

Spisová značka: KUUK/045538/2025/9
Číslo jednací: KUUK/069314/2025
UID: kuukes97ff2c67
Počet listů/příloh: 10/0
Vyřizuje/linka: Ing. Jan Koutecký/970
Datum: 19.05.2025

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

„Novostavba – RETAIL Park Dubí“

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

Záměr zahrnuje výstavbu RETAIL Parku Dubí s parkovištěm a napojením na síť. Nevznikají výrobní emise, chlazení je bez úniků, odpady budou likvidovány dle platných právních předpisů. V okolí RETAIL Parku Dubí byly identifikovány tři další záměry, které nebyly dále posuzovány dle zákona EIA. Nepředpokládá se kumulace emisí z provozů, hlavním vlivem bude nárůst dopravy, zejména na ulici Ruská. Dopad dopravy byl vyhodnocen hlukovou a rozptylovou studií.

Stručný popis technického a technologického řešení záměru

Záměr výstavby obchodního centra v Dubí – Pozorce nespadá pod zákon o integrované prevenci. Jedná se o jednopodlažní budovu se sedmi maloobchodními jednotkami (např. BILLA, DM, PEPCO) a parkovištěm pro 86 vozů, včetně dobíjecích stanic pro elektromobily. Součástí projektu jsou dopravní napojení, inženýrské sítě, veřejné osvětlení, zeleň a technická infrastruktura. Objekt bude připraven pro instalaci fotovoltaiky.

Stávající třípodlažní bytový dům v havarijním stavu bude demolován. Nový objekt obchodního centra bude jednopodlažní, obdélníkového půdorysu (108 × 31,5 m), s plochou střechou připravenou pro instalaci fotovoltaiky. Konstrukce zahrnuje sendvičové panely s tepelnou izolací a markýzu z oceli a dřevěných lamel nad výkladci.

Inženýrské sítě

Vodovod – nová přípojka z PE potrubí, měření ve vodoměrné šachtě. Pitná i požární voda bude rozvedena samostatně.

Kanalizace – oddělená splašková, tuková a dešťová kanalizace. Tukové vody z Billy a Bistra povedou do odlučovačů. Dešťové vody budou vsakovány nebo zadržovány dle projektu, s odlučovačem ropných látek.

Vytápění a klimatizace – systém typu SPLIT/Multi-SPLIT s ekologickým chladivem R410a/R32, vnitřní kazetové jednotky, venkovní jednotky na střeše. Vytápění zázemí přes elektrické přímotopy.

Elektroinstalace – včetně nové trafostanice, napájení pro dobíjecí stanice elektromobilů, přípojka slaboproudu (telefon, internet).

Osvětlení – LED svítidla s minimálním světelným smogem, veřejné a nouzové osvětlení dle ČSN. Protipanické osvětlení s autonomními bateriemi (60 min).

Součástí projektu je také vybudování vnitroareálových komunikací, parkovacích ploch, zpevněných chodníků, zeleně a označení provozoven (pylon, štíty).

Kapacita (rozsah) záměru

Objem výkopu po demolici (k zasypání) je cca 5 850 m³. Výkopový materiál ze stavby z objektu retail parku je cca 1 895 m³. Budova je přízemní, členěná na 7 samostatných obchodních jednotek s individuálními vstupy z exteriéru. Každá jednotka má vlastní zázemí (sklad, sociální zařízení, šatny, kancelář). Celková prodejní plocha činí 3343,9 m², celkový počet zaměstnanců je až 50, přičemž v jedné směně bude maximálně 29 osob. Denní osvětlení je zajištěno prosklenou fasádou (3 m vysokou) přes celou šířku každé jednotky. Celková plocha vegetačních prvků: 2 299 m². Předpokládaná doba provozu prodejny potravin (Billa) bude 7:00 – 21:00 hod., retailu 8:00 – 20:00 hod.

Umístění záměru

kraj:	Ústecký
obec:	Dubí
katastrální území:	Dubí – Pozorka

Oznamovatel

RP Dubí, s.r.o., Myslíkova 174/23, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Zpracovatel oznámení

Ing. Hana Kolářová, držitel osvědčení odborné způsobilosti MŽP ČR, č.j. 7952/931/OPVŽP/94 s aktuálním prodloužením platnosti autorizace č. j. MZP/2021/710/4118 ze dne 2.9.2021.

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 samosprávných 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

„Novostavba – RETAIL Park Dubí“

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

ODŮVODNĚNÍ

Úkony před vydáním rozhodnutí – příslušnému úřadu bylo dne 25. 3. 2025 v souladu s § 6 odst. 1 zákona předloženo oznámení záměru „Novostavba – RETAIL Park Dubí“, které podala v zastoupení oznamovatele Ing. Hana Kolářová, Nad Sokolovnou 874, 463 12 Liberec. 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 27. 3. 2025 pod č. j. KUUK/046800/2025 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 ULK1320). V souladu s § 16 byla dne 1. 4. 2025 vyvěšena informace o oznámení na úřední desce města Dubí a dne 2. 4. 2025 na úřední desce Krajského úřadu Ústeckého kraje. Termín pro zaslání vyjádření byl v souladu s § 6 odst. 6 zákona stanoven na 2. 5. 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 lokálního nákupního centra včetně parkoviště (86 nových parkovacích míst), venkovních ploch, dopravního napojení a přípojek inženýrských sítí. 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 16 až 24 oznámení. Projekt je navržen 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, které mohou mít kumulativní dopady z hlediska dopravních intenzit se jedná o záměry ULK1132 – Zóna pro bydlení Dubí – Drahůňky, ULK1132 – Zóna Teplice III a ULK1209 – RETAIL Park Teplice. 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

Pro realizaci tohoto záměru bude nutné trvale vyjmout pozemky pod ochranou ZPF (zemědělského půdního fondu) č. 641/1 a 641/3 v katastrálním území Dubí-Pozorka. Tyto pozemky zahrnují půdy, které podle BPEJ 2.51.11 (bonitovaného půdně ekologického základního členění) patří do IV. třídy ochrany, a jejich celková plocha činí 3 621 m². 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. Pro zajištění zásobování pitnou vodou bude nový Retail Park napojen na vodovodní síť v Ruské ulici pomocí samostatné vodovodní přípojky. Před realizací stavby bude nutné přeložit stávající vodohospodářskou infrastrukturu tak, aby její ochranné pásmo nezasahovalo do plánovaného objektu. Roční spotřeba pitné vody (při 250 dnech provozu) je 1 375 m³/rok.

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. Odhadovaná roční spotřeba energie pro zařízení v RETAIL Parku je následující: provoz prodejen bude spotřebovávat 700 000 kWh, topení a chlazení 300 000 kWh, nabíjení elektromobilů 90 000 kWh a společná spotřeba 21 000 kWh. Celková roční spotřeba energie tak činí 1,1 GWh.

Biologická rozmanitost větší části dotčeného pozemku je ovlivněna lidskou činností a neobsahuje významné druhově cenné hodnoty. Biotop lokality lze charakterizovat jako silně urbanizovaný, s křovinami dominovanými nepůvodními druhy rostlin. Na základě podzimního biologického průzkumu z roku 2024 se ukazuje, že na plánované stavbě RETAIL Parku je nízká druhová rozmanitost fauny i flory, přičemž nebyly nalezeny zvláště chráněné druhy nebo jejich biotopy. Záměr výstavby tedy neovlivní negativně biodiverzitu ani produkční schopnosti organismů. V rámci projektu bude provedena výsadba nové zeleně na ploše 2 299 m², včetně popínavých rostlin, což přispěje k zachování biologických funkcí a mírnému zvýšení biodiverzity v oblasti. Výsadba stromů a keřů také vytvoří příznivé biotopy pro ptactvo a další živočichy.

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, suř, zbytky kabelů či komunální odpad. Podrobnější výčet odpadů vznikajících v době provádění stavebních prací je uveden v tabulce č. 15 na 40. - 42. straně oznámení. Během provozu retail parku

bude vznikat převážně směsný komunální a tříděný odpad, který bude ukládán do kontejnerů a pravidelně odvážen svozovou firmou. Z obchodů se očekává produkce především obalového odpadu (papír, plast) v řádu desítek tun ročně na jednotku. Provoz gastro provozoven přinese také biologické odpady, kaly z lapolů tuků a odlučovačů ropných látek. Dalšími odpady budou uliční smetky, odpady z údržby zeleně a údržby technických zařízení, včetně menšího množství nebezpečných odpadů (např. obaly od chemikálií, použité akumulátory). Servis zařízení a výměna médií či baterií budou zajišťovány externími firmami. Podrobněji jsou druhy odpadů rozvedeny v tabulce č. 16 na 43. 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 staveniště, demoličních, 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 nebudou instalovány nové zdroje znečišťování ovzduší. Pro výrobu tepla (v zimním období) a chladu (v letním období) budou použita tepelná čerpadla vzduch/vzduch systému SPLIT nebo Multi SPLIT napájená elektrickou energií. Zdrojem znečištění ovzduší tak bude zejména vyvolaná automobilová osobní a nákladní doprava. V rámci provozu Retail Parku Dubí budou vznikat splaškové a srážkové odpadní vody. Splaškové vody budou odváděny kanalizační přípojkou do městské kanalizace a dále na ČOV Bystřany, přičemž jejich množství a kvalita odpovídá běžnému komunálnímu znečištění. Srážkové vody budou částečně zachyceny a plošně vsakovány do zelených ploch, znečištěné vody ze zpevněných ploch projdou odlučovačem ropných látek. Vzhledem ke špatné propustnosti hornin není vhodný soustředěný vsak, dešťová kanalizace v Ruské ulici je již přetížena. Nakládání s dešťovými vodami bude řešeno kombinací retence a plošného vsakování. 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 provozní fázi jsou rizika spojena zejména s únikem ropných látek z vozidel, únikem látek ze skladů, požáry a případnými úniky chladiv – tato rizika budou minimalizována technickými a organizačními opatřeními včetně pravidelných kontrol, školení personálu a požární ochrany. Objekt nepodléhá zákonu o prevenci závažných havárií. V případě navrženého záměru se nepředpokládá, že by v budoucnu mohl ovlivnit makroklimatické jevy způsobované sluneční radiací nebo se významně podílel 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

Pozemky určené pro výstavbu se nacházejí v zastavitelných plochách kategorie S – smíšené obytné dle územního plánu. Tyto plochy jsou určeny převážně pro bydlení, občanské vybavení a nerušící výrobu či služby, přičemž nesmí docházet ke snižování kvality prostředí. Přípustné je využití pro stavby k bydlení, zařízení občanské vybavenosti, dopravní a technickou infrastrukturu a veřejná prostranství včetně zeleně a prvků ÚSES.

Záměr výstavby retail parku se nachází na parcelách v k. ú. Dubí-Pozorka, v lokalitě mezi silnicí I/8, železniční vlečkou a průmyslovým areálem Union lesní brána. Území je částečně zastavěné chátrajícím objektem, zbytek tvoří nezastavěná plocha s náletovou vegetací. Nachází se v ochranném pásmu léčivých vod a v poddolovaném území. Výstavba si vyžádá odnětí části zemědělské půdy, ale neohroží obnovitelnost přírodních zdrojů.

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“) a pro jeho realizaci bude nutné trvalé odnětí parcel č. 641/1 a 641/3 v k. ú. Dubí-Pozorka. Jedná se o půdy ve IV. třídě ochrany podle BPEJ 2.51.11 - pseudogleje, o celkové výměře 3 621 m². Záměr je umístěn těsně za ochranným pásmem lesa – více než 30 m od lesního pozemku p. č. 644/1 – západně od záměru za silnicí I/8 (ulice Ruská). Na územích dotčených realizací záměru se nenachází žádná vodní plocha, prameniště či mokřad. Nachází se zde ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů I B – Teplice. Zájmové území nezasahuje do chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV). Z hlediska vodních nádrží a toků se nejbližší lokalitě záměru nachází asi 172 metrů západně za silnicí I/8 (Ruská) Stříbrný rybník a 100 metrů jihovýchodně za železničními tratěmi rybník Pařez. Ve vzdálenosti 1260 metrů severovýchodně protéká vodní tok Bystřice. Hlubší zvodnění se nachází v teplickém křemenném porfyru. Podzemní voda proudí obvykle směrem k jihu a hladina se nachází přibližně 5 – 15 m pod povrchem. Oblast je součástí širšího systému výskytu minerálních vod vázaných na krušnohorský zlom.

Z hlediska biologické rozmanitosti se v řešeném území nenachází žádný z významných přírodních biotopů. Posuzovaný záměr se nachází na neudržované ploše bývalých zahrad u opuštěného bytového domu č.p. 281. Území je zarostlé převážně ruderní vegetací, zejména třtinou křovištní, ostružiníkem a dalšími rychle rostoucími keři. Dochází zde k postupné ekologické sukcesi, přičemž území náleží k běžným, člověkem silně ovlivněným biotopům urbanizovaných oblastí (X1) a ruderních křovin (X8). Před realizací záměru dojde ke kácení porostů, které však nemají významnou druhovou hodnotu a neobsahují chráněné nebo vzácné druhy. V zájmovém území se nenachází žádná chráněná ložisková území, chráněná území pro zvláštní zásahy do zemské kůry, ložiska a prognózní zdroje, oznamovaná důlní díla, dobývací prostory, ani sesuvná území. Lokalita záměru se však nachází v poddolovaném území.

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

a) územní systém ekologické stability krajiny – Nejbližším prvkem ÚSES je lokální biokoridor 20/21, propojující biocentra v Dubí – Pozorce, oddělený od zájmové lokality železnicí a silnicí I/8. Nadregionální a regionální biokoridory se nacházejí ve větší vzdálenosti a nejsou záměrem dotčeny. Samotná plocha záměru není součástí ÚSES ani není ekologicky významná.

b) zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a ptačí oblasti – záměr se nachází mimo ptačí oblasti i evropsky významné lokality (EVL) a nemá na ně žádný přímý ani nepřímý vliv. Nejbližší evropsky významnou lokalitou je EVL Východní Krušnohoří (CZ0424127), která je dostatečně vzdálená. Tato lokalita chrání druhově bohaté smilkové louky, lesy, vřesoviště a ohrožené druhy jako modrásek očkovaný a modrásek bahenní. Krajský úřad Ústeckého kraje významný vliv na tuto i jiné vzdálenější lokality vyloučil.

c) území přírodních parků – dotčená lokalita se nenachází ve vymezeném území přírodního parku. Nejbližším přírodním parkem je Přírodní park Východní Krušné hory, který se nachází cca 3 km severně od záměru.

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. V širším okolí se nacházejí lesní porosty u Dubí – Pozorky, vodní tok Bystřice (1 km jihovýchodně), Stříbrný rybník (172 m západně) a rybník Pařez (100 m jihovýchodně). 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. Podle definice Eurostatu je „hustě zalidněná oblast“ označována za oblast, která má hustotu zalidnění vyšší než 500 obyvatel na km². Tato hranice je běžně používána pro označení městských oblastí nebo částí měst s vysokou koncentrací obyvatel. Lokalita záměru se nachází v části města Dubí zvané Pozorka, která má přibližně 1 170 obyvatel a rozkládá se na ploše 2,68 km², což znamená hustotu zalidnění 437 obyvatel na km². Pro srovnání celé město Dubí má rozlohu 33,85 km² a přibližně 8 100 obyvatel, což představuje hustotu 239 obyvatel na km².

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. Nejbližší ekologická zátěž je evidována severně v průmyslovém areálu UNION LESNÍ BRÁNA.

Pozemky se nacházejí u silnice I/8 a železniční dráhy, v současnosti zde stojí ruina neobydleného třípodlažního domu a volné plochy bývalých zahrad zarůstající náletovou zelení. Největšími zdroji hluku v okolí jsou silnice I/8 a provoz parkoviště, areálových komunikací a VZT jednotek v samotném RETAIL Parku. VZT jednotky budou zajišťovat větrání, vytápění a chlazení obchodních prostor, přičemž některé budou v provozu i v nočních hodinách, přičemž jejich výkon bude snížen.

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. V provozu budou hlavními zdroji hluku zákaznická a zásobovací doprava a zařízení vzduchotechniky na střeše objektu. Přestože dojde k nárůstu dopravy a hlukové zátěže, plánovaná stavební opatření, včetně použití akustických materiálů a výsadby zeleně, zajistí, že hluk nebude překračovat hygienické limity ani v denní, ani v noční době. Emise škodlivin v ovzduší budou v souladu s požadavky a nebudou mít negativní vliv na zdraví obyvatel v okolí.

Vlivy záměru na ovzduší a klima – v souladu s provedenými hodnoceními a navrženými opatřeními proti šíření prachu během výstavby, jako je uzavírání stavebních materiálů v obalech, instalace protiprašných sítí na lešení, pravidelný úklid staveniště a použití stavební techniky splňující emisní normy minimálně EURO V pro nákladní vozidla, se očekává, že negativní vlivy na kvalitu ovzduší budou v průběhu výstavby významně omezeny. Zemní práce, které mohou představovat hlavní zdroj prachu, budou probíhat pouze po omezenou část ročního období a za účinné aplikace uvedených opatření je pravděpodobnost překročení imisních limitů prachových částic velmi nízká. V průběhu provozu objektu nebude docházet k emisím z žádného stacionárního zdroje znečišťování ovzduší, přičemž emise spojené s automobilovou dopravou nevedou k překročení stanovených imisních limitů pro znečišťující látky. Zelené plochy areálu, zahrnující výsadbu stromů a vegetace, budou příznivě ovlivňovat mikroklima, přispívat k ochlazování okolí a zlepšovat kvalitu ovzduší. Instalace obnovitelných zdrojů energie, konkrétně tepelných čerpadel a fotovoltaických panelů na střeše objektu, bude dále podporovat udržitelnost objektu a minimalizovat jeho energetickou náročnost. Na základě provedené rozptylové studie a s ohledem na navržená opatření lze konstatovat, že vlivy

na ovzduší a klima budou jak v průběhu výstavby, tak v průběhu provozu zanedbatelné a nebudou mít významný negativní dopad na životní prostředí.

Vlivy záměru na hlukovou situaci – hlukové emise z provozu nového retail parku byly hodnoceny v rámci Hlukové studie (Ing. Karel Kolář, 1/2025), která se zaměřila na oblast nejbližších obytných zón v okolí posuzovaného záměru. Studie, obsažená v příloze č. 6 tohoto Oznámení, zahrnovala výpočty očekávané ekvivalentní hladiny hluku ve vybraných referenčních bodech poblíž nejbližších objektů. Výpočty zahrnovaly vlivy stacionárních průmyslových zdrojů hluku a dopravních zdrojů hluku, přičemž se zaměřily na parkování osobních vozidel a nákladní dopravu v areálu. Na základě provedené analýzy lze vliv záměru na hlukovou situaci hodnotit jako zanedbatelný, přičemž v chráněných prostorech dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, nedojde k měřitelnému nárůstu hlukové hladiny v důsledku realizace záměru. Pro ověření výsledků Hlukové studie a splnění požadavků zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, bude po zahájení provozu prováděno měření skutečného hlukového zatížení v nejbližších objektech hygienické ochrany. Co se týče dalších ekologických vlivů, nebude v novém objektu umístěn žádný zdroj radioaktivního ani elektromagnetického záření, a ostatní ekologické vlivy nejsou v rámci stavby očekávány.

Vliv na povrchové a podzemní vody – areál retail parku bude napojen na veřejný vodovod. Provoz areálu bude produkovat splaškovou vodu, která bude vypouštěna do veřejné kanalizace na základě smlouvy se správcem kanalizace, firmou Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., a to v souladu s kanalizačním řádem. Odpadní vody budou splňovat požadavky na stanovené limity, což minimalizuje riziko negativního vlivu na jakost povrchových a podzemních vod.

Pro hospodaření se srážkovými vodami byla provedena hydrogeologická analýza, která prokázala, že vzhledem k nízké propustnosti hornin a množství srážkových vod není doporučeno soustředěné vsakování do horninového prostředí. Z tohoto důvodu bude srážková voda řešena kombinací retence a plošného vsakování v areálu. Srážkové vody z parkovacích a manipulačních ploch, které by mohly obsahovat ropné látky, budou před vypuštěním do dešťové kanalizace čištěny v odlučovači ropných látek. Tento systém zajistí, že koncentrace uhlovodíků C10–40 v odpadních vodách nepřekročí stanovené limity. Navrhovaná opatření pro nakládání s dešťovými vodami, včetně vsakování a předčištění ropných látek, nezpůsobí negativní změny v hydrogeologických podmínkách území. Vliv na jakost povrchových a podzemních vod, včetně ochrany minerálních vod v Teplicích, bude zanedbatelný, pokud budou dodrženy všechny technické normy a požadavky stanovené platnými právními předpisy. Vzhledem k absenci zdrojů pitné vody pro hromadné zásobování obyvatelstva v okolí, záměr nebude mít žádný negativní vliv na místní vodní zdroje. Ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů a minerálních vod Teplice v Čechách bude respektováno, což zajistí ochranu kvality vody a minimalizaci rizika kontaminace. Z těchto důvodů lze konstatovat, že záměr nebude mít významný vliv na jakost povrchových a podzemních vod ani na hydrogeologické poměry v této lokalitě.

Vliv na půdu – záměr je navržen částečně na plochách zemědělské půdy, které spadají do IV. třídy ochrany podle BPEJ. Půdy v této třídě mají podprůměrnou produkční schopnost a jsou využitelné pro výstavbu a jiné nezemědělské účely. Před zahájením stavebních prací bude sejmut humózní horizont, který bude řádně ošetřen a využit pro další účely, jako například sadové úpravy nebo zemědělské využití. Všechny činnosti spojené se skryvkou budou pečlivě evidovány a podléhat kontrole, aby nedocházelo k erozi, zaplevelení nebo znečištění. Odnětí pozemků ze ZPF neovlivní organizaci ZPF, protože nebude docházet k znepřístupnění jiných pozemků ani k vytvoření neobhospodařovatelných ploch. Souhlas orgánu ochrany ZPF bude požádán v další fázi přípravy projektové dokumentace. Vzhledem k ochraně povrchu půdy před vodní erozí a při dodržování preventivních opatření není očekáván žádný významný vliv na kvalitu půdy ani její kontaminace. Záměr nebude umístěn na pozemky určené k plnění funkcí lesa a je situován více než 30 m od lesního pozemku. Celkový vliv na půdu je považován za akceptovatelný.

Vliv na horninové prostředí a přírodní zdroje – v dotčeném území se nenachází žádná chráněná ložisková území, ložiska nebo sesuvná území, ale lokalita leží v poddolovaném území Dubí-Pozorka, které bylo postižené historickou těžbou hnědého uhlí. V poddolovaných oblastech je nutné při výstavbě dodržovat specifické normy, včetně ČSN 73 0039, a provést detailní inženýrskogeologický průzkum k posouzení rizik, jako jsou poklesy terénu a nestabilita podloží. Pro realizaci stavby bude třeba získat vyjádření Obvodního báňského úřadu a prověřit geologické podmínky. Vlivy spojené s

ukládáním odpadů budou minimalizovány díky předání odpadů oprávněným firmám, což nevyvolá žádné problémy.

Vliv na floru, faunu a ekosystémy – vliv navrženého záměru byl komplexně posouzen prostřednictvím orientačního biologického průzkumu provedeného v období září–říjen 2024 (Ing. Hana Kolářová, 11/2024). Zájmové území je tvořeno antropogenně ovlivněnými plochami s nízkou biologickou hodnotou, nachází se zde pouze běžné, široce rozšířené druhy rostlin a živočichů bez zvláštních nároků na stanoviště, a nebyly zde zjištěny žádné zvláště chráněné druhy ZOPK. Rovněž veřejně dostupné nálezové databáze Agentury ochrany přírody a krajiny neevidují na dotčených pozemcích výskyt zvláště chráněných organismů. Lokalita se nenachází v žádném zvláště chráněném území, evropsky významné lokality ani ptačí oblasti a je dostatečně vzdálena od nejbližší EVL Východní Krušnohoří (CZ0424127), přičemž podle stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje nemůže záměr mít ani nepřímý vliv na lokality soustavy Natura 2000. Území záměru nezasahuje do žádného prvku územního systému ekologické stability a nekoliduje s významnými krajinnými prvky. Realizace záměru si vyžádá odstranění stávající vegetace včetně kácení dřevin rostoucích mimo les, převážně keřového charakteru, případně několika nadlimitních stromů. Tyto dřeviny jsou funkčně i esteticky hodnoceny jako průměrné až podprůměrné a jejich odstranění bude řešeno v rámci žádosti o povolení ke kácení, která bude součástí žádosti o jednotné environmentální stanovisko. Vzhledem k okolnímu prostředí lze předpokládat, že případní jedinci živočišných druhů naleznou náhradní stanoviště v sousedních plochách zeleně či nově navržené výsadbě v rámci záměru. Výstavba nebude spojena s prostorovým ani funkčním zásahem do hodnotnějších ekosystémů. Na základě výsledků biologického průzkumu a s ohledem na charakter území lze vlivy záměru na přírodu a krajinu hodnotit jako minimální, akceptovatelné a z hlediska zákona jako nevýznamné.

Vliv na krajinný ráz – navržený záměr RETAIL Parku Dubí je situován v území s výrazně antropicky ovlivněným charakterem, v blízkosti dopravních staveb a dalších liniových prvků. Architektonické a urbanistické řešení stavby respektuje měřítko okolní zástavby, výškovou regulaci (do 4 NP), členění hmoty i požadavky na napojení na dopravní infrastrukturu. Vliv stavby na krajinný ráz bude převážně omezen na blízké pohledy a lze jej považovat za slabý; ve středních a dálkových pohledech pak nevýznamný, zejména díky kontextu návaznosti na existující městskou strukturu. Nebudou dotčeny žádné významné krajinné prvky, chráněná území ani kulturní dominanty. Po dokončení stavby bude areál ozeleněn a architektonicky začleněn do okolí, včetně doporučeného nenásilného barevného řešení bez kontrastních prvků. Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že vliv záměru na krajinu a její kulturní hodnoty nebude významný.

2. Povaha vlivů včetně jejich přeshraniční povahy

Záměr představuje rozvojovou aktivitu v oblasti obchodu a služeb, která přispěje k využití území dosud bez aktivní funkce. Realizace záměru s sebou může nést určité negativní dopady, zejména v podobě zvýšení hluku, prašnosti, znečištění ovzduší a možného zhoršení výhledu z okolní zástavby. Tyto vlivy se mohou v závislosti na konkrétním umístění a citlivosti okolních objektů lišit, a proto byly v rámci oznámení navrženy odpovídající zmírňující a kompenzační opatření. Jedná se například o návrh ochranné zeleně, opatření proti hluku, úpravu stavebního postupu a optimalizaci dispozičního řešení. Záměr není spojen s významným zásahem do přírodních biotopů, nezmění zásadně hydrologické poměry v území a nebude mít významný vliv na imisní a hlukovou situaci v širším okolí. Vzhledem k tomu, že se lokalita záměru nachází mimo přímý kontakt se státní hranicí (nejbližší bod hranice se SRN je vzdálen cca 7,8 km), nelze předpokládat žádný vliv přesahující státní území. Celkově lze zhodnotit, že realizace i provoz záměru nepředstavuje významnou negativní změnu poměrů v dotčeném území.

3. Intenzita a složitost vlivů

Za nejvýznamnější dopady z hlediska vlivů na jednotlivé složky životního prostředí lze považovat lokální zhoršení hlukové a imisní situace v souvislosti s výstavbou a následným provozem záměru. Největší intenzita těchto vlivů se předpokládá v období samotné výstavby. Tyto vlivy jsou však řešitelné a v rámci oznámení byly navrženy odpovídající technická a organizační opatření ke zmírnění jejich dopadu. Zároveň budou respektovány všechny požadavky vyplývající z platné legislativy v oblasti ochrany jednotlivých složek životního prostředí. S ohledem na charakter záměru a rozsah navržených opatření lze očekávat, že nedojde k překročení přípustné míry vlivu na okolní prostředí.

4. Pravděpodobnost vlivů

Vlivy záměru budou mít krátkodobý charakter a jejich dopad bude lokalizovaný. Realizace ani následný provoz záměru nebudou mít významný vliv na současnou imisní a akustickou situaci. Z hlediska zdravotních rizik spojených s hodnocenými škodlivinami jsou imisní příspěvky záměru na úrovni, která nepřekračuje únosné zatížení. Vliv na jednotlivé složky životního prostředí nebude natolik závažný, aby způsobil významnou negativní změnu oproti současnému stavu.

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

Cílem investora je termín realizace v druhé polovině roku 2025 s dokončením v následujícím roce. 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. 96. – 99. 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. Hana Kolářová, 3/2025), stanovisko orgánu ochrany přírody dle § 45i odst. 1 ZOPK č.j. KUUK/182360/2024 ze dne 19.12.2024, Hydrogeologické posouzení likvidace srážkových vod (Mgr. Petr Novotný, 11/2024), Posudek o stanovení radonového indexu pozemku (Zbyněk Kopáč, 10/2024), Rozptylová a Hluková studie (Ing. Karel Kolář, 1/2025) a Orientační biologický průzkum (Ing. Hana Kolářová, 11/2024). 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) a dotčených samosprávných orgánů (Ústecký kraj). Příslušný úřad neobdržel vyjádření od veřejnosti. Dále je uvedeno stručné shrnutí obdržených vyjádření a připomínek k oznámení:

Rada Ústeckého kraje se k předloženému oznámení vyjádřila usnesením č. 062/12R/2025 ze dne 14.04.2025. 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 15253/2025 ze dne 04. 04. 2025 konstatuje, že z hygienického hlediska není třeba provádět další posouzení vlivu plánovaného záměru na životní prostředí. Předložené oznámení záměru je z pohledu orgánu ochrany veřejného zdraví pro účely zákona o posuzování vlivů na životní prostředí dostatečným podkladem.

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal k předloženému oznámení vyjádření ze dne 30. 4. 2025 pod č. j. KUUK/049835/2025, spis. zn. KUUK/045538/2025/4.

Krajský úřad Ústeckého kraje potvrdil, že na lokalitě pro záměr „Novostavba – RETAIL Park Dubí“ se nenacházejí maloplošná zvláště chráněná území, evropsky významné lokality, ptačí oblasti ani prvky ÚSES. Vydal stanovisko, které vylučuje významný vliv záměru na lokality soustavy Natura 2000. Na základě orientačního biologického průzkumu nebyly na lokalitě nalezeny zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů ani ohrožené druhy. Vzhledem k charakteru území se nečeká výskyt vzácných druhů.

V rámci realizace záměru bude nutné kácet stromy a porosty křovin, což vyžaduje povolení podle § 8 ZOPK. Dále je nutné vyřadit jednotné environmentální stanovisko (JES) podle § 83a ZOPK. Součástí jednotného environmentálního stanoviska bude také závazné stanovisko k odstranění stavby podle § 146 odst. 3 písm. a) zákona o odpadech. Současně je třeba k žádosti o JES doložit podklady podle § 9 odst. 6 a 7 zákona o ochraně ZPF a příslušné vyhlášky.

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

Magistrát města Teplice, odbor životního prostředí ve svém vyjádření zn. MGMT OŽP 037768/2025/V-04_EIA/Mě ze dne 14. 4. 2025 nemá z hlediska ochrany ovzduší, odpadového hospodářství, státní správy lesů, ochrany ZPF a ochrany vod připomínky. Z hlediska ochrany přírody upozorňuje v návaznosti na další stupeň projektové dokumentace na doplnění o sadové úpravy a modrozelenou infrastrukturu.

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.j@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. Helena Skalníková
vedoucí oddělení ochrany prostředí a udržitelného rozvoje

Rozdělovník

Oznamovatel (zplnomocněný zástupce):

1) Ing. Hana Kolářová, Nad Sokolovnou 874, 463 12 Liberec (IDDS: gnf23wk)

ke zveřejnění:

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

3) Město Dubí, Ruská 264, 417 01 Dubí (IDDS: fg8bwb3)

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