje do pozemků evidovaných v zemědělském půdním fondu (dále jen „ZPF“). Jedná se o podprůměrně produkční půdy pod kódem BPEJ 2.51.13 (V. třída ochrany), 1.20.01 a 1.54.11 (IV. třída ochrany). Celková výměra dotčených pozemků (1028/2, 1034/1, 1035/1, 1028/41) je 3,8236 ha. Záměr nezasahuje lesní pozemky nebo jejich ochranné pásmo. Na územích dotčených realizací záměru se nenachází žádná vodní plocha, prameniště či mokřad a rovněž zde není žádné ochranné pásmo vodního zdroje. Zájmové území nezasahuje do chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV). Nejblíže vodní zdroje s ochrannými pásmy se nacházejí v dostatečné vzdálenosti. Z hlediska biologické rozmanitosti se v řešeném území nenachází žádný z významných přírodních biotopů. Aktuální vegetaci tvoří pravidelně kosená louka s nastaveným režimem hospodaření. Zájmové území se nachází v prostoru výhradního ložiska hnědého uhlí B3 11840000 Modlany – hlubina a ve stanoveném chráněném ložiskovém území 11840000 Modlany. Nachází se zde také poddolované území č. 1812 Modlany. Registrované sesuvy nebo svahové deformace se v dotčeném území nenachází.

3. Schopnost přírodního prostředí snášet zátěž se zvláštním zřetelem na:

a) územní systém ekologické stability krajiny – záměr není součástí území s prvky územního systému ekologické stability. V současné době projednáváný návrh nového územního plánu počítá s vymezením lokálního biokoridoru, který by měl být veden podél hranice dotčeného území. Je však nutné upozornit, že tento záměr zatím není právně závazný, neboť návrh územního plánu dosud nenabyl účinnosti a příslušná opatření nebyla schválena. Z toho důvodu je třeba na tento plán pohlížet jako na předběžný a nezávazný podklad, který může v průběhu dalšího projednávání doznat změn.

b) zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a ptačí oblasti – záměr je situován mimo hranice ptačích oblastí a mimo hranice evropsky významných lokalit.

c) území přírodních parků – dotčená lokalita se nenachází ve vymezeném území přírodního parku.

d) významné krajinné prvky, mokřady, břehové oblasti a ústí řek, pobřežní zóny a mořské prostředí, horské oblasti a lesy – v dotčeném území se nenachází významné krajinné prvky definované v § 3 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „ZOPK“) ani registrované významné krajinné prvky dle § 6 ZOPK. Z umístění záměru je patrné, že nezasahuje do mořského prostředí, ústí řek, horských oblastí a lesů.

e) území historického, kulturního nebo archeologického významu – záměr není v kolizi s evidovanými kulturními památkami. Dotčené území nezasahuje do území s archeologickými nálezy UAN I. a II. kategorie.

f) území hustě zalidněná – dotčené území a jeho okolí lze charakterizovat jako hraniční hustě zalidněnou oblast. V katastrálním území Soběduhy o rozloze cca 2,29 km² je registrovaných 1 144 trvale žijících obyvatel (ČSU, 2021). To znamená hustotu zalidnění cca 500 obyvatel na km². Hustě osídlené oblasti jsou obecně definovány při hodnotách 500 – 1 500 obyvatel na km². Nejbližší souvislá obytná zástavba obce na dotčené území přímo navazuje.

g) území, která jsou nebo u kterých se má za to, že jsou zatěžovaná nad míru únosného environmentálního zatížení (včetně starých ekologických zátěží) – z hlediska zátěže území nad míru únosného zatížení nejsou dle pětiletých průměrů za období 2019 – 2023 (zdroj: ČHMÚ) v současné době v dotčeném území a jeho okolí překračovány průměrné koncentrace sledovaných škodlivin se stanoveným imisním limitem. Dle Systému evidence kontaminovaných míst (MŽP ČR) není dotčené území součástí evidované staré ekologické zátěže.

III. Charakteristika předpokládaných vlivů záměru na obyvatelstvo a životní prostředí

1. Velikost a prostorový rozsah vlivů (např. území a populace, které by mohly být zasaženy)

Vlivy na veřejné zdraví – z hlediska významnosti prostorového rozsahu vlivů jsou možné negativní dopady na životní prostředí spojeny zejména s krátkodobými vlivy v období realizace jednotlivých staveb (navýšení hlukové a imisní zátěže, navýšení dopravních intenzit stavební dopravy). Tyto vlivy budou časově omezené a nezpůsobí překročení hygienických limitů pro hluk z výstavby a ani nějak významně neovlivní stávající imisní situaci. Výstavba posuzovaného záměru bude spojena s narušením faktorů pohody zejména pro obyvatelstvo, žijící v blízkosti místa stavby. Součástí projektu bude plán organizace výstavby, který bude obsahovat opatření k eliminaci vnosu prachových částic do ovzduší a jeho resuspenze (kropení komunikací, čištění vozovek a omezení prашných činností při nepříznivých povětrnostních podmínkách). Z hlediska vlivů záměru ve fázi provozu není předpokládáno působení významného zdroje z hlediska emisí znečišťujících látek. Negativní vlivy ostatních fyzikálních, resp. biologických faktorů (vibrace, záření elektromagnetické nebo radioaktivní apod.) jsou minimální. Změny v akustické situaci vlivem provozu záměru budou minimální. Záměrem dochází k navýšení dopravních intenzit automobilové dopravy. Z pohledu změny zdravotních rizik ve smyslu ohrožení zdraví obyvatel jsou akustické příspěvky nevýznamné a u žádné hlukově chráněné zástavby nedochází realizací ani provozem k překročení platného hygienického limitu ve smyslu Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění. Dopravní zátěž vyvolaná provozem záměru spolu s emisemi z nových zdrojů vytápění nepovede k překročení zákonem stanovených limitů pro znečištění ovzduší. Množství vypouštěných škodlivin nebude takové, aby zvyšovalo zdravotní rizika pro obyvatele v okolí.

Vlivy záměru na ovzduší a klima – během výstavby dojde k mírnému zvýšení emisí vlivem dopravy a stavebních prací, toto zvýšení nebude mít za následek výrazné zhoršení imisní situace, a to ani pro nejbližší zástavbu. Jejich působení však bude krátkodobé, vzhledem ke krátkému času výstavby by měl být vliv škodlivin zanedbatelný.

Současnou kvalitu ovzduší v místě navrhovaného záměru je možné vyhodnotit na základě pětiletých průměrů koncentrací znečišťujících látek publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem pro potřeby zákona č. 201/2021 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů. Tato data jsou uváděna pro čtverce 1x1 km. V rámci rozptylové studie (Ing. Martin Vejr, 3/2022) byly použity údaje z let 2016 – 2020. Podle současných dat jsou imisní koncentrace znečišťujících látek ve volném ovzduší pod platnými imisními limity (dle údajů z let 2019 – 2023 dosahují průměrné roční imisní koncentrace NO₂ hodnoty 14,2 µg/m³, PM₁₀ hodnoty 20,3 µg/m³, PM_{2,5} hodnoty 14,2 µg/m³, benzenu hodnoty 0,9 µg/m³ a benzo(a)pyrenu (B(a)P) hodnoty 0,8 ng/m³. U průměrných 24hodinových koncentrací PM₁₀ činí 36. nejvyšší koncentrace 36 µg/m³) a současně jsou také ve vztahu ke znečištění ovzduší

příjemnější emisní charakteristiky posuzovaného záměru. Imisní příspěvky tak lze považovat za nevýznamné s předpokladem přijatelného ovlivnění stávajícího imisního pozadí. Záměr po dokončení nebude zdrojem významného znečištění ovzduší nebo zdrojem zápachu. Doprava spojená s projektem nezhorší ovzduší v oblasti nad únosnou mírou. Projekt obsahuje opatření ke zmírnění vlivů sekundární prašnosti.

Klima dotčené oblasti odpovídá dlouhodobému standardu charakteristickému pro danou část republiky. Z dosavadních či případných výhledových změn klimatu nevyplynou ve vztahu k záměru a ke stavu životního prostředí v dotčeném území žádná významná rizika. Při výstavbě záměru lze předpokládat produkci skleníkových plynů z provozu stavebních strojů, dále budou spotřebovávány energie a stavební hmoty, jejichž výroba má nároky na emise CO₂. Vzhledem k rozsahu výstavby lze konstatovat, že objem emisí skleníkových plynů při výstavbě bude z hlediska celkového klimatu nevýznamný. Záměr je obecně navržen s ohledem na rizika spojená s klimatickými jevy (nedostatek srážek, extrémní srážky). Současně jsou navržena opatření k omezení prašnosti výsadbou liniové zeleně, opatření minimalizující imisní dopady provozu nových stacionárních zdrojů v území. Významné vlivy na ovzduší a klima lze tak vyloučit.

Vlivy záměru na hlukovou situaci – v průběhu výstavby budou používány stavební mechanismy, které budou zdrojem hluku. Stavba bude probíhat tak, aby hlučné práce byly kombinovány s pracemi o menší hlučnosti a hygienický limit 65 dB pro denní dobu byl dodržen (viz vypočtené hodnoty v tabulce č. 17 na str. 56 oznámení). Vlastní provoz záměru bude zdrojem hluku. Intenzity vyvolané dopravy jsou uvažovány na max. 20 nákladních vozidlech za den v denní době a dále výměně 5 osobních automobilů na parkovacím stání za den. Plošný zdroj hluku budou představovat venkovní parkoviště pro osobní automobily v areálu s celkovým počtem 315 parkovacích stání. Stacionární akustické zdroje na objektech (vytápění, chlazení a větrání) budou zatlumeny tak, aby nezpůsobovaly nadlimitní hluk, a to s ohledem na stávající zástavbu. Umístění stacionárních zdrojů hluku je patrné z obrázku č. 13 str. 58 oznámení). Dle výsledků modelových výpočtů ekvivalentní hladiny akustického tlaku z provozu stacionárních zdrojů v reprezentativních referenčních bodech, uvedených v tabulce č. 19 na str. 59 oznámení, hluk z provozu záměru na hranici nejbližšího chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru obytných staveb s velkou rezervou nepřekročí hygienický limit v ekvivalentní hladině akustického tlaku A pro denní dobu hodnocenou pro nejhluchnějších 8 hodin jdoucích po sobě ($L_{Aeq,8h} = 50$ dB) a pro noční dobu hodnocenou pro nejhluchnější hodinu ($L_{Aeq,1h} = 40$ dB) ve smyslu Nařízení vlády č. 272/2011 Sb. Dle výpočtů modelu při započtení předpokládaného nárůstu ekvivalentní hladiny akustického tlaku z automobilové dopravy v posuzovaných referenčních výpočtových bodech vyvolaného automobilovou dopravou spojenou provozem rovněž nedochází k překročení hygienických limitů.

V případě referenčního bodu č. 7 umístěného v bezprostřední blízkosti frekventované komunikace I/13 je však již v současnosti hygienický limit z automobilové dopravy na veřejných komunikacích v noční době překročen. Provoz záměru však v tomto referenčním bodě nezpůsobí žádné nárůsty hluku. V ostatních referenčních bodech dojde odstíněním negativního vlivu dopravy na veřejných komunikacích novými objekty k poklesu hladin hluku. Pro zmírnění vlivů z období realizace a provozu záměru jsou do záměru zapracována odpovídající opatření (viz str. 62 – 63 oznámení).

S ohledem na výše uvedené skutečnosti se nepředpokládá podstatnější negativní vliv na nejbližší hlukově chráněné venkovní prostory staveb ani na obyvatelstvo.

Vliv na povrchové a podzemní vody – z předloženého oznámení vyplývá, že výstavbou a provozem nedojde k významnému ovlivnění hydrogeologických poměrů v okolí lokality nebo k negativnímu ovlivnění kvality nejbližších okolních vodních zdrojů. V souvislosti se zakládáním stavby může dojít k dočasnému zhoršení jakosti podzemních vod v místě realizace stavby a v jejím bezprostředním okolí ve směru proudění podzemních vod, a to zejména ve formě zvýšené zákalovitosti, změn elektrické vodivosti či hodnot pH. Tento stav je však časově omezený a má přechodný charakter. Nedojde k ovlivnění žádných odběrných objektů podzemní vody v dotčené oblasti ani k zásahu do významných hydrogeologických struktur zahrnujících prosté vody či přírodní léčivé zdroje. Přírodní léčivý zdroj evidovaný v lázeňském místě Teplice se nachází v hloubkovém rozsahu několika set metrů pod povrchem terénu, v geologickém prostředí teplického ryolitu, přičemž realizací záměru nedojde k jeho jakémukoliv ovlivnění. Záměr nebude mít zásadní ani nevratný vliv na chemismus a režim podzemních či povrchových vod a nezasáhne do pramenných oblastí. Stavba je situována mimo ochranná pásma vodních zdrojů a mimo záplavové území i aktivní zónu Modlanského potoka.

Terénní úpravy nezpůsobí vznik bezodtokových oblastí ani nezhorší odtokové poměry. Splaškové vody budou odváděny do stávající kanalizační sítě v ulici Srbská. Realizací záměru dojde ke zvýšení povrchového odtoku z území, a tím k ovlivnění charakteru jeho odvodnění. Srážkové vody ze zpevněných ploch a střech budou primárně likvidovány vsakem. Před zaústěním vod z parkovacích ploch a komunikací do dešťové kanalizace budou instalovány odlučovače lehkých kapalin. Vzhledem k nepříznivým hydrogeologickým podmínkám nebude možný vsak veškerých dešťových vod, a proto bude nutné jejich část čerpat do vodoteče. V souladu s platným územním rozhodnutím z roku 2000 budou přebytečné vody z retenčních nádrží odváděny dešťovou kanalizací do vodního recipientu v množství 5 l/s z každé nádrže, celkem 15 l/s. Vlivy na kvalitu a kvantitu povrchových a podzemních vod tak nebudou nevýznamné.

Vliv na půdu – záměr je situován na pozemcích vedených jako „trvalý travní porost“, „orná půda“ a „ostatní plochy“, přičemž dojde převážně k záboru zemědělské půdy zařazené do IV. třídy ochrany, tedy půd s podprůměrnou produkční schopností a omezenou ochranou. K záměru byl již udělen souhlas s vyjmutím půdy ze zemědělského půdního fondu. Před zahájením stavby bude provedena skrývka ornice, která bude následně využita k rekultivaci dotčených ploch. Z hlediska kvality půd je vliv záměru hodnocen jako málo významný. Dočasné obnažení povrchu může krátkodobě zvýšit riziko vodní a větrné eroze, avšak díky rychlému postupu prací a následnému zatravnění bude tento vliv nevýznamný. Vliv na svahové pohyby není předpokládán. Záměr se nedotýká pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) a v tomto ohledu nemá žádné negativní dopady.

Vliv na horninové prostředí a přírodní zdroje – realizací záměru dojde k částečnému narušení přirozené stavby horninového prostředí v důsledku těžby mělkých kvartérních sedimentů a antropogenním zásahům do jejich uložení. Lokalita se nenachází v území se známými geologicky nepříznivými jevy (např. sesuvy) a ani realizací záměru jejich vznik nehrozí. Záměr je situován v prostoru historicky poddolovaného území č. 1812 Modlany a v rámci přípravy stavby je požadováno zpracování báňského posudku pro identifikaci případných rizik. Stavba se zároveň nachází v chráněném ložiskovém území a výhradním ložisku hnědého uhlí Modlany – hlubina (č. 11840000). Obvodní báňský úřad ve svém vyjádření doporučil podmínit realizaci stavby tak, aby nebyla ohrožena možnost budoucího využití ložiska. Vlivy na tuto složku nebudou významné.

Vliv na floru a faunu – záměrem nedojde k zásahu do přírodních biotopů. Předpokládá se odstranění stávající náletové a ruderalní vegetace v rámci přípravy území před výstavbou. Z hlediska flory nebyl na území o ploše cca 6,5 ha při botanickém průzkumu (jaro 2022) zjištěn výskyt žádného zvláště chráněného druhu rostlin. Území je tvořeno převážně silně pozměněnými antropogenními stanovišti (např. intenzivně obhospodařovaná louka, ruderalní vegetace) bez výskytu evropsky významných stanovišť dle směrnice 92/43/EHS. Z hlediska fauny bylo v rámci zoologického průzkumu zaznamenáno 70 druhů živočichů, z toho 29 druhů obratlovců a 41 bezobratlých. Zvláště chráněné druhy dle vyhlášky č. 395/1992 Sb. zahrnují např. vlaštovku obecnou (*Hirundo rustica*), rorýse obecného (*Apus apus*), čmeláky (*Bombus spp.*), ještěrku obecnou (*Lacerta agilis*) a další. Výskyt těchto druhů však nezakládá povinnost žádat o výjimku ze zákazů dle § 50 a § 56 zákona č. 114/1992 Sb. V souvislosti s realizací je po dobu výstavby zajištěn biologický stavební dozor odborně způsobilou osobou, provádění odstraňování porostů mimo období hnízdění, instalace dočasných bariér k ochraně terestrických druhů na hranici staveniště (p.p.č. 909 a 911), kontrola před skrývkou ornice z hlediska výskytu zvláště chráněných živočichů a případný odchyt a přemístění. Vliv záměru na faunu, floru a přírodní stanoviště je tak hodnocen jako nevýznamný, a to i z hlediska zvláště chráněných druhů. Navržená opatření dostatečně minimalizují případná rizika.

Vliv na ekosystémy a biologickou rozmanitost – záměr nezasahuje přírodní biotopy nebo biologicky cenná území. Vzhledem k poloze dotčeného území se nejedná o migračně významné plochy. Záměrem nebudou významně dotčeny ani ovlivněny žádné prvky územního systému ekologické stability lokální, regionální a nadregionální úrovně, památné stromy, VKP, zvláště chráněná území nebo lokality soustavy NATURA 2000. Vzhledem k charakteru záměru, jeho rozsahu nejsou identifikovány významné negativní vlivy, které by mohly působit na druhovou diverzitu a ekosystémy v širším kontextu.

Vliv na krajinný ráz – záměr je situován do plně urbanizovaného území bez přírodně hodnotných částí krajiny, na travnatých plochách s nízkou krajinařskou hodnotou. Území je výrazně ovlivněno stávající technicistní zástavbou a silným dopravním zatížením. Z hlediska kulturně-historických hodnot nedojde

k ovlivnění žádných charakteristických znaků krajiny ani kulturních památek. V území se nenachází žádné zvláště chráněné části přírody, významné krajinné prvky ani krajinné dominanty s pozitivním estetickým projevem. Vizuální vliv záměru bude vzhledem k charakteru okolní zástavby omezený. V horizontální ose krajiny nebude narušeno stávající měřítko, ve vertikální ose dojde ke středně významné akcentaci výškové dominance technicistní zástavby (objekt haly A převyšuje okolní zástavbu o cca 3 m). V okolí se nacházejí objekty podobné výšky, přičemž výška haly Magna činí 13 m a depozitáře 14 m, což odpovídá okolním vztahům. Vliv mimo vymezené území potenciálně dotčeného krajinného prostoru je nevýznamný.

Záměr nenarušuje harmonii krajiny, která je v daném území již výrazně pozměněna lidskou činností. Negativní vliv spočívající v urbanizaci travních ploch je vzhledem k současnému stavu krajiny zanedbatelný. Součástí návrhu jsou sadové úpravy s cílem opticky odstínit obytnou zónu a rozčlenit parkovací plochy. Navrženo je vysazení 84 ks listnatých stromů různých velikostních kategorií, přizpůsobených stanovištním podmínkám a funkčnímu využití prostoru. Realizace záměru nepředstavuje zásah, který by významně změnil krajinný ráz a estetické parametry území.

Vliv na hmotný majetek, kulturní památky a archeologické lokality – záměr může mít středně negativní vliv na tržní hodnotu přilehlých nemovitostí (rodinných domů), a to v důsledku jejich bezprostřední blízkosti k nově navržené zástavbě. Tento vliv je částečně kompenzován návrhem sadových úprav a výsadbou zeleně. Vliv na kulturní památky je hodnocen jako nevýznamný. Lokalita se nachází mimo památkově chráněná území a v dostatečné vzdálenosti od nemovitých kulturních památek, které nebudou negativně ovlivněny ani provozem, ani vizuálně.

2. Povaha vlivů včetně jejich přeshraniční povahy

Vliv záměru představuje rozvoj obchodu a služeb. Negativní dopady jsou spojeny se zvýšením hlukosti, prachu, znečištění a zhoršením výhledu v sousední zástavbě. Tyto vlivy mohou být ve vztahu k nejbližší obytné zástavbě vysoce variabilní. V rámci oznámení jsou zmírněny prostřednictvím vhodných opatření na ochranu životního prostředí, jako je ochrana před hlukem, zajištění zeleně a optimalizace výstavby. Realizace ani provoz záměru nepředstavuje významně negativní změnu poměrů v území, zejména nepředstavuje významný zásah do přírodních biotopů, hydrologického režimu a úrovně akustické a imisní situace. Z umístění záměru je zřejmé, že jeho realizace ani následující provoz nebudou mít významný vliv přesahující státní hranice. Lokalita záměru se nachází mimo kontakt se státní hranicí (nejkratší přímá vzdálenost ke státní hranici se SRN je cca 7,5 km).

3. Intenzita a složitost vlivů

Za nejzávažnější problémy z hlediska všech složek životního prostředí lze považovat lokální ovlivnění akustické a imisní situace výstavbou a následným provozem záměru. Nejintenzivnější vlivy jsou orientovány do období výstavby. Identifikované vlivy jsou z hlediska složitosti zmírněny v rámci navržených opatření a povinností, která vyplývají ze složkových předpisů ochrany životního prostředí.

4. Pravděpodobnost vlivů

Vlivy záměru budou krátkodobé s lokálním dosahem. Realizace ani provoz záměru nepředpokládá významné ovlivnění stávající imisní a akustické situace a z hlediska zdravotních rizik hodnocených škodlivin jsou imisní příspěvky hodnoceného záměru v míře únosného zatížení. Vliv na jednotlivé složky životního prostředí nejsou takového charakteru, který by způsoboval významnou negativní změnu oproti stávajícímu stavu.

5. Předpokládaný počátek, doba trvání, frekvence a vratnost vlivů

Cílem investora je termín realizace v r. 2025 – 2027. Stavba bude realizována jako jeden celek po úsecích dle harmonogramu zhotovitele. Záměr nezpůsobí potenciálně významné nevratné vlivy.

6. Kumulace vlivů s vlivy jiných stávajících nebo povolených záměrů

Kumulativní vlivy mohou nastat zejména v oblastech vlivů na ovzduší a hlukovou situaci. V rámci oznámení nebyly významné negativní kumulativní vlivy se stávajícími a povolenými záměry identifikovány.

7. Možnost účinného snížení vlivů

Veškerá opatření, která vyplývají z provedeného hodnocení pro fázi realizace a provozu, jsou již do navrhovaného řešení zapracována (viz kapitola D.4 na str. 76. – 79. oznámení). Prevence nebo vyloučení nepříznivých vlivů vyplývá zejména z dodržování platných zákonů, norem, předpisů a podmínek vydaných rozhodnutí. V rámci další projektové přípravy budou případně opatření stanovena v závislosti na požadavcích příslušných složkových zákonů.

Jako podklady pro vydání rozhodnutí příslušný úřad využil oznámení záměru s náležitostmi přílohy č. 3 (Ing. Martin Vejr, 1/2025) včetně uvedených příloh. V souladu s § 7 odst. 3 písm. d) zákona bylo přihlédnuto k podkladům v rámci zjišťovacího řízení záměru ULK1209 – Retail Park Teplice (https://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_ULK1209?lang=cs), zejména k výstupům Rozptylové studie (ATEM s.r.o., 7/2022), Akustické studie (Greif-akustika, s.r.o., 7/2022). Dále byla v závěru zjišťovacího řízení zohledněna došlá vyjádření dotčených orgánů státní správy (Krajský úřad Ústeckého kraje, Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje se sídlem v Ústí nad Labem, Magistrát města Teplice, Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého) a dotčených samosprávných orgánů (Ústecký kraj). Dále příslušný úřad obdržel celkem 35 podání vyjádření od veřejnosti. Dále je uvedeno stručné shrnutí obdržení vyjádření a připomínek k oznámení:

Rada Ústeckého kraje se k předloženému oznámení vyjádřila usnesením č. 057/9R/2025 ze dne 17.02. 2025. Rada Ústeckého kraje nepožaduje provést posouzení záměru podle zákona.

Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje se sídlem v Ústí nad Labem ve svém vyjádření č.j. KHSUL 7577/2025 ze dne 20. 02. 2025 konstatuje, že s předloženým záměrem souhlasí a nepožaduje záměr posoudit dle zákona.

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal k předloženému oznámení vyjádření ze dne 11. 3. 2025 pod č. j. KUUK/021252/2025, spis. zn. KUUK/019998/2025/5.

Z hlediska ochrany vod je oznámení z hlediska budoucího funkčního využití hal neurčitě. Je třeba upozornit, že pokud budou v halách produkovány průmyslové odpadní vody nebo odpady z průmyslových výroby, pak záměr na jejich výstavbu nebyl předmětem tohoto zjišťovacího řízení.

Z hlediska ochrany ZPF konstatuje, že pro daný záměr již byla vydána závazná stanoviska orgánu ochrany ZPF (stanovisko zn. ŽP/1747/ZPF-1229/2000/H ze dne 7. 3. 2000 a stanovisko zn. ŽP/1747/ZPF-1237/2000/H ze dne 15. 3. 2000), nemáme k danému záměru dalších připomínek, za předpokladu, že budou dodrženy podmínky dané výše zmíněnými závaznými stanovisky a za předpokladu, že daná závazná stanoviska nepozbyla dobu platnosti.

Z hlediska ochrany ovzduší v případě řízení o JES bude vydáno závazné stanovisko k povolení záměru v souladu s § 11 odst. 2 písm. b) zákona o ochraně ovzduší. K žádosti bude případně nutné přiložit odborný posudek a rozptylovou studii (viz § 11 odst. 7 a odst. 8 zákona o ochraně ovzduší). Z hlediska ochrany přírody dále upozorňuje, že v souvislosti s povolováním stavby je potřeba získat povolení ke kácení dřevin rostoucích mimo les dle § 8 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

Z hlediska působností odboru životního prostředí nejsou k oznámení záměru jiné připomínky a další posuzování záměru není požadováno.

Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého (dále jen „OBÚ“) ve svém vyjádření SBS 08003/2025/OBÚ-04 ze dne 19. 2. 2025 konstatuje, že se předmětné pozemky nachází v chráněném ložiskovém území (dále jen „CHLÚ“) č. 11840000 Modlany (nerost: hnědé uhlí, správce: Česká geologická služba). Z tohoto důvodu požaduje dokumentaci doplnit o zhodnocení množství a kvality zásob ložiska vyhrazeného nerostu (hnědé uhlí) v prostoru uvedeného záměru, jejichž vydobytí bude realizací záměru ztíženo nebo znemožněno, a zda veřejný zájem realizace záměru převyšuje veřejný zájem ochrany a využití nerostného bohatství České republiky ve smyslu ustanovení § 29 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Vypořádání připomínek: v rámci zjišťovacího řízení není podle zákona možné dokumentaci doplňovat. Obvodní báňský úřad ve svém vyjádření nevzněl požadavek na posouzení záměru podle zákona. Otázka převahy veřejného zájmu na realizaci záměru nad ochranou a využitím nerostného

bohatství České republiky podle § 29 horního zákona, ve znění pozdějších předpisů, zároveň není předmětem procesu posuzování vlivů na životní prostředí.

Realizace a provoz záměru bude probíhat na povrchu bez možnosti ovlivnění množství a kvality zbytkových zásob ložiska. Z hlediska potencionálního využití ložiska se dotčené území nachází mimo stanovené územní ekologické limity těžby a současně se v dlouhodobém horizontu neuvažuje o pokračování těžby hnědého uhlí v této oblasti. Vzhledem k tomu, že záměr významně nezasáhne do horninového prostředí, přírodní zdroje nebudou v rámci realizace a provozu záměru dotčeny, nepovažujeme proto za nutné zhodnotit množství a kvalitu zásob ložiska vyhrazeného nerostu v prostoru uvedeného záměru.

Magistrát města Teplice, odbor životního prostředí ve svém vyjádření zn. MGMT OŽP 015298/2025/V-03_EIA/Mě ze dne 28. 2. 2025 nemá z hlediska ochrany ovzduší, odpadového hospodářství, státní správy lesů, a ochrany vod připomínky. Z hlediska ochrany vod upozorňuje na skutečnost, že na části lokality určené pro výstavbu byly v minulosti provedeny zemědělské meliorace – areál odvodnění zemědělských půd (z roku 1965). Je třeba posoudit vliv těchto meliorací na dnešní vodní poměry a posoudit, zda jsou některé jejich části dosud funkční nebo je celý systém již za hranicí životnosti. Narušením funkčních částí meliorací výstavbou můžou být vodní poměry změněny. Z tohoto důvodu požaduje doplnit projektovou dokumentaci v dalším stupni o posouzení hydrogeologických poměrů z hlediska funkčnosti tohoto systému a vlivu výstavby na něj. Dále je požadováno doplnit projektovou dokumentaci o hydrogeologické posouzení možnosti vsaku dešťových vod a dále posouzení vlivu zaústěných dešťových vod z dešťové kanalizace na vodní tok, do kterého mají být dešťové vody zaústěny, a to zejména s ohledem na kapacitu toku a případného ovlivnění stanoveného záplavového území.

Z hlediska ochrany přírody je požadováno doplnění projektové dokumentace o situační výkres, který bude respektovat navržené prvky ÚSES. Dále je požadováno doplnění o hodnocení vlivu záměru na ŽP dle § 67 zákona č. 114/1992 Sb., a doplnění projektové dokumentace o informace ohledně míst zastavěných a nezastavěných, jaké procento plochy zůstane nezastavitelné, a vhodné pro výsadby.

Vypořádání připomínek: v platné verzi územního plánu města Teplice není v daném území vymezen žádný prvek Územního systému ekologické stability (ÚSES). Nicméně v návrhu nového územního plánu, který je v současné době ve fázi pořizování a dosud nebyl vydán, je v dotčeném území zakreslen lokální biokoridor. Tento nově navrhovaný biokoridor podle dostupných podkladů pravděpodobně částečně zasahuje do stávající účelové komunikace. S ohledem na to, že návrh nového územního plánu dosud nenabyl účinnosti, je při posuzování záměru nadále nutno vycházet z platného územně plánovacího dokumentu, ve kterém žádný relevantní prvek ÚSES v dané lokalitě vymezen není. Problematika kolize záměru s nově navrženým biokoridorem bude v případě potřeby dále řešena v navazujících správních řízeních, kde dojde ke konfrontaci předloženého záměru se stavem územně plánovací dokumentace.

Z obsahu vyjádření není patrné, z jakého konkrétního důvodu je požadováno zpracování hodnocení podle § 67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, a to za situace, kdy současně nebyl uplatněn požadavek na posouzení vlivů záměru na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Součástí oznámení je odborný biologický průzkum území, který byl proveden v květnu 2022. Na základě jeho výsledků nebylo identifikováno, že by realizace záměru vyvolávala potřebu udělení výjimky ze zákazů podle § 56 zákona č. 114/1992 Sb., vztahujících se na zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů. Tato skutečnost byla rovněž potvrzena ve stanovisku Krajského úřadu, který je příslušným dotčeným orgánem pro oblast zvláštní druhové ochrany. Přesto však nelze vyloučit, že požadavek na doplnění hodnocení podle § 67 uvedeného zákona může vzniknout v pozdější fázi projednávání, např. v rámci žádosti o vydání jednotného environmentálního stanoviska podle zákona č. 148/2023 Sb., kdy může být hodnocení jedním z požadovaných podkladů dle specifik daného řízení.

Ostatní požadavky jsou směřovány na obsah projektové dokumentace pro povolení záměru.

Vyjádření veřejnosti

Příslušný úřad obdržel celkem 35 podání nesouhlasných vyjádření veřejnosti, jejichž relevantní obsah ve vztahu k životnímu prostředí a veřejnému zdraví je uveden níže v tematických okruzích.

Emise – je upozorněno na možné překračování emisních limitů při realizaci stavby v blízkém okolí záměru (zejména okolí ulice Polní, Na Rozhraní, Srbská, Boční Zahrádky), je požadována pravidelná kontrola prašnosti a kompenzační opatření (kropení vozovek, snížení prašných ploch).

Záměr dále znamená výrazný nárůst emisí z dopravy oproti stávajícímu stavu (zejména z běhu motorů při nakládání a vykládání, vytápění hal, navýšení provozu NA). Při hodnocení je nutné brát v úvahu inverzní charakter lokality záměru, kumulativní vlivy s okolními záměry (zejména s novou výstavbou a rozšířením OC Olympia v oblasti v posledních 3 letech), v oznámení není zohledněno vytápění hal.

Vypořádání připomínek: pro fázi výstavby nebyly imisní příspěvky na kvalitu ovzduší kvantifikovány, neboť je problematické provést přesný výpočet objemu emisí prachu nebo jeho resuspenze do ovzduší. V průběhu zemních prací a zakládání stavby lze očekávat vliv především na krátkodobé maximální koncentrace. V souvislosti s tím byla jako součást plánu organizace výstavby navržena opatření zaměřená na minimalizaci prašnosti a ochranu kvality ovzduší, která zahrnují účinné čištění vozovek, minimalizaci deponií a zásob sypkých materiálů, zakrytí vozidel, ošetření staveniště v nepříznivých klimatických podmínkách a údržbu příjezdových komunikací. Pokud budou všechna opatření proti prašnosti dodržována, nebude mít realizace záměru výrazný dopad na kvalitu ovzduší. Konkrétní dopad bude krátkodobý, protože prašnost spojená s výstavbou bude přítomná pouze v určité fázi stavebních prací, zejména během zemních prací a zakládání stavby. Jakmile tyto práce skončí, úroveň prachu se výrazně sníží. Navíc díky přijatým opatřením bude množství prachu v okolí stavby minimalizováno. Tato opatření jsou běžně používaná při výstavbě a pomáhají výrazně omezit negativní vliv na ovzduší. Díky těmto preventivním krokům se vliv stavby na kvalitu ovzduší a zdraví lidí nachází v rámci bezpečných a přijatelných limitů stanovených platnými předpisy, což znamená, že negativní účinky na místní obyvatele budou zanedbatelné a nepředstavují dlouhodobé riziko.

Vliv provozu záměru na ovzduší je popsán v části D.1.1. Hodnocení vlivu stavby na ovzduší vychází z původního projektu z roku 2022. V rámci hodnocení stacionárních zdrojů znečišťování ovzduší byly do emisní bilance zahrnuty teplovodní kotle a plynové zářiče, navržené pro zajištění vytápění areálu. Celkový instalovaný tepelný výkon těchto zařízení byl stanoven na 2 118 kW, přičemž maximální hodinová spotřeba zemního plynu činí 280 m³. Tyto hodnoty vycházejí z původního návrhu rozsahu vytápěných ploch. Vzhledem k aktualizaci projektové dokumentace a optimalizaci energetických nároků stavby došlo ke snížení vytápěných ploch, a tím i ke snížení celkového tepelného výkonu potřebného k zajištění provozu. Současně navrhovaný výkon je cca poloviční. Tato úprava bude mít přímý vliv na snížení zatížení z hlediska emisí znečišťujících látek do ovzduší ze stacionárních spalovacích zdrojů. Výsledkem je tedy nejen energeticky úspornější provoz, ale i příznivější emisní bilance.

Oproti tomu byla z pohledu hodnocení imisní zátěže navýšena rozloha a tím také kapacita parkovacích stání osobních automobilů z 164 na 315 míst. Nejvíce kritickým parametrem ve vztahu k imisním limitům z pohledu dopravy jsou průměrné roční koncentrace benzo[a]pyrenu. Příspěvek provozu záměru se dle výpočtů v rozptylové studii v zájmové oblasti pohybuje na úrovni maximálně několika setin ng/m³ (v místě nejbližší obytné zástavby nejvýše 0,0127 ng/m³). Vypočítaný imisní příspěvek k průměrným ročním imisním koncentracím benzo[a]pyrenu odpovídá 164 parkovacím stáním pro OA a obrátkovosti 5 OA na jednom parkovacím místě za 1 den (1640 oboustranných pojezdů za den). V rámci úpravy záměru se počítá s navýšením počtu parkovacích stání, a to s cílem zajistit dostatečně pohodlné parkování pro návštěvníky. Zároveň se předpokládá, že využití jednotlivých stání bude časově méně intenzivní, což přispěje k plynulejšímu provozu v území. Avšak i v případě, kdy by byla obrátkovost stejná a intenzita související vyvolané dopravy záměrem dvojnásobná, imisní příspěvky budou malé (zjednodušeně lze konstatovat, že u imisních příspěvků benzo[a]pyrenu imisní příspěvky jsou přímo úměrné počtu pojezdů automobilů) a nezpůsobí překročení imisních limitů. V případě dalších znečišťujících látek je ve vztahu k imisním limitům ještě větší rezerva a vypočtené imisní příspěvky záměru malé, které rovněž nezpůsobí překročení imisních limitů.

Rozptylová studie využívá při vyhodnocení aktuálního imisního zatížení škodlivinami znečišťujícími ovzduší v zájmové lokalitě hodnoty pětiletých průměrů ročních imisních koncentrací, které jsou dostupné v síti o rozměru 1 x 1 km a publikované na internetových stránkách Českého

hydrometeorologického ústavu (ČHMÚ). Pětileté průměry ročních imisních koncentrací umožňují analýzu dlouhodobého trendu kvality ovzduší v oblasti, tedy zahrnují i období se zvýšeným výskytem inverzí, typicky v zimních měsících.

Dle pětiletých průměrů z let 2016 – 2020 (viz Rozptylová studie, 3/2022) byl stav imisního pozadí v oblasti odhadnut následovně:

- oxid dusičitý (NO_2) – maximální hodinová koncentrace 80 - 100 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- oxid dusičitý (NO_2) – průměrná roční koncentrace 14 - 16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- částice PM_{10} - 36. hodnoty nejvyšší denní koncentrace 42 - 44 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- částice PM_{10} – průměrná roční koncentrace 22 - 24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- částice $\text{PM}_{2,5}$ – průměrná roční koncentrace 16 - 18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- benzen – průměrná roční koncentrace 1,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- benzo[a]pyren (BaP) – průměrná roční koncentrace 1,0 ng/m^3

Současný imisní stav, který je reprezentován údaji za období 2019 – 2023 (https://www.chmi.cz/files/portal/docs/uoco/isko/ozko/ozko_CZ.html) je stav imisního pozadí následující:

- oxid dusičitý (NO_2) – maximální hodinová koncentrace 80 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- oxid dusičitý (NO_2) – průměrná roční koncentrace 14,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- částice PM_{10} - 36. hodnoty nejvyšší denní koncentrace 36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- částice PM_{10} – průměrná roční koncentrace 20,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- částice $\text{PM}_{2,5}$ – průměrná roční koncentrace 14,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- benzen – průměrná roční koncentrace 0,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- benzo[a]pyren (BaP) – průměrná roční koncentrace 0,8 ng/m^3

Je zřejmé, že v posledních letech došlo ke zlepšení kvality venkovního ovzduší a v dotčeném území nejsou překračovány žádné z platných imisních limitů sledovaných látek. Pozitivní vývoj je patrný i v oblasti dopravy – vozový park se postupně modernizuje, což se příznivě odráží na snižování emisí z automobilového provozu. Výsledky rozptylové studie z roku 2022 ukazují na nižší úroveň emisní zátěže oproti dřívějším výpočtům, což potvrzuje trend postupného zlepšování stavu ovzduší. Závěry rozptylové studie lze využít i pro odhad imisního zatížení vyplývajícího z nově navržené úpravy záměru. Místo, kde se stavba bude realizovat, zůstalo stejné jako v původním návrhu z roku 2022 – tedy na stejných pozemcích.

Příspěvky záměru jsou s ohledem na možnou kumulaci vlivů v oblasti ovzduší malé a i v součtu s připravovanými nebo realizovanými záměry nezpůsobí překročení platných imisních limitů. Tato skutečnost je zřejmá z výsledků Hodnocení vlivů na ovzduší u záměru Retail park Teplice ([ULK1209](#), Rozptylové studie, ATEM, s.r.o., 7/2022), které hodnotí příspěvky dopravy ostatních záměrů v širším okolí podle obecného růstu dopravy v území metodou růstových koeficientů dopravy stanovených dle TP 225 (III. vydání). Tento postup dostatečně vyhodnocuje jak nárůst obecné dopravy, tak i nárůst dopravy spojený s výstavbou případných záměrů v oblasti a postupným naplňováním územního plánu dané oblasti.

Záměr dále navrhuje minimalizační opatření ve vztahu k emisím prachu (sekundární prašnost) a benzo[a]pyrenu. Mezi tato opatření patří snižování prašnosti v areálu pravidelným čištěním zpevněných ploch, omezení rychlosti vozidel v areálu, maximálním ozeleněním volných ploch v areálu a výsadbou areálové zeleně. Na základě výše uvedených skutečností nelze očekávat, že by navrhovaný záměr měl významný dopad na kvalitu ovzduší v dotčené oblasti.

Zhoršení kvality života – záměr je umístěn v rozporu s § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., narušení pohody bydlení (viz stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj č.j. 21280/99-32, rozsudek NSS ze dne 2.2.2006 pod č.j. 2 As 44/2005-116). Negativní vlivy výstavby a provozu na venkovní aktivity (rekreace, využívání zahradních bazénů apod.).

Vypořádání připomínek: k připomínce poukazující na údajné narušení pohody bydlení v souvislosti s § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., uvádíme, že předmětem záměru je výstavba střediska obchodu a služeb v zastavitelném území určeném pro tuto funkci. Nejbližší obytná stavba je od hranice pozemku záměru vzdálena přibližně 30 metrů, přičemž v rámci návrhu byly dodrženy veškeré požadavky vyplývající ze stavebních a hygienických předpisů – zejména normy týkající se

odstupových vzdáleností, oslunění, hlukové zátěže a dopravního napojení. Nejsou tedy překročeny žádné limitní hodnoty, které by znamenaly objektivní zásah do podmínek pro bydlení v okolí. Samotné ustanovení § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (citovaná vyhláška byla novelizována vyhláškou č. 360/2021 Sb., platnou od 4. 10. 2021), je nutné vykládat ve světle závěrů odborných stanovisek a judikatury (např. stanovisko MMR č.j. 21280/99-32 nebo rozsudek NSS č.j. 2 As 44/2005-116), které vyžadují, aby šlo o prokazatelné, významné a neodůvodněné narušení podmínek bydlení – tedy takové, které nelze eliminovat splněním běžných technických požadavků. V daném případě k takové situaci nedochází, přičemž samotná skutečnost, že se v blízkosti obytných domů nachází provozovna s jinou než obytnou funkcí, není sama o sobě důvodem k závěru o narušení pohody bydlení. Záměr tedy nelze považovat za rozporný s § 25 odst. 1 citované vyhlášky, neboť při jeho realizaci nedojde k prokazatelnému negativnímu vlivu na kvalitu prostředí pro bydlení v okolí.

K argumentu o negativních vlivech výstavby a provozu střediska obchodu a služeb na venkovní aktivity, jako je rekreace nebo využívání zahradních bazénů, je nutno uvést, že v rámci posuzování záměru byla provedena podrobná analýza hlukové zátěže včetně souvisejícího dopravního zatížení. Z výsledků hlukové studie vyplývá, že hluk z provozu střediska nepřekročí stanovené hygienické limity a nepovede k žádnému významnému zhoršení podmínek pro venkovní aktivity v okolí. Záměr je současně navržen tak, že nová výstavba bude tlumit dominantní dopravní hluk z ulice Srbská, což povede ke zlepšení kvality prostředí pro venkovní aktivity.

Záměr tedy nepředstavuje ohrožení pro soukromí nebo venkovní aktivity, jelikož všechny technické, ekologické a hygienické normy byly pečlivě dodrženy.

Hluk – chybí informace o úrovni hluku v období zakládání a provádění stavby objektu C, který je situován nejbližší k hlukově chráněným objektům. V rámci hodnocení chybí referenční body pro širší oblast kudy bude doprava projíždět. Nově vybudované stěny hal usměrní hluk z OC Olympia směrem k zástavbě.

Autorizované měření hluku je z roku 2022 a neodpovídá tak současnému stavu. Hluková studie nezohledňuje novou výstavbu obchodů podél silnice I/13.

Je navrhováno omezení provozní doby, instalace protihlukových stěn, rozšíření zelených ploch.

Vypořádání připomínek: hodnocení dočasných zdrojů hluku během stavebních prací bylo provedeno podrobně v kapitole 6 Hlukové studie (Ing. Martin Vejr, 8/2024). Studie konstatuje, že dočasné zdroje hluku budou provozovány v průběhu celé výstavby a jejich lokalizace bude závislá na aktuálním stavu a postupu stavebních prací (1. etapa – 20 jízd NA denně v jednom směru a 2. etapa – 15 jízd NA denně v jednom směru). Akustické parametry stavebních strojů jsou uvedeny. Z tabulky č. 2 na straně 9 hlukové studie je patrné, že hygienický limit $L_{Aeq,T} = 65$ dB pro dobu od 7:00 do 21:00 bude v nejbližších referenčních bodech, reprezentujících hlukově chráněné venkovní prostory staveb, dodržen.

V rámci hlukové studie bylo stanoveno celkem 7 referenčních bodů, které reprezentují obytnou zástavbu v okolí plánovaného záměru. Na základě výpočtu a analýzy příspěvku dopravního hluku vyplývá, že vliv zvýšené dopravy z výstavby bude ve větší vzdálenosti od záměru splývat s hlukem z běžného dopravního proudu na okolních komunikacích. Tento příspěvek bude ve srovnání s celkovým dopravním hlukem na daných komunikacích nevýznamný a nebude mít tedy žádný zásadní vliv na kvalitu života obyvatel ve vzdálenějších oblastech.

Z výsledků hlukové studie je zřejmé, že nově vybudované objekty budou směrem k zástavbě utlumovat dopravní hluk z ulice Srbská, přičemž hluk z obchodního centra Olympia a hluk generovaný provozem záměru nepřekročí hygienické limity stanovené Nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění. Dodržení těchto limitů bude rovněž zajištěno aplikací navržených protihlukových opatření, která jsou uvedena v kapitole 9 hlukové studie.

Provedené autorizované měření hluku je jeden z podkladů pro zjištění aktuální akustické situace v území. Dále byly pro kalibraci výpočtového modelu použity zejména prognózy dopravních intenzit a dopravně inženýrská data. Tento postup zohledňuje nejen nárůst obecné dopravy v důsledku demografických změn, ale i zvýšení dopravního zatížení spojené s výstavbou konkrétních

záměrů v oblasti, jako jsou nové komerční a rezidenční projekty. Dále je zohledněn také faktor postupného naplňování územního plánu, které zahrnuje realizaci plánovaných staveb a infrastruktury a umožňuje tak přesné modelování budoucí dopravní zátěže a její vliv na okolní prostředí.

Záměr byl z pohledu minimalizace vlivů hluku upraven od původního konceptu z roku 2022. Současně jsou navržena odpovídající opatření k minimalizaci akustické zátěže (vhodné technické parametry stacionárních zdrojů, organizace dopravy, aktualizaci hlukové studie v případě změny koncepce větrání a vytápění objektů v dalších fázích projektové dokumentace).

Z Akustické studie pro záměr Retail park Teplice (ULK1209, Greif-akustika, s.r.o., 7/2022) vyplývá, že hluk ze stacionárních i liniových zdrojů u referenčních objektů KB6 - KB8 v k. ú. Soběduhy nezpůsobí zaznamenanou (hodnotitelnou) změnu. S ohledem na hodnocení kumulativních vlivů tedy není očekáván žádný dopad na závěry hlukové studie. Na základě výše uvedených skutečností nelze očekávat, že by navrhovaný záměr při splnění navržených opatření měl významný dopad na akustickou situaci v dotčené oblasti.

Doprava – v ulici Srbská je na hranici kapacity dotčené komunikace a realizace okružní křižovatky způsobí zahuštění dopravního provozu, zvýší se riziko dopravních nehod a sníží se bezpečnost chodců (chybí stanovisko policie ČR, stanovisko dopravního inspektorátu a stanovisko odboru dopravy Magistrátu města Teplice). Je požadována detailní dopravní analýza, instalace bezpečnostních prvků a opatření, která povedou k omezení vjezdu těžké dopravy do obytných oblastí. Není zřejmé, zda záměr bude mít dostatečnou kapacitu parkovacích stání. V plánovaném období realizace záměru nebyla zohledněna již probíhající oprava hlavní silnice ve směru Teplice – Ústí nad Labem v části Srbsice. Dopravní infrastruktura musí být v souladu s cíli udržitelného rozvoje území.

Vypořádání připomínek: okružní křižovatka byla koncepčně prověřena v rámci územního plánu a její realizace je tedy v souladu s rozvojovými plány městské infrastruktury. V případě realizace okružní křižovatky budou otázky ohledně zahuštění provozu a bezpečnosti zohledněny v projektové dokumentaci, kde budou případně navrženy konkrétní bezpečnostní prvky, jako jsou zpomalovací prahy, přechody pro chodce a bezpečnostní značení. Tento návrh bude zpracován ve spolupráci s příslušnými orgány (Policie ČR, odbor dopravy apod.), aby se minimalizovala rizika nehod a zvýšila bezpečnost chodců. V rámci projektové přípravy budou veškerá doporučení a připomínky k dopravnímu řešení zohledněny.

Záměr neuvažuje s možností vjezdu těžké dopravy do obytných oblastí. Zásobování je navrženo pro maximální kapacitu 20 nákladních vozidel za den a to pouze v době denní (obvykle mezi 8. – 18. hod.). Nákladní vozidla pro zásobování střediska obchodu a služeb budou využívat novou okružní křižovatku v ul. Srbská. Doprava se rozdělí rovnoměrně na silnici č. 1/13, s 50 % směrem na Teplice a 50 % směrem na Ústí nad Labem.

Kapacita parkovacích stání byla navržena s ohledem na zredukovanou plochu hal, aby i při této změně splnila všechny požadavky. V případě úpravy projektu s ohledem na zajištění dostatečné kapacity stání se počet parkovacích stání navýší. Očekává se však, že obrátkovost na jedno parkovací místo bude nižší, což přispěje ke klidnějšímu a efektivnějšímu využívání parkovacích kapacit.

Plánovaný termín realizace záměru uvedený v oznámení je zpravidla orientační, a vzhledem k tomu, že rekonstrukce komunikace již probíhá a záměr není v současnosti stále povolen, je velmi nepravděpodobné, že by došlo k souběhu obou stavebních činností. Dále bude v průběhu realizace záměru pečlivě monitorováno, aby byla zajištěna plynulost a bezpečnost dopravy.

Soulad s cíli udržitelného rozvoje území byl prověřen na úrovni územního plánu. V rámci přípravy územního plánu byly zohledněny potřeby rozvoje infrastruktury, ochrany životního prostředí, bezpečnosti dopravy a efektivního využívání prostoru. Tímto způsobem bylo zajištěno, že plánovaná dopravní infrastruktura je v souladu s cíli udržitelného rozvoje území, včetně optimalizace dopravy, minimalizace negativních vlivů na životní prostředí

Zastínění a osvětlení – výstavbou hal dojde k zastínění obytných budov, působení vlivů světelného smogu umělého osvětlení v nočních hodinách a s tím spojené negativní dopady na zdraví obyvatel. Dojde k znehodnocení stabilizované obytné zástavby, která je jednoznačně

architektonickým dědictvím dle §18 odst. 3 a 4 stavebního zákona.

Vypořádání připomínek: dotčené ani širší území není součástí městské památkové zóny nebo jejího ochranného pásma. Současně nedochází realizací záměru k znehodnocení okolních památek, historických objektů nebo na architektonického charakteru oblasti. Záměr je z tohoto hlediska navržen v souladu s územním plánem. Pohledově exponované jihovýchodní fasády směrem k ulici Srbská budou doplněny ozeleněním vertikální pnoucí zelení (tzv. zelenými fasádami) v možném rozsahu od ozelenění částí fasád až k úplnému ozelenění. Od navrhované zástavby rodinných domů severně od hal bude provedeno oddělení pásem vzrostlé zeleně.

Návrh osvětlení areálu bude respektovat ČSN EN 13201 a další normy pro veřejné osvětlení, které jsou běžně zohledňovány ve fázi projektování veřejného osvětlení, což zahrnuje návrh jak intenzity osvětlení, tak i rozmístění svítidel tak, aby světlo nesvítilo tam, kde není žádoucí (např. do obytných zón). Stavby jsou současně navrženy v dostatečné odstupové vzdálenosti z hlediska zastínění sousedními objekty, a to jak pro obyvatele, tak pro ochranu přístupu přirozeného světla do oken a obytných prostorů.

Zásah do kvalitní zemědělské půdy. Stavba je plánována na úrodné ornici a trvalých travních porostech.

Vypořádání připomínek: záměr zasahuje do zemědělských půd zařazených do IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF). Tato třída ochrany zahrnuje půdy s podprůměrnou produkční schopností, což znamená, že jejich úrodnost je nižší než u kvalitnějších půdních kategorií, a zároveň jsou tyto půdy omezeně chráněny. Půdy této třídy tedy nemají tak vysoký potenciál pro zemědělskou výrobu, což je jedním z faktorů, který umožňuje jejich vynětí pro jiné účely, jako je například výstavba. Pokud jde o vynětí těchto dotčených pozemků z produkčních funkcí, byl k tomuto kroku již vydán příslušný souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který se rovněž v rámci zjišťovacího řízení vyjádřil k této změně v souladu s platnými právními předpisy. Tímto došlo k oficiálnímu souhlasu s vynětím těchto pozemků ze ZPF, čímž se vytvořil právní rámec pro jejich další využití mimo zemědělskou produkci. V návaznosti na tento souhlas byl následně zahájen a úspěšně dokončen proces územního řízení, v rámci něhož bylo vydáno územní rozhodnutí, které definitivně potvrdilo a schválilo zamýšlené využití pozemků pro stavební účely.

Vliv na hmotný majetek – znehodnocení tržní hodnoty domů a možného poškození v důsledku vibrací z výstavby. Je požadováno vytvoření ochranného pásma zeleně zmírňující dopady na okolní rezidenční zónu.

Vypořádání připomínek: v rámci působnosti zákona se primárně hodnotí environmentální dopady, nikoliv ekonomické vlivy na trh s nemovitostmi. Znehodnocení hodnoty nemovitostí není obvykle přímo součástí analýz v rámci posuzování, protože se soustředí na hodnocení vlivů na životní prostředí a kvalitu života obyvatel.

Před zahájením výstavby bude proveden širší inženýrsko-geologický průzkum. Ten slouží mimo jiné i k posouzení šíření vibrací v horninovém prostředí a k návrhu opatření na jejich omezení, aby nedošlo k poškození okolních staveb (např. použití tlumících prvků nebo časové omezení prací).

Upravený návrh projektu nově počítá se zakomponováním pásu vzrostlé zeleně, který bude citlivě oddělovat stávající rodinné domy od plánované nové zástavby. Výběr dřevin bude pečlivě přizpůsoben místním přírodním podmínkám tak, aby harmonicky zapadl do krajinného rázu a podpořil ekologickou stabilitu území. Konkrétní parametry výsadby, včetně druhového složení a prostorového uspořádání, budou dále specifikovány v rámci navazujících správních řízení, a to s ohledem na připomínky a požadavky příslušných dotčených orgánů.

Biologický průzkum – zpracovaný z června 2022 není aktuální. Zpracovatel nebyl v době zpracování autorizovanou osobou. Dojde k záboru biotopu volně žijících živočichů a možným negativním vlivům na živočichy a rostliny změnou mikroklimatu.

Vypořádání vyjádření: zákon č. 114/1992 Sb. přímo nevyžaduje, aby biologický průzkum zpracovávala autorizovaná osoba. Může jej zpracovat i neautorizovaný odborník (např. biolog, ekolog, konzultant), pokud má prokazatelnou odbornou způsobilost a metodicky správně provedený průzkum. Platnost biologického průzkumu není pevně stanovena žádným konkrétním

zákonem, ale obvykle se uznává za relevantní po dobu 2 let, výjimečně až 3 let, a to v závislosti na charakteru území, druhích sledovaných organismů a míře změn v lokalitě. Dotčené území tvoří z většiny dlouhodobě zemědělsky využívaný trvalý travní porost a není tak předpoklad, že by za současného stavu hospodaření z hlediska vývoje druhové rozmanitosti mohlo dojít k významným změnám. Současně nelze vyloučit, že bude nutné biologický průzkum aktualizovat pro potřeby řízení o vydání jednotného environmentálního stanoviska.

Udržitelný rozvoj území – lokalita je v současnosti využívána jako potravní biotop. Dochází k upřednostnění ekonomickým zájmům investora na úkor sociálního a environmentálního pilíře. Záměr musí být plně v souladu s územním plánem. Výstavba vysokých hal v sousedství obytné zástavby je v rozporu se zásadami územního rozvoje. V okolí se nachází vhodnější lokality mimo konflikt s obytnou zástavbou (např. PZ Krupka).

Vypořádání připomínek: současný stav lokality byl skutečně identifikován jako potravní biotop, nicméně při navrhování záměru byl zohledněn soulad s platným územním plánem, který stanovuje podmínky pro výstavbu v této oblasti. Záměr je dle předběžné informace (viz příloha č. 10 oznámení) v souladu s územním plánem a nevybočuje z jeho rámce. Územní plán, na jehož základě je tento záměr realizován, plně odráží požadavky Zásad územního rozvoje, které představují nadřazený koncepční dokument pro rozvoj území. Tento plán byl vypracován v souladu s dlouhodobými strategickými cíli regionálního rozvoje, a to jak z hlediska ekonomických, tak environmentálních a sociálních aspektů. Výběr lokality pro výstavbu byl tedy proveden v souladu s těmito zásadami, přičemž bylo zohledněno i zachování rovnováhy mezi potřebami rozvoje a ochranou životního prostředí, včetně ochrany přírodních biotopů. Tímto způsobem je zajištěno, že záměr respektuje principy udržitelného rozvoje území, jak jsou stanoveny v nadřazených dokumentech a platných právních předpisech. Diskuze o alternativních lokalitách mimo oblast obytné zástavby přesahuje rámec tohoto posuzování, které se soustředí na konkrétní záměr a jeho vlivy na danou lokalitu.

Krajinný ráz – záměr zasáhne do charakteru krajiny, dojde ke ztrátě stávajících zelených ploch. V oznámení je postrádána vizualizace, chybí projekt ozelenění. Navrhované haly výrazně převyšují okolní zástavbu a nejsou v souladu s charakterem oblasti (vzhled a měřítko okolní zástavby). Je požadováno vysazení ochranné zeleně z vnější strany oplocení z důvodu optického oddělení obytné zástavby.

Vypořádání připomínek: co se týče požadavku na vizualizaci, je třeba zdůraznit, že v souladu s platnou legislativou vizualizace nejsou nezbytnou součástí oznámení záměru, pokud se nejedná o výrazné změny krajinného rázu. I přesto v rámci přípravy záměru byl zohledněn potenciální vizuální dopad navrhovaných hal a pro zmírnění tohoto dopadu byl součástí projektu vypracován návrh kompenzačních opatření, včetně ozelenění. Tento návrh zahrnuje výsadbu zeleně, která pomůže minimalizovat vizuální dopady a zároveň přispěje k ekologické kvalitě dané lokality. Pohledově exponované jihovýchodní fasády budov směrem k ulici Srbská budou navrženy tak, aby byly doplněny ozeleněním vertikální proucí zelení (tzv. zelené fasády), které pomůže zmírnit vizuální dopady stavby a integruje novou výstavbu do okolního prostředí. Tento prvek bude aplikován v možném rozsahu, od ozelenění pouze částí fasád až po úplné pokrytí fasád zelení, čímž bude dosaženo nejen estetického, ale i ekologického efektu, jako je zlepšení mikroklimatu a podpora biodiverzity. Dále, pro zajištění ochrany soukromí a optického oddělení od plánované zástavby rodinných domů severně od hal, bude kolem celého areálu navrženo ochranné pásmo vzrostlé zeleně. Tento zelený prvek bude sloužit jako přirozená bariéra, která nebude pouze vizuálně oddělovat novou zástavbu od obytné oblasti, ale také přispěje k ochraně před hlukem, prachem a jinými environmentálními vlivy, čímž zvýší kvalitu života v okolí.

Ovlivnění vodního režimu v krajině – chybí vyhodnocení mikroklimatu a možného ohrožení vodního režimu, který spadá do chráněné oblasti lázeňských pramenů. Chybí vyhodnocení vlivů na stav a chování spodních vod.

Vypořádání připomínek: přírodní léčivý zdroj, který se nachází v rámci lázeňského místa Teplice, je geologicky lokalizován v hloubce několika set metrů pod povrchem v oblasti teplického ryolitu. Navrhovaný záměr nebude mít žádný vliv na tento zdroj, neboť se nachází mimo přímý dosah plánovaných stavebních činností. Příslušný vodoprávní orgán již vydal závazné stanovisko podle

lázeňského zákona, které stanovuje specifické podmínky pro ochranu tohoto zdroje. V souladu s těmito podmínkami bude projektová dokumentace obsahovat podrobné informace o navrhovaném způsobu založení stavby na vrtaných pilotách, přičemž tento postup bude podroben odbornému posouzení způsobilou osobou v oblasti hydrogeologie, která zajistí, že nedojde k žádnému negativnímu vlivu na hydrogeologické podmínky dané lokality.

Navrhovaná výstavba představuje standardní stavební záměr, jehož realizace nebude mít negativní vliv na přirozené hydrologické poměry v dané lokalitě. V rámci terénních úprav, které budou součástí projektu, bude kladen důraz na zajištění řádného odvodnění a prevenci vzniku bezodtokých míst. Předpokládá se, že provedení těchto úprav nebude mít za následek zhoršení odtokových poměrů v okolí.

Záměr rovněž nebude mít žádný zásadní či nevratný vliv na chemismus podzemních a povrchových vod, ani na jejich přirozený režim. Všechny stavební činnosti budou prováděny s ohledem na ochranu vodních zdrojů, a to v souladu s platnou legislativou, aby byla zachována kvalita vodního prostředí v dané lokalitě. Předpokládané stavební činnosti tedy nebudou mít vliv na dlouhodobou stabilitu vodního režimu v okolí záměru.

V rámci další projektové přípravy bude následně proveden inženýrskogeologický průzkum, který podrobně vyhodnotí geologické a hydrogeologické podmínky v dané lokalitě. Tento průzkum umožní optimalizovat projektové řešení, aby byla zajištěna ochrana vodních zdrojů a správné řízení odtokových poměrů v souladu s platnými normami a předpisy.

Transparentnost a zapojení veřejnosti – zřízení informační platformy. Ve vyjádření veřejnosti je také požadováno individuální vyrozumění o všech úkonech souvisejících se záměrem.

Vypořádání připomínek: z oznámení v tomto směru vyplývá doporučení pro investora, aby obyvatelé v nejbližší situovaných rodinných domů v ul. Polní, Teplice – Sobědruhy byli vhodným způsobem seznámeni s podrobnostmi týkajícími se plánovaných fází výstavby, včetně očekávané délky trvání jednotlivých etap a charakteristiky hlučných činností, které budou probíhat. Kromě informování o časovém rámci výstavby by měla být jasně komunikována povaha a intenzita hlukových zdrojů, které mohou vzniknout v průběhu prací, jako jsou zemní a stavební práce, používání těžké techniky nebo manipulace s materiálem.

Zákon nevyžaduje, aby byl každý účastník řízení nebo osoba, která se k záměru vyjádřila, individuálně informována o způsobu, jakým byla její připomínka vypořádána. Závěr zjišťovacího řízení je v souladu s § 7 zákona zasílán oznamovateli, dotčeným územním samosprávným celkům a dotčeným orgánům. Nicméně, zákon ukládá povinnost zpřístupnit vypořádání připomínek veřejnosti prostřednictvím zveřejnění informace o vydání závěru zjišťovacího řízení na úřední desce dotčených samosprávných orgánů a také prostřednictvím informačního systému EIA agentury CENIA.

POUČENÍ

Proti tomuto rozhodnutí mohou podle § 7 odst. 6 zákona podat do 15 dnů ode dne jeho doručení oznamovatel, dotčené územní samosprávné celky a dotčená veřejnost uvedená v § 3 písm. i) bodě 2 zákona odvolání k Ministerstvu životního prostředí podáním učiněným u Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem. Prvním dnem lhůty je následující den po dni doručení. Dnem doručení je patnáctý den po dni vyvěšení tohoto rozhodnutí na úřední desce Ústeckého kraje. Splnění podmínek podle § 3 písm. i) bodu 2 zákona doloží dotčená veřejnost v odvolání.

Dotčené územní samosprávné celky ve smyslu § 16 odst. 2 zákona neprodleně zveřejní informaci o rozhodnutí a o tom, kdy a kde je možné do něj nahlížet na úředních deskách. Doba zveřejnění této informace je podle § 16 odst. 2 zákona nejméně 15 dnů. Zároveň vyrozumí elektronickou datovou nebo e-mailovou zprávou (koutecky.i@kr-ustecky.cz) příslušný úřad o zveřejnění rozhodnutí.

Podané odvolání má v souladu s ustanovením § 85 odst. 1 správního řádu odkladný účinek. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Ing. Irena Jeřábková, MPA
vedoucí odboru životního prostředí a zemědělství

Rozdělovník

Oznamovatel (zplnomocněný zástupce):

1) Centrum Teplice s. r. o., J. Suka 1346/3 415 01 Teplice (IDDS: dtpvf9c)

ke zveřejnění:

2) Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem (zde)

3) Statutární město Teplice, náměstí Svobody 2/2, 415 95 Teplice (IDDS: nmrb49w)

Vyvěšeno na úřední desce a zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup

dne:

Sejmuto dne:

Na vědomí:

4) Magistrát města Teplice, odbor životního prostředí, nám. Svobody 346/2, 415 01 Teplice (IDDS: nmrb49w)

5) Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, ÚP Teplice, Jiřího Wolker 1342/4, 415 01 Teplice (IDDS: 8p3ai7n)

6) Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Stroupežnického 16 400 02 Ústí nad Labem (zde)

7) Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého, U Města Chersonu 1429, 434 01 Most (IDDS: 4huadu8)

8) Ministerstvo zdravotnictví, oddělení Český inspektorát lázní a zřídel, Palackého nám. 375/4, 128 01 Praha 2 – Nové Město (IDDS: pv8aaxd)

9) B-PROJEKTY Teplice s. r. o., Kollárova 1879/11, 415 01 Teplice (IDDS: 4tp7cws)