

# 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/1078/ZZ/24-10

Vyřizuje / linka: Ing. Benešová M. / 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

**„Prodejní centrum pro dům a zahradu Sokolov, ul. Chebská“**

### nemá významný vliv na životní prostředí

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

**Oznamovatel:** DEKINVEST, otevřený podílový fond Beta, zastoupený společností DEKINVEST investiční společnost a.s., Tiskařská 257/10, 108 00 Praha 10, IČO: 14094568

**Zpracovatel oznámení:** Ing. Pavel Cetl, Demlova 24, 613 00 Brno, IČO: 70434395

**Umístění záměru:** kraj: Karlovarský  
obec: Sokolov  
k. ú.: Sokolov  
p. p. č.: 3633/1, 3877/1, 3882/5, 3882/7, 3882/8, 3882/10, 3882/21, 3882/43, 3882/54, 3882/55, 3882/56, 4024/79, 4024/144 a 4024/162

**Kapacita (rozsah) záměru:** plocha záměru je 18 892 m<sup>2</sup>

**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 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

**Zahájení stavby:** 2024  
**Dokončení stavby:** 2025

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

Posuzovaným záměrem je výstavba obchodního a skladového areálu pro prodej stavebnin a sortimentu pro dům a zahradu, v jihozápadní části města Sokolov, a to na ploše 18 892 m<sup>2</sup>. Umístění záměru je navrženo v zastavěném území v průmyslové zóně, kde se nachází stávající budovy a zpevněné plochy bývalých Sokolovských strojírů z 60. let minulého století. Tyto objekty budou v rámci realizace záměru odstraněny. Z východní strany lokalitu vymezuje ulice Chebská, ze západní strany lesní porosty. Severní a jižní stranou lokalita záměru přiléhá ke stávajícím průmyslovým areálům. Na stejné lokalitě prošel zjišťovacím řízením EIA záměr „Ranagris Sokolov“ (kód záměru KVK545), který ale nebyl realizován a bude nahrazen záměrem, který je předmětem tohoto rozhodnutí – závěru zjišťovacího řízení.

Za možné kumulativní vlivy lze označit záměrem vyvolanou dopravu na navazujících komunikacích a běžný provoz dalších komerčních areálů v předmětné průmyslové zóně.

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

V rámci záměru dojde k výstavbě administrativní budovy o výšce 10,05 m, zastřešené otevřené nakládací haly o výšce 8,05 m a skladové haly o výšce 10,05 m. Stavební materiál určený k prodeji bude uložen jak ve skladové hale, tak i na venkovních plochách, kde bude docházet k jeho manipulaci a bude skladován v originálních obalech či v ochranných fóliích. Nebude se jednat o sypký materiál volně ložený, který by způsoboval uvolňování drobných částic do ovzduší. Administrativní budova bude sloužit k vyřízení nákupu prodávaného zboží a také jako kanceláře. Prostor podél administrativní budovy a skladové haly je navržen jako otevřená hala, kde bude pod střechou probíhat nakládání zboží. Provozní doba areálu je předpokládána v pracovní dny od 6:00 do 18:00 hod a v sobotu od 6:00 do 12:00 hod.

### **Kapacita záměru:**

Celková plocha dotčených parcel	45 992 m <sup>2</sup>
Celková plocha areálu	18 892 m <sup>2</sup>
Plocha skladovací haly	1 932 m <sup>2</sup>
Plocha administrativní budovy	1 441 m <sup>2</sup>
Plocha zastřešené otevřené nakládací haly	799 m <sup>2</sup>
Betonové skladovací a manipulační plochy	7 749 m <sup>2</sup>
Betonové plochy komunikací, parkovišť, chodníků	5 079 m <sup>2</sup>
Plocha zeleně	12 090 m <sup>2</sup>
Celkový počet parkovacích stání	61
- osobní vozidla	32
- lehká vozidla (dodávky, auta s vozíkem...)	25
- nákladní vozidla	4
Počet pracovníků celkem	45
- administrativa	25
- prodejna	10
- sklad	10

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

DEKINVEST, otevřený podílový fond Beta, zastoupený společností DEKINVEST investiční společnost a.s., Tiskařská 257/10, 108 00 Praha 10, IČO: 14094568, která je zastoupena

na základě plné moci zmocněncem: Ing. Bc. Ilona Lišková, Veletržní 5, 603 00 Brno, IČO: 46337652.

## Odůvodnění

Krajský úřad obdržel dne 5. 3. 2024 oznámení záměru „Prodejní centrum pro dům a zahradu Sokolov, ul. Chebská“ od Ing. Bc. Ilony Liškové, Veletržní 5, 603 00 Brno, IČO: 46337652, zastupující na základě plné moci společnost DEKINVEST, otevřený podílový fond Beta, zastoupený společností DEKINVEST investiční společnost a.s., Tiskařská 257/10, 108 00 Praha 10, IČO: 14094568. Oznámení záměru (Ing. Pavel Cetl, únor 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 Rozptylová studie (Ing. Pavel Cetl, únor 2024) a Akustická studie (Ing. Václav Volejník, leden 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 (Karlovarský kraj, Město Sokolov) 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 KVK590. Informace o zahájení zjišťovacího řízení byla vyvěšena na úřední desce Karlovarského kraje dne 7. 3. 2024 a dotčeným orgánům a dotčeným územním samosprávným celkům byla rozeslána informace č. j. KK/1078/ZZ/24-2 ze dne 6. 3. 2024 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: Předmětem tohoto záměru je výstavba obchodního a skladového areálu o celkové rozloze 18 892 m<sup>2</sup>.

Kumulace vlivů záměru s jinými záměry: Z hlediska vyhodnocení kumulativních vlivů na životní prostředí lze konstatovat, že je možná kumulace záměrem vyvolané automobilové dopravy na navazujících komunikacích a běžného provozu dalších komerčních areálů v předmětné průmyslové zóně.

Využívání přírodních zdrojů, zejména půdy, vody a biologické rozmanitosti: Záměr je lokalizován na plochách, které jsou vedeny v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, manipulační plocha, ostatní plocha, jiná plocha či ostatní silnice a realizace záměru nebude vyžadovat odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu. Záměrem nebudou dotčeny pozemky, které jsou určeny k plnění funkcí lesa. Budoucí areál bude napojen na veřejný vodovod a množství spotřebované vody je stanoveno na 890 m<sup>3</sup>/rok. Záměr je lokalizován v průmyslové zóně s budovami a zpevněnými plochami, bez přirozeného vegetačního pokryvu a vyznačuje se velmi nízkou biologickou hodnotou. V rámci realizace záměru dojde k pokácení 1 ks smrku ztepilého, nicméně jako kompenzace bude provedena výsadba 4 nových stromů a vytvoření nové plochy zeleně v severní části areálu. Nevzniknou požadavky na výstavbu nových komunikací ani jiné dopravní infrastruktury. Předmětný záměr bude generovat dopravu



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 a lokalita záměru nezasahuje do přírodních parků. Záměrem nebude dotčen zemědělský půdní fond ani pozemky určené k plnění funkce lesa. Část dotčených pozemků zasahuje do ochranného pásma lesa. Lokalita se nenachází v záplavovém území či v ochranném pásmu vodních zdrojů, nezasahuje do chráněné oblasti přirozené akumulace vod a není součástí pramenné oblasti. Záměr se nenachází v chráněném ložiskovém území. Plocha záměru je umístěná v poddolovaném území. Realizací záměru nebudou dotčeny kulturní ani archeologické památky. Navrhovaný záměr svým rozsahem nemůže ovlivnit krajinný ráz.

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

Vyhodnocení případných vlivů bylo provedeno na základě údajů uvedených v oznámení záměru (Ing. Pavel Cetl, únor 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:**

- Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského (dále jen „OBÚ“), č. j. SBS 11907/2024/OBÚ-08 ze dne 14. 3. 2024
- Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech (dále jen „KHS“), č. j. KHSKV 02691/2024/HOK/Pla-S10 ze dne 4. 4. 2024
- Karlovarský kraj (dále jen „KK“), ze dne 3. 4. 2024
- Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „KÚKK“), č. j. KK/1078/ZZ/24-6 ze dne 3. 4. 2024
- Městský úřad Sokolov, odbor životního prostředí (dále jen „MÚ Sokolov“), č. j. MUSO/24979/2024/OŽP/JIRY ze dne 8. 4. 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):

**OBÚ, KHS, KK a MÚ Sokolov** 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** upozorňuje, že v případě dotčení zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů záměrem, je nutné, aby oznamovatel požádal krajský úřad o povolení výjimky 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: Vzhledem k charakteru vyjádření bude řešeno v následném řízení. Oznamovatel požádá o výjimku dle § 56 zákona o ochraně přírody a krajiny.*

**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 KVK590.**

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 19. 4. 2024

**Mgr. Andrea Krýzlová, v. r.**  
vedoucí oddělení  
vodního hospodářství a havárií

---

**Rozdělovník:****Účastník řízení:**

- Ing. Bc. Ilona Lišková, Veletržní 674/5, 603 00 Brno, zastupující na základě plné moci oznamovatele – DEKINVEST, otevřený podílový fond Beta, zastoupený společností DEKINVEST investiční společnost a.s., Tiskařská 257/10, 108 00 Praha 10

**Dotčené územní samosprávné celky:**

- Karlovarský kraj, Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary
- Město Sokolov, Rokycanova 1929, 35601 Sokolov

**Dotčené orgány:**

- Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary
- Městský úřad Sokolov, Odbor životního prostředí, Rokycanova 1929, 356 01 Sokolov
- Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje, Závodní 94, 360 21 Karlovy Vary
- Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského, Boženy Němcové 1932, 356 01 Sokolov

**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