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

Záměr: Z/2026/174893

Spis. značka: R/2026/205948
Naše č.j.: R/2026/205948/4

Vyřizuje: viz jednotlivé složky stanoviska
Telefon:
E-mail:

Datum: 6.11.2026

Pflaument Investment s.r.o.,
provozovna, Nádražní 525
348 13 Chodová Planá

v zastoupení
Ing. Zuzana Janečková
Polní 380
353 01 Drmoul

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 enviromentálního 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

„Skladovací plocha“
(dále jen „záměr):

Žadatel/investor	Pflaument Investment s.r.o., provozovna, Nádražní 525, 348 13 Chodová Planá, IČO 24798741, Michal Sudor – vlastník firmy
Žadatel/zastupující	Ing. Zuzana Janečková, Polní 380, 353 01 Drmoul, IČ 46867147
katastrální území	Chodová Planá
pozemky p. č. KN	3721 (ostatní plocha), 4330 (ostatní plocha), 4331 (ostatní plocha), 4332 (ostatní plocha), 3722 (trvalý travní porost)
zpracovatel proj. dokumentace z data	Ing. Zuzana Janečková, Polní 380, 353 01 Drmoul, IČ 46867147 05.2026 ID dokumentace SR00X02ER8BM
zodpovědný projektant	Ing. Zuzana Janečková, ČKAIT – 0301227

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“)

- zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů.

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

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 **1839 m^2** zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) pro stavbu skladovací plochy na části p.p.č. **3722** k.ú. **Chodová Planá**.

   Podle ust. § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ochraně ZPF schvaluje návrh na využití cca 368m^3 skryté ornice, který je součástí žadatelem předložené bilance skrývky kulturních vrstev půdy.

   Městský úřad Tachov podle ust. § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ochraně ZPF vymezuje odvod finančních prostředků za stavbu skladovací plochy v orientační výši 77 307,-Kč. O konečné výši odvodu bude podle ust. § 11 odst. 2 zákona o ochraně ZPF rozhodnuto po zahájení realizace záměru zdejším Městským úřadem Tachov.
2. Na základě projektové dokumentace bude před zahájením realizace záměru ověřeno a provedeno v terénu pevné vytyčení hranice odnětí půdy a zajištěno její nepřekročení.
3. Bude zajištěno, aby v průběhu realizace záměru nebyly stavební činností 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.
4. 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 skrývky kulturních vrstev půdy, popřípadě i hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy na ploše odnímané zemědělské půdy. Ornice bude skryta ve vrstvě cca 0,20m, tj. cca 368 m^3. Dle navrženého způsobu hospodárného využití bude použita na zlepšení půdního horizontu sousedního pozemku, p.p.č. 3723 k.ú. Chodová Planá (ve vlastnictví žadatele), v zapravitelné výšce do 10 cm, a to především v částech pozemku s nižší mocností humózní vrstvy půdy.
5. Skrývka ornice bude do doby využití řádně ošetřována v souladu s ust. § 14 odst. 4 vyhlášky o ochraně ZPF. O činnostech souvisejících se skrývkou 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.

6. Držitel souhlasu v souladu s ust. § 4 odst.6 zákona o ochraně ZPF za účelem zadržení vody v krajině zajistí, že dešťové vody ze skladovací plochy budou svedeny do akumulační betonové nádrže, ze které bude voda pravidelně odčerpávána a používána dle potřeby.

Z hlediska vodního zákona:

7. Materiály na skladovací ploše budou skladovány takovým způsobem, aby nedocházelo k jejich splavování do kanalizace a následně do odtokového koryta na p.p.č. 3763 v k.ú. Chodová Planá a dále do vodní nádrže (Mlýnský rybník) na p.p.č. 3707 v k.ú. Chodová Planá

Odůvodnění

Žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska byla podána 10.09.2026. 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:

Stávající pozemky a objekty areálu jsou ve vlastnictví stavební firmy Pflaument Investment s.r.o. Předmětem činnosti této firmy jsou stavební práce, výstavba a rekonstrukce komunikací, zemní přípravné práce staveb a demolice původních staveb, pokládky asfaltových směsí, dodávky kameniva včetně dopravy. Projektová dokumentace řeší změnu využití pozemku – parcely č. 3721, 3722, 4330, 4331, 4332 budou využívány jako skladovací plochy pro uskladnění prefabrikovaných betonových stavebních prvků (např. obrubníky, dlažby) a stavebních sypkých materiálů využívaných pro stavbu komunikací (např. kamenivo různých frakcí) pro potřeby firmy. Celková plocha řešeného areálu je 29 076 m^2.

V současné době se v areálu nachází několik zachovaných stavebních objektů:
garáž o výměře 295 m^2, stavba technického vybavení o výměře 81 m^2, stavba technického vybavení (administrativní budova) o výměře 457 m^2, stavba technického vybavení o výměře 104 m^2, stavba technického vybavení o výměře 31 m^2, stavba technického vybavení (betonová jímka) o výměře 183 m^2.

Srážkové vody byly předchozími majiteli zčásti svedeny do objektu p.č. 501 – akumulační betonová nádrž. Zůstane zachován stávající stav. Současný majitel bude vodu pravidelně odčerpávat a používána dle potřeby. Ostatní dešťové vody jsou historicky svedeny stávající dešťovou kanalizací na pozemek stavebníka č. parc. 3763 (druh pozemku: ostatní plocha, využití: zeleň). V rámci realizace staveb I. etapy bylo v areálu provedeno mapování stávající páteře dešťové kanalizace, která byla obnovena, vyčištěna a zprovozněna – celá dešťová kanalizační síť byla zmapována a geodeticky zaměřena. Její vyústění je nadále ponecháno v historickém korytě na pozemku stavebníka p.č. 3763 s úpravou vtoku na pozemek – řešeno v I. etapě. Další změnou vyplývající ze stavebních úprav I. etapy bylo napojení přečištěné vody z ČOV do západní větvě dešťové kanalizace, která se touto úpravou stala kanalizací jednotnou.

Na pozemcích se nebudou nacházet žádné technologické celky, které by vytvářely nadlimitní hluk. Během manipulace s kamenivem a stavební sutí lze očekávat dočasné zvýšení hlukové a prašné zátěže, které bude snižováno vhodnými technickými opatřeními – udržovanou technikou, čištěním vozidel před výjezdem, zakrýváním sypkých materiálů a případným kropením.

Na pozemcích určených pro změnu využití území se nenacházejí žádné stavební objekty, plochu tvoří zpevněné štěrkové plochy, plochy s živičným povrchem a dlážděné plochy, travnaté plochy. Záměr nevyžaduje asanaci ani demolici. V minulosti bylo v areálu provedeno odstranění náletových

dřevin a dvou vzrostlých stromů. O kácení dřevin bylo zažádáno již stávajícím investorem. Kácení bylo povoleno a následně i realizováno.

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)

Pozemek je ve vlastnictví žadatele.

Z podkladů žádosti je zřejmé, že funkcí a významem záměru je vybudování skladovací plochy na ploše, která je v platném územním plánu vymezena částečně jako plocha výroby zemědělské a částečně výroby smíšené. Tato odnímaná plocha je součástí stávajícího areálu žadatele, který byl v minulosti využíván pro zemědělské účely. Do budoucna budou na skladovací ploše uskladněny prefabrikované betonové stavební prvky a stavební sypké materiály. Pozemek se nachází v současně zastavěném území obce.

Z podkladů žádosti je dále zřejmé, že žadatelem navržené odnětí zem. půdy ze zem. půdního fondu respektuje zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu uvedené v § 4 odst. 1 zákona, protože skladovací plochy přímo navazují na stávající areál žadatele a tvoří s ním jeden funkční celek, čímž je minimalizováno narušování organizace zemědělského půdního fondu ve smyslu ust. 4 odst. 1 písm. d) zákona o ochraně ZPF.

Podle PBEJ je část odnímané p.p.č. 3722 k.ú. Chodová Planá, o výměře odnímané části 1487m^2 zařazena do II. třídy ochrany, což jsou půdy s nadprůměrnou produkční schopností, vysoce chráněné. V tomto případě se jedná o plochu, která je podle platného územního plánu městyse Chodová Planá určena pro výstavbu. Z tohoto důvodu je podle ust. § 4 odst. 5 zákona možné tuto plochu odejmout ze ZPF. Zbylá část p.p.č. 3722 k.ú. Chodová Planá je zařazena do V. třídy ochrany, což jsou půdy s velmi nízkou produkční schopností, s nízkým 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 části pozemku se v místě budoucí stavby nenachází odvodňovací ani zavlažovací zařízení a nejsou zde vybudována protierozní opatření.

Po posouzení a zvážení obsahu došlé žádosti i jejich 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 stavebním povolením. 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 právnických a podnikajících fyzických osob.

Zákon o vodách (Lazorka, tel.: 374 774 279, miroslav.lazorka@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.
Srážkové vody jsou zčásti svedeny do objektu p.č. 501 – akumulační betonová nádrž z které bude voda pravidelně odčerpávána pro potřeby vlastníka. Ostatní dešťové vody jsou historicky sváděny stávající dešťovou a zčásti jednotnou kanalizací (západní větev – kam je zaústěna odtok z DČOV – řešeno v rámci I etapy úprav bývalého zemědělského areálu). Stávající kanalizační systém v řešeném areálu byl zmapován, vyčištěn a zprovozněn. Dle hydrotechnického posouzení je stávající systém kanalizace schopen bezpečně odvádět běžné roční srážky z celé posuzované plochy. Její vyústění je nadále ponecháno v historickém korytě na pozemku stavebníka p.č. 3763 s úpravou vtoku na pozemek (řešeno v I. etapě).

Lze předpokládat, že za dodržení podmínky č. 7 tohoto JES, 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.

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.

K záměru byla podána žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska. Po jeho posouzení správní orgán konstatuje, že je dotčeným pouze na úseku zákona o JES a tudíž ve smyslu § 176 odst. 1 stavebního zákona není třeba vydávat koordinované závazné stanovisko.

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