

Městský úřad Tachov

Hornická 1695, 347 01 TACHOV

Odbor životního prostředí

Záměr: Z/2026/10060

Spis. značka: R/2025/12647

Naše č.j.: R/2025/12647/5

Vyřizuje: dle textu

Telefon:

E-mail:

Datum: 25.08.2026

KOLBEN INVEST s.r.o.
Příčná 1892/4
110 00 Praha

v zastoupení:
DE FACTO s.r.o.
Za Zámečkem 744/11
158 00 Praha-Jinonice

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku
(dále jen „ZJES“)

Městský úřad Tachov jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle § 15 písm. a) ZJES, vydává podle § 149 správního řádu řád (dále jen „správní řád“) a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

k záměru

„Novostavba RD, parc. č. 1417/1, 1417/2, 1417/3, 1417/4, k.ú. Zliv n. Mží“
„Pozemní účelová komunikace na parc. Č. 1417/4 k.ú. Zliv nad Mží“
(dále jen „záměr“):

Žadatel/investor	KOLBEN INVEST s.r.o., Příčná 1892/4, 110 00 Praha, IČ 21610711
Žadatel/zastupující	DE FACTO s.r.o., Za Zámečkem 744/11, 158 00 Praha 5, IČ 25668994
katastrální území	Zliv nad Mží
pozemky p. č. KN	1417/1 (trvalý travní porost), 1417/2 (trvalý travní porost), 1417/3 (trvalý travní porost), 1417/4 (trvalý travní porost),
zpracovatel proj. dokumentace z data	DE FACTO s.r.o., Za Zámečkem 744/11, 158 00 Praha 5, IČ 25668994 2025.07 ID dokumentace: SR00X02B3IF7
zodpovědný projektant	Ing. Petr Picmaus, ČKAIT - 0009194

Předmětným záměrem budou dotčeny následující zákony na ochranu životního prostředí:

- a) zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
- b) zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- c) zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon,) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“)

Toto JES nahrazuje následující správní úkony:

- a) závazné stanovisko – souhlas s odnětím zem. půdy ze ZPF podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále zákon o ochraně ZPF)
- b) stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny dle § 5 odst. 3 ZOPK, dotčený je § 77 odst. 1 písm. c) ZOPK
- c) závazné stanovisko vodoprávního úřadu pro povolování záměrů podle stavebního zákona, jestliže jsou dotčeny zájmy vodního zákona podle § 104 odst. 3 vodního zákona.

I.

Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný za těchto podmínek:

Z hlediska zákona o ochraně ZPF:

1. Městský úřad Tachov podle ust. § 9 odst. 8 a ust. § 15 písm. k) zákona o ochraně ZPF **souhlasí** s trvalým odnětím **379 m²** zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) pro stavbu rodinného domu (101,60m²), terasy (22,90m²), zpevněných ploch (89 m²) na části p.p.č. **1471/1** k.ú. Zliv nad Mží a stavbu účelové komunikace na části p.p.č. **1417/4** (164,55 m²) k.ú. **Zliv nad Mží**.
Podle ust. § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ochraně ZPF schvaluje návrh na využití cca 151 m³ skryté ornice, který je součástí žadatelem předložené bilance skryvky kulturních vrstev půdy.
2. Městský úřad Tachov podle ust. § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ochraně ZPF vymezuje odvod finančních prostředků za výše uvedené stavby v orientační výši 2 042,- Kč. O konečné výši odvodu bude podle ust. § 11 odst. 2 zákona o ochraně ZPF rozhodnuto po zahájení realizace záměru zdejším Městským úřadem Tachov.
3. Na základě projektové dokumentace bude před zahájením realizace záměru ověřeno a provedeno v terénu pevné vytyčení hranice odnětí půdy a zajištěno její nepřekročení.
4. Bude zajištěno, aby v průběhu realizace záměru nebyly stavební činnosti zasaženy okolní pozemky pod ochranou ZPF. Pokud by došlo v průběhu realizace k poškození fyzikálních, chemických nebo biologických vlastností zemědělské půdy (viz ust. § 3 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF) nebo k jejímu znečištění (ust. § 3 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF), pak musí žadatel ihned po zjištění zjednat nápravu.
5. Dle ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF a ust. § 14 odst. 3 vyhlášky č. 271/2019 Sb., kterou se provádějí některé podrobnosti zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška o ochraně ZPF“), se stanovuje povinnost skryvky kulturních vrstev půdy, popřípadě i hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy na ploše odnímané zemědělské půdy. Ornice bude skryta ve vrstvě cca 0,40m, tj. cca 151m³. Dle navrženého způsobu hospodárního využití bude použitelná ornice (bez příměsí kamení a cihel) zpětně použita na zlepšení půdního horizontu zbylé části pozemku č. 1417/1 k.ú. Zliv.
6. Skryvka ornice bude do doby využití řádně ošetřována v souladu s ust. § 14 odst. 4 vyhlášky o ochraně ZPF. O činnostech souvisejících se skryvkou ornice, zejména o způsobu jejího řádného využití, povede oprávněný ze souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze ZPF **protokol** dle

ust. § 14 odst. 5 vyhlášky o ochraně ZPF a uvede v něm zejména místo (pozemky), na které byla ornice umístěna, použité množství a datum využití. Protokol musí držitel souhlasu archivovat nejméně po dobu 5 let od spotřebování deponované ornice a na vyzvání ho předloží ke kontrole orgánům ochrany ZPF.

Pokud by tímto souhlasem specifikovaná předběžná bilance skrytých kulturních vrstev půdy, včetně způsobu jejich hospodárného využití, doznala v rámci realizace záměru jakýchkoliv změn oproti udělenému souhlasu s odnětím půdy ze ZPF, oprávněný ze souhlasu každou jednotlivou změnu projedná s orgánem vydávajícím JES a bude disponovat jeho souhlasným vyjádřením k této změně.

7. Držitel souhlasu v souladu s ust. § 4 odst.6 zákona o ochraně ZPF za účelem zadržení vody v krajině zajistí, že dešťové vody ze střech budou svedeny do podzemní akumulární nádrže a následně využívány pro zálivku, dešťové vody ze zpevněných ploch budou zasakovány v ploše pozemku staveb (vybudovaným dešťovým průlehem).

Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny:

8. Realizace stavby bude respektovat ČSN 83 9061 (Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích).
9. V místech trasy stavby vzdálené méně než 2,5 m od paty kmene stromu budou výkopové práce provedeny ručně, v případě trasy stavby vzdálené méně než 2,5 m od paty kmene stromů s obvodem kmene nad 80 cm měřených ve 130 cm nad terénem bude stavba provedena protlakem.
10. V případě poškození dřevin bude poškození zdokumentováno a zaneseno do stavebního deníku a předloženo k projednání příslušnému orgánu ochrany přírody a krajiny (MěÚ Tachov).

Z hlediska vodoprávního úřadu:

11. Čistírna odpadních vod bude provozována podle provozního řádu (návodu k obsluze).

II.

Orgán ochrany přírody a krajiny podle § 75 odst.1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZOPK), jako správní orgán příslušný podle § 77 odst.1 písm. c) ZOPK, uděluje souhlas k předloženému stavebnímu záměru vztahu k obecné ochraně rostlin a živočichů dle § 5 odst. 3 ZOPK, a to předpokladu splnění podmínek č. 8 - č. 10 bodu I. z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny.

Odůvodnění

Žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska byla podána 18.01.2026. Vzhledem k tomu, že žádost neobsahovala náležitosti potřebné k vydání požadovaného jednotného environmentálního stanoviska, byl zplnomocněný zástupce žadatele dne 13.03.2026 vyzván k jejímu doplnění. Dne 05.05.2026 zástupce žadatel požádal o prodloužení lhůty k doplnění žádosti, dne 5.5.2026 MěÚ Tachov zaslal Usnesení o prodloužení lhůty k doplnění nesrovnalostí v žádosti. Dne 10.08.2026 byla zástupcem žadatele nahrána do ISSŘ nová verze projektové dokumentace. Záměr podléhá povolení podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen stavební zákon), namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí se proto vydává podle § 2 odst. 1 ZJES jednotné environmentální stanovisko.

Popis záměru:

Navrhovaný rodinný dům je jednoduchá stavba o jednom nadzemním podlaží s kombinací ploché a sedlové střechy o sklonu 45° bez využití podkroví. Jedná se o dřevostavbu o zastavěné ploše 102 m². Na JZ průčelí domu navazuje parkovací stání a přístupová cesta pro pěší do domu. Dotčený

pozemek řešené stavby bude připojen nově zřízenou přípojkou na obecní vodovod na p.č. 1417/1. Splaškové vody z řešeného rodinného domu budou proto svedeny do nově zřízené ČOV a po přečištění likvidovány vsakem, vše na pozemku stavebníka. Jako zdroj vytápění je navrženo tepelné čerpadlo vzduch – vzduch v kombinaci s krbovými kamny pro spalování dřevní hmoty. Na pozemku bude umístěna podzemní jímka na dešťové odpadní vody, voda bude dále využívána na pozemku pro závlahu zeleně. Přepad z akumulární nádrže bude napojen na podzemní vsakovací zařízení na pozemku investora. Přebytková dešťová voda bude zasakována na pozemku.

Předmětem dokumentace je vybudování dalších dvou vodovodních přípojek a to na p.č. 1417/2 a 1417/3 napojených na obecní vodovod.

Dále je předmětem dokumentace, stavba zaslepené účelové komunikace se společným provozem pěší a motorové dopravy na p.p.č. 1417/4 k.ú. Zliv nad Mží, napojená na stávající komunikaci p.p.č. 1605 k.ú. Zliv nad Mží. Odvod dešťových vod z navržené komunikace je v závislosti na konfiguraci terénu odváděn pomocí přelivu přes hranu komunikace do zemního průlehu.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl příslušný orgán k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí při respektování podmínek tohoto ZS, uvedených v bodě I. realizovat, a tedy vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko. Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

- zákon o ochraně ZPF (Gonová, tel.: 374774282, e-mail: ilona.gonova@tachov-mesto.cz)

Podle aktuálního výpisu z KN je vlastníkem předmětných pozemků žadatel.

Z podkladů žádosti je zřejmé, že funkcí a významem záměru je vybudování výše uvedených staveb v lokalitě, která je vymezena v platném územním plánu jako plocha SV – smíšené obytné venkovské. Tato odnímaná plocha se nachází na okraji zastavěného území obce, přímo navazuje na lokalitu stávajících rodinných domů a umožňuje napojení budoucích tří RD na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Z těchto skutečností vyplývá, že záměr žadatele je v souvislostech jeho funkce a významu nutné považovat za nezbytný případ ve smyslu ust. § 4 odst. 2 zákona, protože s ohledem na stupeň zastavěnosti obce a trvající poptávku i potřeby nových bytových kapacit obce, lze v tomto případě uspokojit tuto poptávku a potřebu využitím předmětné lokality zemědělské půdy, která je pro daný účel funkčně vymezena v platném územním plánu.

Podle PBEJ jsou předmětné části odnímaných pozemků zařazeny do V. třídy ochrany, což jsou půdy s nízkou produkční schopností, s nižším stupněm ochrany. Takovéto půdy je podle ust. § 4 odst. 1 písm. c) zákona nutno upřednostňovat při odnětí, kdy kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany.

Na pozemku se nejsou vybudována žádná protierozní opatření. Na pozemku se nenachází žádná odvodňovací ani zavlažovací zařízení.

Zplnomocněným zástupcem žadatele vypracovaný a předložený výpočet odvodů za trvalé odnětí zemědělské půdy na částku 20 466,-Kč byl přepracován, vzhledem k tomu, že zpracovatel navýšil základní sazbu odvodů o koeficient 10 (ochranná pásma vodních zdrojů II. stupně). Pozemky se nacházejí v ochranném pásmu III. stupně, u kterého není koeficient ekologické váhy vlivu. Dále zpracovatel při výpočtu zaokrouhlil odnímané výměry pozemků, přepracovaný výpočet správního orgánu počítá s odnímanou výměrou bez zaokrouhlení. Částka odvodů za trvalé odnětí zem. půdy ze ZPF tedy činí orientačně 2 042,-Kč.

Po posouzení a zvážení obsahu došlé žádosti i jejích zákonných příloh ve smyslu ust. § 9 odst. 8 zákona zdejší orgán ochrany zemědělského půdního fondu shledal, že souhlas s odnětím předmětné zemědělské půdy pro realizaci záměru žadatele lze z výše uvedených důvodů udělit a v souladu s ust. § 9 odst. 8 písm. a-e zákona stanovil i jeho obligatorní závazné součásti.

Souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu pro záměr vyžadující povolení podle zvláštních předpisů je závaznou součástí rozhodnutí, která budou ve věci vydána podle zvláštních předpisů.

Žadatel je povinen plnit podmínky a povinnosti v něm stanovené ode dne, kdy tato rozhodnutí nabyla právní moci, popř. ve lhůtách v nich určených.

Platnost vydaného souhlasu je totožná s platností těchto rozhodnutí a prodlužuje se současně s prodloužením jejich platnosti podle právních předpisů. Souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu a jeho podmínky mohou být podle § 10 zákona změněny jen při řízení o změně rozhodnutí vydaných podle zvláštních předpisů, kterých je součástí.

Současně zdejší orgán ochrany ZPF upozorňuje žadatele na povinnost vycházející z ust. § 11 odst. 4 zákona, doručit zdejšímu odboru ŽP MěÚ Tachov kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci a písemně oznámit zdejšímu odboru ŽP MěÚ Tachov zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.

Nesplnění těchto povinností je podle zákona stíháno jako přestupek nebo správní delikt právníků a podnikajících fyzických osob.

- zákon o ochraně přírody a krajiny (Pšeničný, tel.: 777 487 043, e-mail: michal.psenicny@tachov-mesto.cz)

Předmětná stavba je projektována v několika případech v bezprostřední blízkosti tamních stávajících dřevin, které jsou chráněny dle § 5 a § 7 zákona 114/1992 Sb., ke kácení dřevin podléhající povolení/souhlasu dle § 8 odst. 1 zák. 114/1992 nedojde, kácení těchto dřevin není v rámci stavby požadováno a nebylo projednáno.

Pro ochranu tamních dřevin byly stanoveny podmínky č. 8 a č. 9 obsažené v bodě I. (z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny), pro eventuální škody způsobené zejména nedodržením ČSN 83 9061 či nešetrou realizací stavby byla stanovena podmínka č. 10 bodu I. (z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny).

Zákon o vodách (Štelmák, tel.: 374 774 285, e-mail: pavel.stelmak@tachov-mesto.cz)

Vodoprávní úřad, příslušný podle ustanovení § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon), dospěl k závěru, že jsou dotčeny zájmy chráněné vodním zákonem, neboť se jedná o stavbu vodního díla, pro které je třeba vydat závazné stanovisko podle ustanovení § 104 odst. 3 vodního zákona. Návrh stavby vodního díla není v rozporu s ustanoveními vodního zákona, a proto je záměr přípustný.

V místě záměru se nenachází veřejná kanalizace a není možné ani odvádění odpadních vod do vod povrchových. Navržená jakost vypouštěných odpadních vod z ČOV splňuje požadavky nařízení vlády č. 57/2016 Sb. o ukazatelích a hodnotách přípustného znečištění odpadních vod a náležitostech povolení k vypouštění odpadních vod do vod podzemních.

Výše uvedená podmínka byla stanovena pro řádný provoz čistírny, který je předpokladem pro uváděnou účinnost a s tím souvisejícím plněním navržených emisních limitů pro vypouštění odpadních vod do vod podzemních.

Upozorňujeme:

Vypouštění odpadních vod z ČOV do vod podzemních podléhá vydání povolení podle § 8 odst. 1 písm. c) vodního zákona. K vydání povolení je příslušný MěÚ Tachov OŽP, vodoprávní úřad.

Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického stavu dotčeného útvaru povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvaru podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu. K žádosti bylo doloženo vyjádření osoby s odbornou způsobilostí (hydrogeologický posudek), které zpracoval Ing. Martin Drbal, odborná způsobilost č. 2111/2010. Srážkové vody jsou řešeny v souladu s ust. § 5 vodního zákona.

Poloha záměru, souřadnice S-JTSK (orientačně): Y=861730 X=1054331

Číslo hydrogeologického rajonu: 6212

Název a kód útvaru podzemních vod: 62121 Krystalinikum v povodí Mže po Stříbro a Radbuzy po Staňkov

Platnost závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 ZJES.

Poučení

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného v následném řízení podle § 1 ZJES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

otisk úředního razítka

Ing. Eva Barešová,
vedoucí odboru životního prostředí