

Městský úřad Tachov
Hornická 1695, 347 01 TACHOV
Odbor životního prostředí

Záměr: Z/2026/135873

Spis. značka: R/2026/158960

Naše č.j.: R/2026/158960/4

Vyřizuje: viz jednotlivé složky stanoviska

Telefon:

E-mail:

Datum: 14.10.2026

Učňovská prodejna s.r.o.

Sokolovská 1397

347 01 Tachov

v zastoupení

Studio Prokon s.r.o.

Hroznatova 773/3

353 01 Mariánské Lázně

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

„NÁSTAVBA A PŘÍSTAVBA objektu č.p. 1397, ul. Sokolovská, 347 01 Tachov“
(dále jen „záměr“)

Žadatel/investor	Učňovská prodejna s.r.o., Sokolovská 1397, 347 01 Tachov, IČ 25244167
Žadatel/zastupující	Studio Prokon s.r.o., Hroznatova 773/3, 353 01 Mariánské Lázně, IČ 08688192
katastrální území	Tachov
pozemky p. č. KN	2543/2 (zahrada), 2545/5 (ostatní plocha), 2542/2 (zastavěná plocha a nádvoří), 2545/1(zastavěná plocha a nádvoří), 2544/2 (ostatní plocha)
zpracovatel proj. dokumentace z data	Studio Prokon s.r.o., Hroznatova 773/3, 353 01 Mariánské Lázně, IČ 08688192 05/2026 ID dokumentace SR00X02F7T9K
zodpovědný projektant	Ing. Jan Zugárek, ČKAIT – 0301617

Záměrem budou dotčeny následující zákony na ochranu životního prostředí:

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ZPF“)

Telefon: 374 774 111
Fax: 374 774 175
www.tachov-mesto.cz

IČ: 00260231
DIČ: CZ00260231
ID DS: 2tubyxs

příjmový účet: KB Tachov 2688980287/0100
výdajový účet: KB Tachov 2688970257/0100
e-mail: podatelna@tachov-mesto.cz

- zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“).

Toto JES nahrazuje následující správní úkony:

- souhlas s odnětím zem. půdy ze ZPF podle dle § 9 odst. 8 zákona o ZPF,
- závazné stanovisko vodoprávního úřadu pro povolování záměrů podle stavebního zákona, jestliže jsou dotčeny zájmy vodního zákona podle § 104 odst. 3 vodního zákona
- vyjádření z hlediska nakládání s odpady ke změně dokončené stavby podle § 146 odst. 3 písm. b) zákona o odpadech.

I.

Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný s výhradou orgánu odpadového hospodářství uvedenou v odůvodnění

a 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 **95 m²** zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) pro již vybudované zpevněné plochy (parkoviště) u rekonstruovaného objektu č.p. 1397, ul. Sokolovská, Tachov, na části p.p.č. **2543/2 k.ú. Tachov.**
Městský úřad Tachov podle ust. § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ochraně ZPF vymezuje odvod finančních prostředků za vybudované zpevněné plochy v orientační výši 513,-Kč. O konečné výši odvodu bude podle ust. § 11 odst. 2 zákona o ochraně ZPF rozhodnuto po zahájení realizace záměru zdejším Městským úřadem Tachov.

Odůvodnění

Žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska byla podána 27.08.2026. Dne 07.08.2026 byl žadatel vyzván k doplnění žádosti, dne 15.09.2026 byla žádost doplněna.

Záměr podléhá povolení podle zákona č. 283/2021 Sb., 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:

Dokumentace řeší změnu stavby před dokončením na přístavbu a dvoupatrovou nástavbu dřevostavby na stávající zděný jednopodlažní objekt (zastavěná plocha celkem 417,87 m²) za účelem změny jeho užívání pro bydlení, služby a ambulantní zdravotnický provoz. Konstrukce stěn dřevostavby budou oboustranně opláštěny OSB deskami, vyplněny minerální izolací a z vnitřní strany dokončeny sádkokartonovými systémy, přičemž stávající zděná spodní stavba bude dodatečně zateplena systémem ETIC s izolantem z fasádního polystyrenu nebo minerální vaty. Přístavba bude založena na betonových základových pasech, vnitřní nenosné dělicí příčky budou realizovány ze sádkokartonových systémů a plynosilikátu, střecha objektu bude sedlová s krytinou z falcovaného plechu. V 1.NP bude zubní ordinace, která disponuje 3 samostatnými lékařskými pracovišti se zubními křesly a stíněným RTG pracovištěm (7 pracovníků + 12 až 15 pacientů/den),

cvičebna jógy (sál s kapacitou 12 cvičenců, tj. 13 osob/lekce). V rezidenční části ve 2. NP a podkroví vznikne 6 bytových jednotek (12 - 16 osob).

Hlavním a jednotným zdrojem tepla pro vytápění a ohřev teplé vody (TV) v celém objektu je navržen jeden stacionární plynový kondenzační kotel o jmenovitém výkonu do 50 kW s odvodem spalin vyvedeným nad střechu. Jako zdroj obnovitelné energie je navržena FVE v kombinaci s minimálním bateriovým úložištěm (FV pole o výkonu 7 kW, bateriové úložiště o výkonu 10 kWh). Nespotřebovaná okamžitá energie z FVE uměřována do baterií a poté zásobníku TV.

Objekt s celkovou roční potřebou vody cca 500 m³ je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci, odpadní vody od zubních křesel budou filtrovány přes integrované separátory amalgámu s certifikovanou účinností zachycení vyšší než 95 % (v souladu s ČSN EN ISO 11143 a nařízením EU 2017/852, o rtuti). Srážkové vody ze stávající hlavní stavby (zastavěná plocha střechy 318,9 m²) jsou odváděny do veřejné kanalizace se souhlasem provozovatele – tento způsob zůstává beze změny. Srážkové vody z nově budované střešní plochy přístavby o výměře 151,9 m² budou odvedeny k přímému vsakování (bez akumulční nádrže) do šterkové vsakovací rýhy (6,50 x 2,90 x 1,40 m) na pozemku stavebníka (doloženo výpočtem). K objektu náleží již zhotovená plocha pro parkování osobních automobilů (8 stání) s asfaltovým krytem a manipulační plocha pro zásobování (zpevněná plocha celkem cca 500 m²).

Komunální odpad a specifický nebezpečný odpad z ordinace (infekční materiál, amalgám) bude soustředěn odděleně v souladu se zákonem o odpadech a pravidelně likvidován specializovanou firmou. Na pozemku má být vyčleněno stálé sběrné místo pro nádoby na komunální a separovaný zdravotnický odpad s přímým přístupem z veřejné komunikace.

Objekt neobsahuje azbest. Záměr nevyžaduje asanace, demolice ani kácení dřevin. Dokumentace předpokládá využití výkopové zeminy (35 t) na pozemku stavebníka a vznik zejména směsného stavebního odpadu (6 t), jiných stavebních a demoličních odpadů (cca 6 t), betonu (cca 5 t), dřeva (cca 4 t).

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 realizovat, a tedy vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko. Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

Zákon o ochraně ZPF (Gonová, tel.: 374 774 282, e-mail: ilona.gonova@tachov-mesto.cz)

Podle aktuálního výpisu z KN je vlastníkem předmětného pozemku žadatel.

Z podkladů žádosti je zřejmé, že funkcí a významem záměru je legalizace realizované zpevněné plochy (parkoviště) u rekonstruovaného objektu č.p. 1397, ul. Sokolovská, Tachov, vybudované na části p.p.č. 2543/2 k.ú. Tachov. Podle snímků z leteckých map zde byla tato zpevněná plocha již v roce 2017. V platném územním plánu je tato plocha vymezena jako plocha zastavitelná, smíšená obytná. Tato odnímaná plocha se nachází uvnitř zastavěného území obce, mezi stávajícími rodinnými domy a přímo navazuje na stávající objekt, který je nyní rekonstruován na polyfunkční dům, který bude obsahovat i bytové jednotky.

Z těchto skutečností vyplývá, že záměr žadatele je v souladu ust. § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, protože je záměr umístěn ve stavební proluce.

Tímto umístěním zpevněných ploch (parkoviště) je minimalizováno narušování organizace zemědělského půdního fondu ve smyslu ust. 4 odst. 1 písm. d) zákona o ochraně ZPF.

Podle PBEJ je předmětný odnímaný pozemek zařazen do V. třídy ochrany, což jsou obecně půdy s velmi 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 nejsou vybudována žádná protierozní opatření. Na pozemku se nenachází žádná odvodňovací ani zavlažovací zařízení.

Z důvodu, že se jedná o pozemek, který se nachází mezi stávající zástavbou a silnicí, není možné realizovat v souladu s ust. § 4 odst.6 zákona o ochraně ZPF opatření za účelem zadržení vody v krajině. Dešťové vody ze zpevněné plochy jsou svedeny do stávající kanalizace, vpustí umístěnou na okraji silnice.

Vzhledem k tomu, že stavba již byla vybudována, nebyla uložena povinnost skryvky ornice. Žadateli, ani zdejšímu orgánu ochrany ZPF se nepodařilo dohledat ani stavební povolení na vybudování zpevněných ploch, ani způsob naložení se skrytou humózní vrstvou půdy.

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.

Podle sdělení zplnomocněného zástupce žadatele bude stavba povolena povolením stavby. 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.

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

Zákon o vodách (Barešová, tel.: 374 774 280, eva.baresova@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), posoudil záměr z hlediska zájmu na ochranu povrchových a podzemních vod a zachování jakosti povrchových a podzemních vod. Při provádění staveb a jejich změn je stavebník podle charakteru užívání povinen zabezpečit stavbu zásobováním vodou, likvidací odpadních vod a omezením odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek, a to v hierarchii dle § 5 odst. 3 vodního zákona.

Řešení splaškových vod a zásobování objektu vodou je již vyřešeno napojením na vodovod a kanalizaci. Řešení srážkových bude řešeno kombinovaným způsobem, vody ze stávající střechy budou odváděny stávající přípojkou do kanalizace, stávající způsob je ponechán z technických důvodů. Srážkové vody z přístavby budou likvidovány přímým vsakováním na vlastním pozemku, návrh je podložen výpočty.

Provozem zubní ordinace nebude docházet k vypouštění nebezpečných závadných látek, stomatologická křesla jsou vybavena separátory amalgámu, zachycený separát je shromažďován v uzavřených kontejnerech a předáván jako nebezpečný odpad oprávněné osobě. Nevzniká tak povinnost zajistit si povolení k vypouštění závadných látek do kanalizace.

Upozorňujeme, že asfaltem zpevněná plocha na parcelách č. 2544/1 a 2544/2 a navazující plocha s parkovacími stáními pro řešený multifunkční objekt nesmí ohrožovat přilehlý chodník a silnici stékáním srážkových vod, jak se již stalo (stavba je existující).

Záměr je přípustný.

Poloha záměru, souřadnice S-JTSK (orientačně): Y=874086; X=1055371

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. Hodnocení vychází z posouzení záměru s doloženými dokumenty.

Zákon o odpadech (Novák, tel: 374 774 276, e-mail: daniel.novak@tachov-mesto.cz)

Navržené soustředění odpadu stavebních materiálů podle druhu a kategorie a jejich předání do zařízení pro nakládání s odpady, pokud stavebník upřednostní zařízení k jejich materiálovému využití/recyklaci před uložením na skládce, odpovídá pravidlům hierarchie odpadového hospodářství (§ 3 odst. 2 zákona o odpadech) a požadavkům na nakládání se stavebními a demoličními odpady (příloha č. 24 vyhlášky č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady).

Návrh využití výkopovou zeminu v množství 35 t (cca 20 m³) na pozemku prováděné stavby vzhledem k její výměře a povaze povrchu není uvěřitelný. Odpad betonu, směsný stavební odpad na minerální bázi, případně přebytek zeminy lze předat do sběrných dvorů stavebních odpadů v Tachově (RECYKLÁČ s.r.o., PELUMONA s.r.o., Autodoprava Kořínek s.r.o.). K uložení nevyužitelných odpadů bez nebezpečných vlastností je určena Skládka odpadů Černošín (EKODEPON, s.r.o.).

Obecný **návrh v dokumentaci** soustředit „separovaný zdravotnický odpad“ na „stálém sběrné místě“ na pozemku stavebníka s pravidelným režimem jeho likvidace **nevyjadřuje dostatečně povinnost provozovatele zdravotnického zařízení soustřeďovat jej odděleně od okamžiku jeho vzniku alespoň v rozsahu ostré předměty – nepoužitelná léčiva – odpad určený ke spálení – odpad určený k dekontaminaci – komunální odpad, v soustřeďovacích prostředcích předepsaných vlastností a certifikovaných pro daný způsob použití, označených předepsaným způsobem a povinnost odstraňovat je z pracoviště zdravotnického zařízení denně** (§ 72 vyhlášky č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady). Vzhledem k povinnosti zajistit

odpad před odcizením, únikem nebo znehodnocením do okamžiku jeho předání do odpovídajícího zařízení pro nakládání s odpadem (§ 13 odst. 1 písm. d) zákona o odpadech) se jeví vhodným soustřeďovat jej v uzamykatelném skladu. Původce odpadu ze zdravotní péče je pak povinen zpracovat pokyny pro nakládání s těmito odpady (§ 89 odst. 1 zákona o odpadech), které budou součástí provozního řádu zařízení zpracovaného podle zákona o ochraně veřejného zdraví. Náležitosti pokynů stanovuje příloha č. 48 vyhlášky č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady.

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

