KRAJSKÝ ÚŘAD PLZEŇSKÉHO KRAJE
ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
Škroupova 18, 301 00 Plzeň

Naše č. j.: PK-ŽP/15881/26
Spis. zn.: ZN/2770/ŽP/26
Počet listů: 17
Počet příloh: 0
Počet listů příloh: 0

Vyřizuje: Bc. Dana Brožová

Datum: 6. 11. 2026

ROZHODNUTÍ

Závěr zjišťovacího řízení doručovaný veřejnou vyhláškou

Krajský úřad Plzeňského kraje, Odbor životního prostředí (dále jen „správní orgán") jako příslušný správní úřad podle ust. § 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 (dále jen „zákon"), § 29 odst. 1 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů a dle ust. § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"),

vydává v souladu s ustanovením § 7 odst. 6 zákona

následující rozhodnutí – závěr zjišťovacího řízení:

Identifikační údaje

Název záměru a jeho zařazení podle přílohy č. 1 zákona:

název záměru: **Modernizace zemědělského areálu Zahořany**

- zařazení podle přílohy č. 1 zákona: Záměr naplňuje dikci bodu **69** (Zařízení k chovu hospodářských zvířat s kapacitou od stanoveného počtu dobytčích jednotek – 50 DJ. (1 dobytčí jednotka = 500 kg živé hmotnosti), kategorie II, přílohy č. 1 zákona. Jedná se o změnu záměru dle ustanovení § 4 odst. 1 písm. c) zákona.

Kapacita (rozsah) záměru:

Předmětem záměru je modernizace zemědělského areálu v obci Zahořany, který slouží k chovu skotu.

Stávající stav

Objekt	Ustájení	Kategorie	ustájení	ks	koeficient	DJ
SO 06	produkční stáj	produkční krávy	stelivové	104	1,3	135,2
SO 07	stáj	produkční krávy	stelivové	168	1,3	218,4
		porodna	stelivové	20	1,3	26,0
		suchostojné krávy	stelivové	82	1,3	106,6
	boudy pro telata	telata	stelivové	15	0,23	3,5
Celkem na farmě						**489,7**

E-mail: posta@plzensky-kraj.cz
www.plzensky-kraj.cz
Tel.: + 420 377 195 111
Fax: + 420 377 195 078
IČO: 70890366
DIČ: CZ70890366

Navrhovaný stav

Objekt	Ustájení	Kategorie	ustájení	ks	koeficient	DJ
SO 01	produkční stáj	produkční krávy	kejdové	248	1,3	322,4
SO 03	teletník	telata	stelivové	140	0,23	32,2
SO 04	stavební úpravy na porodnu	krávy porodna	stelivové	76	1,3	98,8
SO 05	stavební úpravy na produkční stáj	produkční krávy	kejdové	100	1,3	130,0
SO 06	stavební úpravy produkční stáje	produkční krávy	kejdové	100	1,3	130,0
SO 07	stavební úpravy stáje	produkční krávy	kejdové	168	1,3	218,4
		suchostojné krávy	stelivové	82	1,3	106,6
SO 09	plato pro telata 1	telata	stelivové	80	0,23	18,4
SO 10	plato pro telata 2	telata	stelivové	40	0,23	9,2
Celkem na farmě						**1066,0**

Jedná se o rozšíření živočišné výroby a navýšení chovu dobytka o **576,4 DJ.**

Umístění záměru: kraj: Plzeňský
obec: Zahořany
k. ú.: Zahořany u Domažlic

Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry:

Předmětem záměru je modernizace zemědělského areálu v obci Zahořany č.p. 110, provozovatele ZEAS Puclice a.s., zaměřený na chov skotu na tržní produkci mléka. Jedná se o vybudování souboru nových staveb, přestavbu některých stávajících objektů a změně ustájení skotu. Dojde k navýšení počtu ustájeného skotu o 576,4 DJ.

V rámci záměru dojde k vybudování nové stáje pro produkční krávy, dojírny, teletníku, přeháněcích chodeb, dvou plat pro telata v boudách, dvou skladovacích jímek na kejdu, separátoru s přečerpávací jímkou, silážních žlabů, akumulační nádrže na pitnou vodu, váhy a myčky zemědělsktechniky. V rámci stavebních úprav dojde k přestavbě posklizňové linky na porodnu, bramborárny na stáj pro produkční krávy a ve stávajících stájí dojde ke změně stelivového provozu na kejdu. V plánu je vybudování souboru nových staveb, některé objekty budou přestavěny, ve stávajících stájích dojde ke změně ustájení.

Z hlediska umístění nejsou pro záměr navrhovány jiné varianty, tato varianta je předkládána jako jediná. Záměr je navržen jako rozšíření stávajícího areálu s využitím již existujícího provozního zázemí a návaznosti na infrastrukturu. Cílem je vylepšit podmínky pro chov skotu z hlediska pohody zvířat a zajistit tak welfare zvířat z hlediska zooveterinárního, ekonomického, hygienického a vodohospodářského. V případě nulové varianty by se jednalo o zachování stávajícího stavu.

Jedná se o kumulaci se stávajícím provozem v areálu živočišné výroby (ustájení zvířat, manipulace se statkovými hnojivy, doprava) a spojenými zemědělskými činnostmi.

Obdobné chovy nejsou v nejbližším okolí provozovány.

Uvažované vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví souvisejí s provozem záměru – emise do ovzduší z činnosti samotného zařízení a vyvolané dopravou. V tomto ohledu může dojít ke kumulaci vlivů zejména v oblasti dopravy, která však vzhledem k charakteru lokality a stávající intenzity dopravy nepředstavuje významně negativní zhoršení stávající situace.

Záměr není v kolizi ani v kumulaci se žádnými dnes známými jinými záměry. V dotčeném území se nenacházejí jiné záměry, které by mohly s předloženým záměrem spolupůsobit.

Součástí oznámení je Rozptylová studie, zpracovaná v srpnu 2026 Ing. Leošem Slabým (držitel osvědčení o autorizaci ke zpracování rozptylové studie), Hluková studie, zpracovaná v srpnu 2026 Ing. Leošem Slabým a Hospodaření se srážkovými vodami, zpracované v červnu 2026 Ing. Vítkem Lelkem.

Posuzovaný záměr nespadá do povinnosti provozovat zařízení dle integrovaného povolení podle zákona č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezování znečištění, o integrovaném registru znečišťování a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Z tohoto důvodu nejsou řešeny BAT techniky.

Stručný popis technického a technologického řešení záměru:

Navržený soubor staveb bude sloužit pro živočišnou výrobu. Produkční krávy budou umístěny ve stájích SO 01, SO 05, SO 06, SO 07. Stáje budou s volným pohybem zvířat se stlanými lehacími boxy pomocí separátu. Krmení a zastýlání bude prováděno pomocí mechanizace. Vyhrnování chlévské kejdy bude prováděno pomocí automatických kejdových lopat.

Mezi dvěma stájemi navrhovanou SO 01 a stávající SO 06 bude umístěna dojírna SO 02 napojena přeháněcími chodbami.

V budově dojírny SO 02 bude umístěna čekárna s přiháněčem, místnost pro dojení s technologií kruhové dojírny pro 40 ks, zázemí dojírny a sanitární zařízení pro zaměstnance. V navrhované stáji SO 01 budou produkční krávy. Stáj je s volným pohybem zvířat se stlanými lehacími boxy pomocí separátu. Kejda je svedena do skladovací jímky SO 11.

V navrhované stáji SO 03 bude teletník. Jde o kotcovou stlanou stáj.

Stávající objekt posklizňové linky SO 04 bude přestavěn na porodnu. Jde o stlanou stáj.

Stávající objekt bramborárny SO 05 bude přestavěn na produkční stáj. Jde o kejdový provoz. Kejda bude vyhrnována automatickými lopatami a jde do skladovací jímky SO 12.

Stávající stáj SO 06 je pro produkční krávy. Kejda bude vyhrnována automatickými lopatami a jde do skladovací jímky SO 11.

Stávající stáj SO 07 slouží pro produkční a suchostojné krávy. Kejda u produkčních krav bude vyhrnována automatickými lopatami a jde do skladovací jímky SO 12. Suchostojné krávy jsou na stlaném provozu.

Navrhované zastřešené přeháněcí chodby SO 08 slouží pro přehánění zvířat z produkčních stájí SO 01, SO 05, SO 06 a SO 07 do dojírny SO 02.

Navrhovaná betonová plata SO 09 a SO 10 budou sloužit pro telata v boudách.

Navrhované skladovací jímky SO 11 a SO 12 slouží pro skladování kejdy a kontaminovaných vod ze stájí, plat pro telata, dojírny a silážního žlabu.

Navrhovaný separátor SO 13 slouží pro oddělení tuhé a tekuté složky kejdy. Fugát (tekutá složka) je využívána na proplachy kejdových kanálů stájí a separát (tuhá složka) je využívána na stlaní ve stájích.

Navrhovaný silážní žlab SO 14 je umístěn v areálu Sedlice a slouží pro skladování siláže. Pro kontaminované vody bude vyžita stávající jímka v areálu.

Navrhovaný silážní žlab SO 15 slouží pro skladování siláže. Kontaminované vody jdou do skladovací jímky SO 11.

Navrhovaná akumulační nádrž na pitnou vodu SO 16 slouží jako rezervoár pitné vody ze dvou různých vrtů.

U vjezdu do areálu bude nová váha SO 17 pro techniku zemědělského areálu.

Myčka zemědělské techniky SO 18 je určena pro mytí zemědělské techniky stavebníka.

V celé řešené farmě budou provedeny nové zpevněné plochy SO 19.

SO 01 Produkční stáj

Jedná se o halový objekt o půdorysných rozměrech 97,97 x 32,76 m. Novostavba stáje je navržena pro volné ustájení dojnic v lehacích boxech zastýlaných separátem. Je řešena jako hala ocelové konstrukce se střechou sedlového tvaru. Hala je rozdělena v podélném směru od středu haly na středový krmný stůl, na který navazují oboustranně krmné chodby. Po obou stranách navazují lehací boxy a manipulační (hnojné) chodby podél obou obvodových stěn stáje. Kapacita stáje je 248 ks produkčních dojnic.

Podlahy ve stáji budou provedeny v místech lehacích boxů a na krmném stole z betonové mazaniny na vodotěsné izolaci, zajišťující stavbu proti průsaku močůvky do podloží. Podlaha v chodbách je řešena betonovou drážkovanou mazaninou s vodícími prvky pro vedení vyhrnovacích lopat. Kejda je svedena do skladovací jímky SO 11.

SO 02 Dojírna

Jedná se o objekt rozdělený na dojírnu, čekárnu se selekcí a zázemí dojírny. Objekt dojírny je určen k dojení krav. Dojení bude prováděno v kruhové dojírně o kapacitě 40 míst, s rychlým odchodem. Na dojírnu navazuje čekárna o kapacitě největší skupiny produkční stáje a selekční kotce, jejichž součástí je selekční branka a fixační kotce pro provádění zooveterinárních úkonů. Na popsanou technologicko-provozní část objektu navazuje část technického a hygienického zázemí. Její součástí je mléčnice s výrobníkem ledové vody a předchladičem. Venku na betonovém platu je chladicí zařízení (nádrž) na mléko 30 000 l. Na mléčnici navazuje strojovna (kompresory, vývěvy, bojler ...) místnost dezinfekce, technická místnost a chodby včetně hygienického zařízení pro pracovníky živočišné výroby v areálu, oddělené pro muže a ženy, denní místnost, úklidová komora, sklad, jednací místnost, kancelář zootechnika.

Podlahy jsou betonové s hydroizolací na štěrkovém polštáři. Odkanalizování splaškových vod ze sociálního zařízení bude do zemní zakryté jímky na vyvážení o objemu 20 m3, umístěné vedle objektu dojírny. Ostatní odpadní a kontaminované vody (oplachy podlah, kejda s močůvkou) budou svedeny do přečerpávací jímky u separátoru.

SO 03 Teletník

Jedná se o halový objekt o půdorysných rozměrech 47,40 x 12,80 m. Kapacita stáje je 140 ks telat stáří 3-6 měsíců. Novostavba teletníku je navržena pro volné ustájení telat ve stlaných kotcích. Stáj je rozdělena na krmný stůl, na který navazuje krmiště a lehárna. Součástí stáje je hnojná koncovka s opěrnou stěnou a zázemí teletníku (ohřev vody, uskladnění milktaxi, uskladnění 1-2 palet sušeného mléka).

Podlahy jsou betonové vyztužené kari sítěmi nepropustné s hydroizolací na štěrkovém polštáři. Součástí stáje je hnojná koncovka s opěrnou stěnou a zázemí teletníku. Hnojná koncovka má nepropustnou betonovou podlahu a ŽB zídku 1,5 m vysokou. Kontaminované vody jsou svedeny do jímky u plata pro telata SO 05. Chlévská mrva bude pravidelně vyhrnována a odvážena na odsouhlasené polní hnojiště.

SO 04 Stavební úpravy na porodnu

Jedná se o stávající objekt, který sloužil jako posklizňová linka. Jde o halový objekt o půdorysných rozměrech 58,65 x 15,25 m. Objekt se dělí na sklad obilovin a posklizňovou linku. Stavební úpravy skladu obilovin a posklizňové linky budou spočívat ve změně užívání na porodnu.

V porodně budou krávy před porodem 76 ks v lehacích stlaných boxech a dva porodní stlané kotce na samotný porod. V hale je navržen nový profil betonové podlahy. Jde o třířad s krmištěm a krmným stolem. Součásti porodny je zázemí pro obsluhu, manipulační plocha a zastřešená hnojná koncovka. Navrhované podlahy jsou betonové vyztužené kari sítěmi nepropustné s hydroizolací na štěrkovém polštáři. Zastřešená hnojná koncovka má nepropustnou betonovou podlahu a ŽB zídku 1,5 m vysokou. Chlévská mrva bude pravidelně vyhrnována a odvážena na odsouhlasené polní hnojiště. Podlaha manipulační plochy bude betonová s hydroizolací na štěrkovém polštáři.

SO 05 Stavební úpravy na produkční stáj

Jedná se ostávající objekt, který sloužil pro uskladnění brambor. Jde o halový objekt o půdorysných rozměrech 54,39 x 15,12 m a zádveří o rozměrech 11,81 x2,86 m. V objektu se nachází sklad brambor, sklad chemie a zádveří.

Stavební úpravy budou spočívat ve změně užívání na produkční stáj pro 100 ks. Ve stáji je navržen nový profil betonové podlahy s přístavbou krmného stolu. Jde o třířad s krmištěm a krmným stolem. Krmný stůl bude zastřešen ocelovou pultovou konstrukcí. Stáj bude zastýlaná separátem a vyhrnovaná kejdovými lopatami na elektrický pohon. Vrata na krmný stůl budou rolovací plachtová na elektrický pohon, do krmiště rolovací plachtová na mechanický pohon a do lehárny budou dřevěná otevíravá.

Podlaha je betonová nepropustná. Stávající podlaha bude přebetonována novou vyztuženou s kari sítí. U štítu bude proveden betonový kejdový kanál, který bude zaústěn do kanalizace.

SO 06 Stavební úpravy produkční stáje

Jedná se o stávající objekt, který slouží jako produkční stáj pro 100 ks. Půdorysné rozměry jsou 51,11 x 16,93 m.

Stavební úpravy budou spočívat ve vybudování kejdového kanálu a osazení vyhrnovacích lopat na kejdu a ve výměně krytiny. Podlaha je betonová nepropustná s hydroizolací. Krytina je azbestocementová vlnitá a bude nahrazena za novou z PIR panelů.

Vrata na krmný stůl budou rolovací plachtová na elektrický pohon, do krmiště rolovací plachtová na mechanický pohon a do lehárny budou dřevěná otevíravá. Stáj bude zastýlaná separátem a vyhrnovaná novými kejdovými lopatami na elektrický pohon. U štítu bude proveden betonový kejdový kanál, který bude zaústěn do kanalizace.

SO 07 Stavební úpravy stáje

Jedná se o stávající objekt tvaru T, který slouží jako produkční stáj pro 168 ks s čekárnou a dojírnou a pro suchostojné krávy 82 ks. Půdorysné rozměry stojiny T jsou 99,90 x 23,70 m. Půdorysné rozměry vodorovné části T 64,96 x 10,76 m.

Stavební úpravy budou spočívat ve výměně technologického hrazení v celé stáji, ve vybudování kejdového kanálu a osazení vyhrnovacích lopat na kejdu u produkčních krav.

Stáj pro produkční krávy a stáj pro suchostojné krávy je zděná, vnitřní sloupy i příčle jsou ocelové. Podlaha je betonová nepropustná s hydroizolací. Krytina je azbestocementová vlnitá. Vrata dřevěná.

Během stavebních úprav dojde k odstranění stávající technologie hrazení a nahrazení za novou. Vrata na krmný stůl budou rolovací plachtová na elektrický pohon, do krmiště rolovací plachtová na mechanický pohon a do lehárny budou dřevěná otevíravá. Stáj bude zastýlaná separátem a vyhrnovaná novými kejdovými lopatami na elektrický pohon. U štítu bude proveden betonový kejdový kanál, který bude zaústěn do kanalizace.

SO 08 Přeháněcí chodby

Jedná se o navrhovaný objekt, který bude sloužit pro přehánění krav ze stájí do dojírny a zpět. Přeháněcí chodby budou zastřešené lehkým ocelovým skeletem s pultovou střechou. Podlahy jsou betonové vyztužené kari sítěmi nepropustné s hydroizolací na štěrkovém polštáři.

SO 09 Plato pro telata 1

Betonové plato o rozměrech 58,0 x 11,3 m pro 80 ks individuálních bud pro telata. Vyvýšené obrubníky slouží proti vyplavení plata srážkovými vodami a zabraňují odtoku kontaminovaných vod mimo plochu plata. Dno plata je spádované do vpustí, které jdou do navrhované kanalizace. Podlaha je betonová vyztužená kari sítěmi s hydroizolací a na štěrkovém polštáři. Kontaminované vody z plata jdou přes přečerpávací jímku do navrhované jímky.

SO 10 Plato pro telata 2

Betonové plato o rozměrech 30,0 x 11,3 m pro 40 ks individuálních bud pro telata. Vyvýšené obrubníky slouží proti vyplavení plata dešťovými vodami a zabraňují odtoku kontaminovaných vod mimo plochu plata. Dno plata je spádované do vpustí, které

jdou do navrhované kanalizace. Podlaha je betonová vyztužená kari sítěmi s hydroizolací a na štěrkovém polštáři. Kontaminované vody z plata jdou přes přečerpávací jímku do navrhované jímky.

SO 11 Skladovací jímka 1

Novostavba skladovací jímky je určena pro uskladnění kejdy z produkčních stájí SO 01 a SO 06, odpadních vod z dojírny a pro kontaminované vody ze silážního žlabu SO 15. Výdejní plocha je určena pro vyskladnění obsahu jímky. Jímka je kruhová s užitnou kapacitou 6 015 m3, částečně zapuštěná. Užitná kapacita je na 6 měsíců skladování.

Stěny i dno budou monolitické železobetonové nepropustné z vodostavebního betonu. Součástí jímky je kontrolní systém a také výdejní plocha. Jde o lokalizovanou betonovou nepropustnou plochu, která bude odkanalizována do přečerpávací jímky u separátoru. Dno výdejní plochy tvoří vodostavební beton. Součástí výdejní plochy je potrubí s koncovkou pro napojení fekálního vozu.

SO 12 Skladovací jímka 2

Novostavba skladovací jímky je určena pro uskladnění kejdy z produkčních stájí SO 05 a SO 07 a pro kontaminované vody z plat pro telata SO 09 a SO 10 a hnojné koncovky u teletníku SO 03. Výdejní plocha je určena pro vyskladnění obsahu jímky.

Jímka je kruhová s užitnou kapacitou 2 930 m3. Užitná kapacita je na 6 měsíců skladování. Součástí jímky je i přečerpávací jímka s denní kapacitou a objemem 25 m3. Je kruhová, částečně zapuštěná. Stěny i dno budou monolitické železobetonové nepropustné z vodostavebního betonu. V jímce budou osazena tři vrtulová míchadla, ponorné čerpadlo, ultrazvukové čidlo a další nezbytná technologie jako žebříky, plošiny atd. Součástí jímky je kontrolní systém a také výdejní plocha. Jde o lokalizovanou betonovou nepropustnou plochu, která bude odkanalizována do přečerpávací jímky. Dno výdejní plochy tvoří vodostavební beton. Přečerpávací jímka je kruhová, monolitická železobetonová nepropustná z vodostavebního betonu.

SO 13 Separátor a přečerpávací jímka

Separátor slouží pro oddělení tuhé a tekuté složky. Tuhá složka (separát) bude uskladněna v kóji vedle separátoru spolu s vápencem a tekutá (fugát) bude uskladněna ve skladovací nádrži. Vedle separátoru je přečerpávací jímka, odkud se používá kejda na separování. Fugát putuje potrubím do skladovací jímky (SO 11).

Přečerpávací ŽB jímka je předělena na dvě části. Jedna část je na kejdu, druhá na fugát. Součástí jímky je kontrolní systém. Konstrukce je monolitická železobetonová nepropustná z vodostavebního betonu.

SO 14 Silážní žlab 1

Je umístěn v areálu Sedlice, který je severně od areálu v Zahořanech (přes silnici) a slouží pro uskladnění siláže. V areálu Sedlice jsou tři stáje pro prasata spojeny chodbou. Dále je zde nadzemní jímka na 1000 m^3. Stáje se odstraní. Místo nich bude silážní žlab 1 SO 14. Stávající jímka bude využívána pro kontaminované vody z navrženého silážního žlabu. Užitná kapacita je 16 990 m3, tj cca 11 890 t.

Navrhovaný žlab je povrchový pětikomorový. Tři komory jsou neprůjezdné a dvě průjezdné.

Kontaminované vody jsou svedeny do přečerpávací jímky a dále do stávající skladovací jímky. Kapacita jímky postačuje na 5,8 měsíce skladování. Součástí objektu jsou zpevněné manipulační plochy pro zpřístupnění žlabu, které navazují na stávající zpevněné plochy. Jsou dimenzované pro provoz těžké techniky. Jsou navrženy jako asfaltobetonové včetně podkladních vrstev. Na ně budou navazovat dokončující terénní úpravy jako obsypy z přebytečné zeminy a zatravnění. Srážkové vody jsou povrchově odváděny na stávající terén a zasakovány. Kontaminované vody jsou odváděny povrchově do navrhované kanalizace a do přečerpávací jímky a dále do stávající skladovací jímky. Přečerpávací jímka je kruhová, monolitická železobetonová nepropustná z vodostavebního betonu. Součástí jímky je kontrolní systém.

SO 15 Silážní žlab 2

Slouží pro skladování siláže. Navrhovaný žlab je povrchový dvoukomorový, průjezdný. Užitná kapacita je 5 650 m3, tj cca 3 955 t. Kapacita jímky postačuje na 6 měsíců skladování.

Kontaminované vody jsou svedeny do přečerpávací jímky a dále do navrhované skladovací jímky SO 11. V nájezdech jsou navržena rozvodí za účelem vytvoření protispádu zabraňujícího odtoku kontaminovaných vod z jednotlivých žlabů a jejich vyplavení dešťovými vodami. Stěny jsou navrženy ŽB monolitické. Dno je provedeno ze železobetonu. Součástí objektu jsou zpevněné manipulační plochy pro zpřístupnění žlabu, které navazují na stávající zpevněné plochy. Jsou dimenzované pro provoz těžké techniky. Jsou navrženy jako asfaltobetonové včetně podkladních vrstev. Na ně budou navazovat dokončující terénní úpravy jako obsypy z přebytečné zeminy a zatravnění. Srážkové vody jsou povrchově odváděny na stávající terén a zasakovány. Kontaminované vody jsou odváděny povrchově do navrhované kanalizace a do přečerpávací jímky a dále do stávající skladovací jímky.

Přečerpávací jímka je kruhová, monolitická železobetonová nepropustná z vodostavebního betonu. Součástí jímky je kontrolní systém.

SO 16 Akumulační nádrž na pitnou vodu

Nádrž bude sloužit jako zásobárna pitné vody ze dvou různých vrtů. Nádrž bude kruhová, zastropená a podzemní o užitné kapacitě 125 m^3.

SO 17 Váha

Mostní silniční váha bude sloužit pro vážení zemědělských plodin.

SO 18 Myčka zemědělské techniky

Myčka je určena pro mytí zemědělské techniky. Součástí myčky je nádrž na srážkovou vodu, technologické zařízení umývárny, sedimentační jímka a skladovací jímka. Betonová podlaha s hydroizolací je spádována ke středovému sběrnému žlabu s nornými stěnami, který slouží jako kalník pro zachytávání hrubých nečistot z mytí techniky. Součástí projektu je i osazení sedimentační jímky, do které jsou svedeny odpadní vody z mytí z kalníku a jímky skladovací pro zachytávání předčištěných vod z čistírny odpadních vod (technologické zařízení umývárny).

SO 19 Zpevněné plochy a terénní úpravy

Navrhované zpevněné manipulační plochy a komunikace slouží pro dopravní zpřístupnění nových zemědělských objektů. Jsou navrženy jako asfaltobetonové. Dále

jde o zaasfaltování rýh, které vznikly položením nových sítí. Navrhované zpevněné plochy budou napojeny na stávající.

SO 20 Venkovní kanalizace a vodovod

SO 21 Venkovní kabelová vedení

SO 22 Venkovní plynovod

Oznamovatel: ZEAS Puclice a.s.
Puclice č.p. 99
345 61 Puclice
IČO 00115592

Zpracovatel oznámení: RNDr. Irena Dvořáková (*autorizovaná osoba*)
Slezská 549
537 05 Chrudim

Záměr **„Modernizace zemědělského areálu Zahořany"** naplňuje dikci bodu **69** (Zařízení k chovu hospodářských zvířat s kapacitou od stanoveného počtu dobytčích jednotek – 50 DJ. (1 dobytčí jednotka = 500 kg živé hmotnosti)), kategorie II, přílohy č. 1 zákona. Jedná se o změnu záměru dle ustanovení § 4 odst. 1 písm. c) zákona.

V souladu s ustanovením § 7 zákona bylo provedeno zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjištění, zda záměr může mít významný vliv na životní prostředí a veřejné zdraví a zda bude posuzován podle zákona. Příslušným úřadem k zajištění zjišťovacího řízení byl Krajský úřad Plzeňského kraje, Odbor životního prostředí.

Na základě informací uvedených v oznámení záměru, písemných vyjádřeních dotčených územních samosprávných celků, dotčených správních úřadů, veřejnosti a dotčené veřejnosti a zjišťovacího řízení provedeného podle zásad uvedených v příloze č. 2 k zákonu,

rozhodl správní orgán tak, že záměr

„Modernizace zemědělského areálu Zahořany"

nemůže mít významný vliv na životní prostředí a veřejné zdraví a nebude posuzován podle zákona.

Do rozhodnutí lze také nahlédnout v Informačním systému EIA na internetových stránkách České informační agentury životního prostředí (Informační systém EIA), pod kódem záměru **PLK2133**.

Odůvodnění

Správní orgán obdržel dne 16. 9. 2026 pod č.j. PK-ŽP/13508/26 oznámení záměru „Modernizace zemědělského areálu Zahořany" k provedení zjišťovacího řízení dle ustanovení § 7 zákona.

Dopisem ze dne 21. 9. 2026 pod č.j. PK-ŽP/13627/26 bylo oznámení záměru, zpracované dle přílohy č. 3 k zákonu, rozesláno dotčeným územním samosprávným celkům a dotčeným správním úřadům ke zveřejnění a k vyjádření.

Dne 22. 9. 2026 správní orgán zveřejnil informaci o oznámení záměru v souladu s ustanovením § 16 zákona na úřední desce Plzeňského kraje a v Informačním systému EIA na internetových stránkách České agentury životního prostředí (Informační systém EIA), pod kódem záměru **PLK2133**.

Dne 23. 9. 2026 obec Zahořany zveřejnila informaci o oznámení záměru na své úřední desce.

K oznámení se **v zákonem stanovené lhůtě** dle ustanovení § 6 odst. 6 zákona (tj. do 30 dnů ode dne zveřejnění informace o oznámení na úřední desce Plzeňského kraje) vyjádřily tyto subjekty:

1) Krajský úřad Plzeňského kraje, Odbor životního prostředí, Oddělení ochrany ovzduší
2) Povodí Vltavy, státní podnik, závod Berounka
3) Obec Zahořany
4) Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni

Stručné shrnutí vyjádření a připomínek ke zveřejněnému oznámení:

1) **Krajský úřad Plzeňského kraje, Odbor životního prostředí, Oddělení ochrany ovzduší**, ze dne 5. 10. 2026 s tímto závěrem:
   - orgán konstatuje, v předložené rozptylové studii je uveden budoucí stav 9300 kg/rok amoniaku, a proto bude chov zařazen jako vyjmenovaný stacionární zdroj dle přílohy č. 2 k zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (dále jen „zákon o ovzduší") pod kód 8.

Komentář příslušného úřadu:

Vzhledem k obsahu vyjádření ponecháno bez komentáře.

2) **Povodí Vltavy, státní podnik, závod Berounka** ze dne 15. 10. 2026 pod č.j. PVL-59737/2026/340; doručeno správnímu orgánu dne 16. 10. 2026 pod č.j. PK-ŽP/14940/26 s tímto závěrem:
   - orgán uvádí, že k předkládanému záměru nemá připomínky

Komentář příslušného úřadu:

Vzhledem k obsahu vyjádření ponecháno bez komentáře.

3) **Obec Zahořany**, ze dne 20. 10. 2026 pod č.j. ZAHORANY-0709/2026; doručeno správnímu orgánu dne 20. 10. 2026 pod č.j. PK-ŽP/15070/26 s tímto závěrem:

   - obec vyjádřila obavy z možných negativních dopadů provozu záměru zejména z hlediska zápachu a dopravní zátěže, které by mohly negativně ovlivnit kvalitu života obyvatel místních částí Zahořany a Sedlice
   - dále obec, včetně některých obyvatel, vyjádřila obavu z plánového stavebního objektu SO 14, kde má být zbudován silážní žlab s užitnou kapacitou až 16 990 m^3, kdy nejbližší obytná zástavba se nachází cca 100 m od objektu

Komentář příslušného úřadu:

Veškeré zdroje pachových látek byly vzaty v úvahu při výpočtech v rozptylové studii, resp. relevantním indikátorem zápachu ze zemědělských areálů je amoniak. Výpočty byly provedeny, i když imisní limit pro amoniak není stanoven. Z porovnání výsledných imisních koncentrací v obytné zástavbě se standardně používaným čichovým prahem (26,6 ug/m3, zdroj AIHA American Industrial Hygiene Association) vyplynulo, že v bodech obytné zástavby nebude docházet k překračování čichového prahu (nejvyšší zjištěná hodnota v obytné zástavbě je 9,27 ug/m3 - 1hod. koncentrace). Porovnání je na straně bezpečnosti, nejsou zohledněny plánované snižující technologie. Celkově lze konstatovat, že modernizace zemědělského areálu znamená běžné ovlivnění kvality ovzduší na venkově a v žádném z bodů zástavby nedochází k zátěži nad míru obvyklou.

Dopravní napojení zůstane beze změny, v noci doprava nebude probíhat. K navýšení dopravy oproti současnosti dojde přiměřeným způsobem - dopravní emise i hlučnost spojená s dopravou byly zohledněny v rozptylové a hlukové studii. Nebylo zjištěno ani překračování imisních limitů u dopravních zplodin (prachové částice, NO2, oxid uhelnatý, benzen, B(a)P), ani hygienických limitů hluku - v bodech zástavby.

4) **Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni**, ze dne 22. 10. 2026 pod č.j. KHSPL 28489/2026 doručeno správnímu orgánu dne 22. 10. 2026 pod č.j. PK-ŽP/15156/26 s tímto závěrem:

   - orgán ochrany veřejného zdraví konstatuje, že s předloženou dokumentací vlivů záměru na životní prostředí souhlasí a že z hlediska ochrany veřejného zdraví není nutné záměr posuzovat dle zákona

Komentář příslušného úřadu:

Vzhledem k obsahu vyjádření ponecháno bez komentáře.

V souladu se zásadami uvedenými v příloze č. 2 k zákonu a výše uvedeným vyjádřením odůvodňuje správní orgán vydání výše uvedeného rozhodnutí - závěru zjišťovacího řízení takto:

I.
CHARAKTERISTIKA ZÁMĚRU

1) Rozsah a podoba záměru jako celku:

Záměr „Modernizace zemědělského areálu Zahořany" představuje komplexní modernizaci a rozvoj stávajícího zemědělského areálu určeného pro chov skotu v katastrálním území Zahořany u Domažlic, obec Zahořany, okres Domažlice. Záměr je umístěn ve stávajícím zemědělském areálu situovaném na okraji obce v území dlouhodobě využívaném pro zemědělskou výrobu. Areál bude i po realizaci záměru nadále sloužit chovu skotu a produkci mléka.

Cílem záměru je modernizace stávajícího provozu živočišné výroby, zvýšení kapacity chovu, zlepšení podmínek welfare zvířat, zefektivnění pracovních postupů a vytvoření odpovídajícího technologického zázemí pro moderní provoz mléčné farmy při současném minimalizování negativních vlivů na životní prostředí.

K zásadní změně funkčního využití území nedojde. Zemědělský areál si zachová svůj stávající charakter a bude i nadále využíván pro živočišnou výrobu. Dopravní napojení areálu zůstane zachováno prostřednictvím stávajících přístupových komunikací.

Předmětem záměru je výstavba nových objektů a modernizace stávajících staveb. Součástí záměru je zejména výstavba nové produkční stáje pro 248 dojnic, nové dojírny s kruhovou dojírnou pro 40 dojicích míst, nového teletníku s kapacitou 140 telat, nových skladovacích jímek na kejdu, zařízení pro separaci kejdy, silážních žlabů, přeháněcích chodeb a dalších souvisejících technologických a provozních objektů. Současně budou stavebně upraveny stávající objekty určené pro porodnu, produkční stáje a ustájení suchostojných krav.

Technologie provozu je založena na volném ustájení zvířat, využití lehacích boxů se separovanou podestýlkou, mechanizovaném krmení a automatizovaném systému odklizu kejdy a nakládání se statkovými hnojivy.

V rámci přípravy záměru byly navrženy nové kapacity pro skladování kejdy a související infrastruktura pro její zpracování a využití, včetně separace tuhého a kapalného podílu. Součástí záměru je rovněž modernizace systému skladování krmiv a souvisejících manipulačních ploch.

2) Kumulace vlivů záměru s vlivy jiných známých záměrů (realizovaných, povolených, připravovaných, uvažovaných):

Záměr bude realizován ve stávajícím zemědělském areálu určeném pro chov skotu. Kumulované a synergické vlivy lze očekávat zejména v oblasti ovzduší, pachové zátěže, hluku a dopravy související s provozem areálu a obslužnou zemědělskou technikou. Tyto vlivy byly vyhodnoceny v rámci oznámení záměru.

Kumulace vlivů je spojena především se stávajícím provozem zemědělského areálu, který bude po realizaci záměru nadále sloužit chovu skotu a produkci mléka. V dotčeném území nebyly identifikovány jiné známé záměry, které by ve spojení s posuzovaným záměrem mohly způsobit významné kumulativní nebo synergické vlivy na životní prostředí.

3) Využívání přírodních zdrojů, zejména půdy, vody a biologické rozmanitosti:

Záměr je umístěn ve stávajícím zemědělském areálu v k.ú. Zahořany u Domažlic. Jeho realizace si vyžádá trvalý zábor zemědělské půdy o výměře 5 721 m² na pozemcích p. č. 1419/100, 1419/113 a 1419/114. Dotčené pozemky jsou vedeny jako trvalý travní porost a jsou zařazeny do III. třídy ochrany zemědělského půdního fondu.

Realizace záměru bude spojena s běžnými zemními pracemi souvisejícími s výstavbou nových objektů a zpevněných ploch. K záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa ani k zásahu do ochranného pásma lesa nedojde.

Provoz areálu bude využívat podzemní vodu zejména pro napájení zvířat a provozní účely. Zásobování vodou je zajištěno z vlastních vodních zdrojů, přičemž v souvislosti s navýšením kapacity chovu je uvažováno jejich posílení.

Záměr se nenachází v chráněném ložiskovém území ani v dobývacím prostoru. Významné ovlivnění horninového prostředí ani biologické rozmanitosti se nepředpokládá, neboť záměr bude realizován ve stávajícím intenzivně využívaném zemědělském areálu.

Odběr a spotřeba vody:

Areál je napojen na vlastní stávající zdroje vody.

Odběr podzemní vody:

Kopaná studna na pozemku p.č. 164 v k.ú. Zahořany u Domažlic. Povolený odběr je: max. 1,5 l/s, max. 2,375 tis. m³/měs., 19,001 tis. m³/rok.

Kopaná studna na pozemku p.č. 202/36 v k.ú. Sedlice u Domažlice. Povolený odběr je: max. 2 l/s, max. 0,492 tis. m³/měs., 5,99 tis. m³/rok.

Odběr povrchové vody:

Kopaná studna na břehu Zahořanského potoka na pozemku p.č. 1473/41 v k.ú. Zahořany u Domažlic. Povolený odběr je: 0,285 l/s, max. 0,499 tis.m³/měs., 5,99 tis. m³/rok.

Po realizaci záměru se očekává celková spotřeba vody 28 517 m³/rok.

V současnosti se uvažuje o dalším posilovacím vrtu pro pokrytí navýšené spotřeby vody. V případě nerealizace nového vrtu, bude areál napojen na veřejný vodovod.

Splaškové odpadní vody:

Sociální zázemí zaměstnanců (šatna, umývárna, WC) je umístěno v objektu dojírny - je zde zajištěna pitná voda a likvidace splaškových vod. Zařízení je dostatečné pro užívání v navrhovaném stavu. Odkanalizování splaškových vod ze sociálního zařízení bude do zemní zakryté jímky na vyvážení o objemu 20 m³, umístěné vedle objektu dojírny.

Odpadní vody z provozu:

Ostatní odpadní a kontaminované vody (oplachy podlah, kejda s močůvkou) budou svedeny do přečerpávací jímky u separátoru. Separátor slouží k oddělení složek kejdy na tuhou a tekutou. Tuhá složka (separát) bude uskladněna v kóji vedle separátoru spolu s vápencem a tekutá (fugát) bude uskladněna ve skladovací nádrži.

Srážkové vody:

Součástí oznámení je i studie Hospodaření se srážkovými vodami (FARMTEC a,s,, Ing. Vít Lelek, červen 2026).

V současné době jsou srážkové vody z areálu odváděny dešťovou kanalizací do vodoteče. Akumulace ani retence není realizována. Část objektů a okolních ploch zůstane zachována. Některé objekty budou odstraněny. Budou vybudovány nové objekty a související zpevněné a nezpevněné plochy. Oproti stávajícímu stavu přibydou plochy nezastřešených jímek a plochy, ze kterých budou potenciálně znečištěné srážkové vody odváděny do těchto jímek na statková hnojiva (silážní žlab, plochy pro boudy s telaty, meziskládka chlévské mrvy). Tyto plochy sníží celkovou výměru ploch, ze kterých bude odváděna srážková voda do vodoteče. Využitelná část srážkových vod bude akumulována v nádrži a využívána jako náhrada vody pitné a užitkové. Vzhledem k velikosti odvodňovaných ploch a prostorovým možnostem nelze navrhnout vsakovací zařízení pro celý objem srážkové vody v místě areálu. Proto bude navrženo retenční a vsakovací zařízení.

Akumulační nádrž

Do akumulační nádrže bude odváděna srážková voda ze střechy dojírny a přilehlé části stáje. Na vstupu do kanalizace do nádrže bude provedena zpomalovací šachta s filtrem a usazovacím prostorem.

Monolitická železobetonová nádrž bude kruhová, zakrytá stropem a zasypaná zeminou. Ve stropě budou otvory pro kontrolu, čištění a umístění technologie. Při naplnění bude srážková voda odváděna přepadem do nové dešťové kanalizace.

Retenční nádrž

Na vstupu do retenčního zařízení bude zřízena rozdělovací šachta s filtrem a usazovacím prostorem. Retence bude tvořena polypropylénovými bloky uloženými na štěrkovém podloží, obalenými fólií a geotextilií. V okolí bude štěrkový obsyp, dále od zařízení obsyp zeminou. Strop bude zasypán pískem a zeminou, nad nimi vznikne konstrukce vozovky. Na výstupu bude spojná šachta s regulovaným odtokem a přepadem.

stávající stav:	průtok srážkových odpadních vod:	Q_r = 245 l/s
navrhovaný stav:	průtok srážkových odpadních vod:	Q_r = 369 l/s

Studie uvádí, že pokud nebude možné vypouštění celého navrhovaného výpočtového průtoku odpadních vod do vodoteče dle platného jiného nakládání s vodami, bude navrženo retenční zařízení tak, aby nebyl překročen výpočtový průtok ve stávajícím stavu.

Surovinové zdroje:

V období výstavby budou využívány běžné stavební materiály a suroviny potřebné pro realizaci navržených stavebních objektů a zpevněných ploch. Součástí realizace bude rovněž spotřeba pohonných hmot a maziv pro stavební mechanismy a nákladní dopravu.

V období provozu budou hlavními surovinovými vstupy krmiva, stelivo a voda pro napájení zvířat a provozní účely. Roční potřeba krmiv po realizaci záměru je

odhadována na 11 662 t a spotřeba steliva na 2 462 t. Převážná část krmiv bude zajišťována z vlastní zemědělské produkce oznamovatele.

Pro provoz areálu budou dále využívány veterinární přípravky, dezinfekčních, dezinsekčních a deratizačních prostředky a čisticí prostředky v rozsahu odpovídajícím provozu moderního chovu skotu a souvisejících technologií. Běžné chemické prostředky na proplachy a dezinfekci dojícího zařízení (např. SAVAGRO A, SAVAGRO K a další) patří do skupiny chemických látek vykazujících nebezpečné vlastnosti (převážně žíraviny) ve smyslu nařízení Evropského Parlamentu a Rady (ES) č. 1272/2008.

Energetické zdroje:

V období výstavby bude využívána elektrická energie a pohonné hmoty pro stavební mechanismy a dopravu materiálu. Po realizaci záměru bude areál nadále napojen na stávající rozvody elektrické energie. V souvislosti s navýšením kapacity chovu dojde ke zvýšení spotřeby elektrické energie, které však nepředstavuje významnou změnu oproti stávajícímu stavu.

Stáje nebudou vytápěny. Pro vytápění objektu dojírny jsou navrženy dva kondenzační plynové kotle o výkonu 50 kW, přičemž předpokládaná spotřeba zemního plynu činí přibližně 5 000 m³ za rok.

Nároky na dopravu:

Posuzovaný záměr je umístěn ve stávajícím zemědělském areálu v obci Zahořany, který je dopravně napojen prostřednictvím stávajících komunikací. Dopravní napojení areálu zůstane po realizaci záměru beze změny.

Obsluha areálu bude probíhat převážně v denní době. V noční době není provozní doprava záměru uvažována a dopravní situace v území se oproti stávajícímu stavu nemění.

Dopravu lze rozdělit na období výstavby a období provozu. V období výstavby bude doprava spojena především s dovozem stavebních materiálů, technologických zařízení a odvozem stavebních odpadů. Podle oznámení se předpokládá intenzita přibližně 8 až 10 nákladních vozidel za den, přičemž toto navýšení bude časově omezeno na dobu realizace stavby.

V období provozu bude doprava zajišťována zejména zemědělskou technikou a nákladními vozidly. Rozptylová a hluková studie uvažují mimo jiné obsluhu skladovacích jímek s intenzitou maximálně 30 jízd za den (60 průjezdů) a obsluhu silážních žlabů s intenzitou maximálně 35 jízd za den (70 průjezdů). Tyto hodnoty představují maximální modelové stavy využité pro posouzení vlivů záměru na životní prostředí.

Na základě zpracované hlukové a rozptylové studie bylo prokázáno, že doprava související se záměrem nezpůsobí překročení hygienických limitů hluku ani imisních limitů znečišťujících látek v dotčeném území.

Biologická rozmanitost:

Záměr je umístěn ve stávajícím zemědělském areálu v k.ú. Zahořany u Domažlic, který je dlouhodobě využíván pro zemědělskou výrobu a je výrazně antropogenně ovlivněn. Navrhovaná modernizace navazuje na stávající využití území a je soustředěna převážně do prostoru existujícího areálu a jeho bezprostředního okolí.

V souvislosti s realizací záměru dojde k trvalému záboru zemědělské půdy o výměře 5.721 m². Dotčené plochy jsou vedeny jako trvalý travní porost a nacházejí se v návaznosti na stávající provoz areálu. Rozsah záboru a charakter dotčených ploch nezakládají předpoklad významného ovlivnění biologické rozmanitosti území.

V oznámení je uvedeno, že záměr využívá stávající zemědělský areál a běžným způsobem navazuje na dosavadní využívání území. Stav a rozmanitost přírodního prostředí v dotčeném území nebudou významně dotčeny. Modernizace areálu nepředstavuje zásah do přírodně cenných lokalit ani vznik nové bariéry v krajině.

Součástí zemědělského provozu je vznik statkových hnojiv, která mohou při správném skladování a aplikaci přispívat k udržení či zlepšení půdní úrodnosti (včetně obsahu organické hmoty), což představuje pozitivní aspekt z hlediska dlouhodobé udržitelnosti zemědělského hospodaření.

Prostor staveniště lze považovat za nepříhodný pro rozvoj populací zvláště chráněných rostlin. V zájmové lokalitě je evidováno poměrně chudé zastoupení fauny, podmíněné především málo pestrou flórou a provozem ve stávajícím areálu. Realizací záměru nemůže dojít k poklesu biodiverzity širšího území nebo jinému významnému vlivu na tuto oblast. V místě realizace záměru se nevyskytují druhy náročnější, vzácnější nebo zvláště chráněné.

Podle předloženého oznámení byl vliv záměru na soustavu Natura 2000 vyloučen. Realizací záměru nedojde k zásahu do evropsky významných lokalit ani ptačích oblastí a nepředpokládá se významné ovlivnění zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

S ohledem na umístění záměru ve stávajícím zemědělském areálu, charakter dotčených ploch a závěry oznámení lze vliv záměru na biologickou rozmanitost, ekologickou stabilitu území a migrační prostupnost krajiny hodnotit jako nevýznamný.

4) Produkce odpadů:

V průběhu výstavby:

V období výstavby budou vznikat odpady související s demolicí stávajících objektů, zemními pracemi a realizací nových stavebních objektů. Půjde zejména o stavební a demoliční odpady, výkopové zeminy, zbytky stavebních materiálů, kovové konstrukce, obalové materiály, dřevo, plasty a další odpady běžně vznikající při stavební činnosti.

V rámci realizace záměru budou prováděny zemní práce související s výstavbou nových objektů a zpevněných ploch. Vytěžené zeminy budou přednostně využívány v rámci areálu při terénních úpravách.

Oznámení uvádí předpokládaný vznik maximálně přibližně 60 t ostatních odpadů a 2,5 t nebezpečných odpadů. Převládající složku budou tvořit stavební a demoliční odpady, zejména stavební suť, zbytky stavebních směsí a obalové materiály. Přehled a vyčíslení odpadů vznikajících při realizaci je uvedeno v kapitole B.III.3 předloženého oznámení.

Za nakládání s odpady vznikajícími během výstavby (využití, recyklace a regenerace, skladování, spalování, skládkování, popř. likvidace vzniklých odpadů v souladu s příslušnou legislativou) bude odpovídat zhotovitel stavby. Odpady

budou tříděny podle jednotlivých druhů a předávány oprávněným osobám k využití nebo odstranění v souladu s platnými právními předpisy v oblasti odpadového hospodářství.

V době provozu zařízení:

V rámci provozu areálu bude vznikat kejda, chlévská mrva a další statková hnojiva související s chovem skotu. Nakládání se statkovými hnojivy bude zajištěno prostřednictvím navrhovaných skladovacích jímek o kapacitě 6.015 m³ a 2.930 m³, které poskytují skladovací kapacitu na dobu 6 měsíců. Součástí technologie bude rovněž separátor kejdy, který umožní oddělení tuhé a kapalné složky.

Statková hnojiva budou využívána na zemědělských pozemcích v souladu s požadavky platných právních předpisů upravujících používání hnojiv a ochranu vod.

V provozu areálu budou dále vznikat odpady běžné pro zemědělské provozy, zejména obalové odpady, odpady z veterinární péče, odpady z čisticích a dezinfekčních prostředků, komunální odpady a odpady z údržby technologií. Tyto odpady budou shromažďovány odděleně podle jednotlivých druhů a předávány oprávněným osobám k využití nebo odstranění v souladu s požadavky platných právních předpisů v oblasti odpadového hospodářství.

Nebezpečné odpady budou do doby jejich předání oprávněným osobám skladovány ve vyhovujících shromažďovacích prostředcích a označeny v souladu s požadavky příslušných právních předpisů.

Vedle těchto hlavních odpadů vznikají v celém areálu v menším množství uliční odpady vznikající při čištění komunikací a směsný komunální odpad. Z hlediska nakládání s odpadem po jeho vzniku je jeho odstraňování řešeno smluvně v návaznosti na systém odvozu komunálního odpadu v obci.

V souvislosti s provozem záměru může docházet rovněž k úhynu hospodářských zvířat. Kadávery budou shromažďovány a předávány oprávněné asanační službě v souladu s veterinárními předpisy.

5) Znečišťování životního prostředí a rušivé vlivy:

Negativní ovlivnění obyvatelstva lze během realizace i provozu záměru vzhledem k jeho umístění ve stávajícím zemědělském areálu a charakteru navržených staveb považovat za nevýznamné.

Po omezenou dobu realizace záměru lze očekávat zvýšenou prašnost a hluk související se zemními pracemi, demolicemi, stavební činností, provozem stavebních mechanismů a dopravou stavebních materiálů. Dále dojde k mírnému zvýšení emisí do ovzduší vlivem provozu stavebních mechanismů a související dopravy.

Doprava

Doprava vyvolaná záměrem souvisí zejména se zásobováním krmivy a stelivem, odvozem mléka, manipulací se statkovými hnojivy a obsluhou skladovacích kapacit. Provoz areálu bude probíhat převážně v denní době, přičemž v noční době není provozní doprava záměru uvažována. Dopravní situace v noční době se proto oproti stávajícímu stavu nemění.

V rámci provozu bude doprava související s obsluhou stájí zahrnovat zejména krmení, přihrnování krmiva, zastýlání a další běžné činnosti zemědělského provozu. Rozptylová a hluková studie při hodnocení záměru uvažují mimo jiné obsluhu skladovacích jímek s maximálně 30 jízdami za den (60 průjezdů) a obsluhu silážních žlabů s maximálně 35 jízdami za den (70 průjezdů). Tyto hodnoty představují maximální modelové stavy použité při hodnocení vlivů záměru.

Navrhovaná doprava:

SO 01 produkční stáj – doprava: krmení 2 x den, zastýlání 2 x týden
SO 02 dojírna – doprava: odvoz mléka 1 x den
SO 03 teletník – doprava: krmení + přihrnování 4 x den, zastýlání 2 x týden, vyhrnování 1 x den
SO 04 produkční stáj – doprava: krmení + přihrnování 4 x den, zastýlání 2 x týden
SO 06 produkční stáj – doprava: krmení + přihrnování 4 x den, zastýlání 2 x týden
SO 07 stáj – doprava: krmení + přihrnování 4 x den, zastýlání 2 x týden

Na základě výsledků rozptylové studie nedojde vlivem provozu ani související dopravy k překročení imisních limitů sledovaných znečišťujících látek. Hluková studie současně prokázala, že v chráněném venkovním prostoru nejbližší obytné zástavby budou i po realizaci záměru dodrženy hygienické limity hluku pro denní i noční dobu.

Dopravu související s provozem záměru lze proto z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví hodnotit jako nevýznamnou.

Ovzduší

Fáze přípravy:

Za krátkodobý plošný zdroj lze pokládat staveniště a stavební práce, kdy do ovzduší budou emitovány zejména prachové částice. Nejvyšší emisní zatížení bude tvořit první fáze stavby, kdy se bude jednat o činnosti jako jsou bourací a zemní práce.

Fáze provozu:

Ve fázi provozu záměru budou nejvýznamnějším původcem emisí v rámci areálu chovaná hospodářská zvířata. Při provozování živočišné výroby vznikají rozkladem organické hmoty (zbytky krmiva, steliva, výkaly) látky, které způsobují znečišťování ovzduší. Z těchto látek je nejvýznamnější vznik amoniaku, v menších množstvích pak vzniká i sirovodík, pachové látky a oxid uhličitý. Emise mohou v zásadě ovlivňovat pouze ovzduší v nejbližším okolí stájového objektu. Tyto koncentrace negativně neovlivní zdravotní stav zvířat ani obsluhy a v okolním prostředí se díky dostatečnému ředění větracím vzduchem negativním způsobem neprojeví.

Současný stav – emise amoniaku ve stájích:

		Kapacita	Emisní faktor	Emise
		(ks)	(kg NH_3/rok/ks)	(kg/rok)
SO 06	krávy	104	10	1040
SO 07	krávy	168	10	1680
	porodna	20	10	200
	krávy	82	10	820
boudy	teleta	15	6	90
Celkem				3830

V současném stavu se jedná o zařízení s celkovou roční emisí amoniaku 3 830 kg/rok, tj. 3,8 tun.

Budoucí stav – emise amoniaku ve stájích:

		Kapacita	Emisní faktor	Emise
		(ks)	(kg NH_3/rok/ks)	(kg/rok)
SO 01	krávy	248	10	2480
SO 03	teletník	140	6	840
SO 04	krávy porodna	76	10	760
SO 05	krávy	100	10	1000
SO 06	krávy	100	10	1000
SO 07	krávy	168	10	1680
SO 07	krávy suchostojné	82	10	820
SO 09	telata	80	6	480
SO 10	telata	40	6	240
Celkem				9300

Oproti původní stavu bude celková roční emise amoniaku ve stájích zvýšena na 9 300 kg/rok, tj. 9,3 tun. Nárůst emise amoniaku tedy činí 5,5 tuny za rok.

Z hlediska zařazení podle přílohy č. 2 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, představuje posuzovaný záměr vyjmenovaný stacionární zdroj znečišťování ovzduší (kód 8 – Chovy hospodářských zvířat s celkovou projektovanou roční emisí amoniaku 5 t a více). V současném stavu činí celková roční emise amoniaku přibližně 3,83 t, po realizaci záměru se předpokládá její navýšení na přibližně 9,30 t za rok.

Rozptylová studie konstatuje, že provozem záměru nebudou překročeny imisní limity stanovené právními předpisy a celkově nedojde k významné změně imisní situace v posuzované lokalitě. Zpracovatel dále uvádí, že záměr představuje malé, běžné ovlivnění kvality ovzduší na venkově a v žádném z posuzovaných bodů nedochází k zátěži nad míru obvyklou. Provozovatel je povinen zajistit dodržování technických a organizačních opatření vedoucích k omezení emisí znečišťujících látek a pachových látek vznikajících při provozu zařízení, zejména při nakládání se statkovými hnojivy a provozu jednotlivých technologických celků. Rozptylová studie zároveň doporučuje dodržování opatření zaměřených na omezení sekundární prašnosti a minimalizaci dopadů provozu na kvalitu ovzduší.

Pachové látky

S provozem zemědělského areálu souvisejí rovněž emise pachových látek vznikající při chovu hospodářských zvířat a nakládání se statkovými hnojivy. Rozptylová studie hodnotila koncentrace amoniaku jako hlavní pachově významné složky. Z výsledků studie vyplývá, že v bodech obytné zástavby nebylo dosaženo

meze rozpoznání pachu a nebyly zjištěny skutečnosti nasvědčující významnému obtěžování obyvatel zápachem. Provozovatel je současně povinen přijímat opatření k minimalizaci zápachu v souladu s provozním řádem zařízení.

Prach

Dopravu související s provozem areálu lze považovat za mobilní zdroj znečišťování ovzduší. Jedná se zejména o dopravu spojenou se zásobováním krmivy a stelivem, odvozem mléka, manipulací se statkovými hnojivy a obsluhou technologických zařízení. Dalším zdrojem prašnosti může být pohyb zemědělské techniky po manipulačních plochách a komunikacích v areálu.

Ve fázi výstavby budou zdrojem emisí tuhých znečišťujících látek především bourací práce, zemní práce, manipulace se stavebními materiály a související doprava. Rozptylová studie uvádí, že případné zvýšení emisí bude časově omezeno na dobu výstavby. Současně doporučuje přijmout běžná opatření ke snížení sekundární prašnosti, zejména očistu vozidel před výjezdem na komunikace, optimalizaci tras dopravy, zaplachtování vozidel přepravujících prašné materiály, vypínání motorů při stání a minimalizaci dočasných skládek sypkých materiálů.

Ve fázi provozu hodnotí rozptylová studie příspěvek záměru k imisní zátěži suspendovanými částicemi PM_{10} a $PM_{2,5}$ jako velmi nízký. V obytné zástavbě byl stanoven maximální roční příspěvek PM_{10} ve výši 0,000031 µg/m³ a $PM_{2,5}$ ve výši 0,000029 µg/m³. Imisní limity pro obě znečišťující látky budou plněny.

Rozptylová studie konstatuje, že provozem záměru nedojde k významnému zhoršení stávající imisní situace a realizace záměru je při dodržování navržených opatření z hlediska ochrany ovzduší akceptovatelná.

Odpadní vody

Při realizaci záměru budou vznikat splaškové odpadní vody pouze v omezeném množství, související s přítomností pracovníků na staveništi. Zásobování staveniště vodou a způsob nakládání s odpadními vodami bude řešen v rámci organizace výstavby.

Ve fázi provozu budou vznikat splaškové, technologické a kontaminované odpadní vody. Splaškové vody ze sociálního zázemí nové dojírny budou odváděny do zakryté jímky o objemu 20 m³ určené k vyvážení. Ostatní odpadní a kontaminované vody z provozu dojírny budou odváděny do systému hospodaření s kejdou.

Podlahy stájí, skladovacích objektů, manipulačních ploch určených pro nakládání se statkovými hnojivy, jímky i související kanalizační systém jsou navrženy jako nepropustné. Kontaminované vody ze stájí, plat pro telata, silážních žlabů a dalších technologických zařízení budou odváděny do navržených skladovacích jímek.

Součástí záměru jsou dvě skladovací jímky na kejdu o užitné kapacitě 6.015 m³ a 2.930 m³. Obě jímky poskytují skladovací kapacitu odpovídající šestiměsíčnímu skladování produkovaných statkových hnojiv a kontaminovaných vod.

Kontaminované vody ze silážního žlabu SO 14 budou odváděny do stávající skladovací jímky v areálu Sedlice, zatímco kontaminované vody ze silážního žlabu

SO 15 budou odváděny do navržené skladovací jímky SO 11. Kontaminované vody z plat pro telata budou odváděny prostřednictvím kanalizace a přečerpávacích jímek do skladovací jímky SO 12.

Dešťové vody z převážné části areálu budou zasakovány na okolních pozemcích. U silážních žlabů a dalších technologických ploch je systém odvodnění navržen tak, aby nedocházelo k úniku kontaminovaných vod mimo areál a aby byly zachyceny a svedeny do příslušných jímek.

Při dodržování navrženého technického řešení a provozních opatření se nepředpokládá významné negativní ovlivnění povrchových ani podzemních vod.

Hluk v období výstavby

V průběhu realizace záměru dojde k dočasnému zvýšení hlukové zátěže související s demoličními pracemi, zemními pracemi, provozem stavebních mechanismů a staveništní dopravou. Tyto vlivy budou omezeny na dobu výstavby, přičemž demoliční práce jsou předpokládány v délce přibližně tří měsíců a vlastní výstavba přibližně osmnácti měsíců.

Stavební činnost bude probíhat pouze v denní době, se zahájením prací po 7. hodině ranní a ukončením nejpozději do 21. hodiny. Hluková studie konstatuje, že hygienický limit pro hluk ze stavební činnosti bude dodržen a nepředpokládá se významné negativní ovlivnění nejbližší obytné zástavby ani překročení příslušných hygienických limitů hluku.

Hluk v období provozu

Při provozování stájí dochází z pohledu možných vlivů na hlukovou situaci k následujícím činnostem: manipulaci se zvířaty a krmivy, stelivem, podestýlkou, kdy budou provozována běžná silniční vozidla (např. traktory). Umístění zemědělského areálu je mimo zastavěné území, pro které nepředstavuje významný zdroj hluku.

Záměr počítá s instalací stacionárních zdrojů hluku, zejména ventilátory, myčka zemědělské techniky, a s provozním hlukem budov v areálu včetně vnitroareálové dopravy. Ze závěru hlukové studie vyplývá, že hluk vznikající provozem záměru na hranici nejbližšího chráněného venkovního prostoru staveb či pozemků nepřekročí hygienické limity ekvivalentní hladiny akustického tlaku A pro denní dobu – hodnocenou během nejhlučnějších osmi po sobě jdoucích hodin (LAeq,8h = 50 dB) – ani pro noční dobu pro nejhlučnější hodinu (LAeq,1h = 40 dB), ve smyslu Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. Současně byly stanoveny podmínky pro dodržení uvedených hygienických limitů, tedy zajistit, aby stacionární zdroje hluku spojené s provozem záměru nepřekračovaly hodnoty uvedené v tabulce vstupních údajů nových zdrojů hluku dle hlukové studie.

V objektu SO 01 – produkční stáj, bude osazeno 40 ventilátorů, každý o akustickém výkonu 69 dB. Celkový uvažovaný akustický výkon plošného zdroje hluku je uvažován 85 dB.

V objektu SO 02 – dojírna, bude osazeno 9 ventilátorů o výkonu 69 dB, 4 ventilátory o výkonu 74 dB, 2 chladicími kompresorovými jednotkami o výkonu 78 dB, 2 dmychadly o výkonu 87 dB a kompresorem o výkonu 82 dB. Celkový uvažovaný akustický výkon plošného zdroje hluku je uvažován 90 dB.

V objektu SO 03 – teletník, bude osazen 2 ventilátory každý o výkonu 50 dB. Celkový uvažovaný akustický výkon plošného zdroje hluku je uvažován 53 dB.

Objekt SO 04 – porodna bude osazena 12 ventilátory, každý o akustickém výkonu 69 dB. Celkový uvažovaný akustický výkon plošného zdroje hluku je uvažován 80 dB.

Objekt SO 06 – produkční stáj bude osazena 10 ventilátory, každý o akustickém výkonu 69 dB. Celkový uvažovaný akustický výkon plošného zdroje hluku je uvažován 79 dB.

Objekt SO 07 – produkční stáj se čekárnou a dojírnou bude osazena 14 ventilátory, každý o akustickém výkonu 65 dB. Celkový uvažovaný akustický výkon plošného zdroje hluku je uvažován 76 dB.

Objekt SO 18 – myčka zemědělské techniky. Součástí myčky je nádrž na dešťovou vodu, technologické zařízení umývárny, sedimentační jímka a skladovací jímka. Celkový uvažovaný akustický výkon plošného zdroje hluku je uvažován 90 dB.

Hygienický limit pro hluk ze stacionárních zdrojů bude v dotčené lokalitě dodržen.

Vibrace a záření

V průběhu realizace záměru mohou vznikat dočasné vibrace související s demoličními pracemi, zemními pracemi a provozem stavebních mechanismů. Tyto vlivy budou omezeny na období výstavby a budou se vyskytovat pouze v denní době v souvislosti s realizací jednotlivých stavebních etap.

Ve fázi provozu nejsou navržena technologická zařízení, která by představovala významný zdroj vibrací. Hluková studie hodnotí provoz záměru prostřednictvím stacionárních zdrojů hluku a související dopravy, přičemž významné vibrace nebyly identifikovány. Provoz záměru rovněž nebude zdrojem radioaktivního ani významného elektromagnetického záření. Vliv vibrací a záření na obyvatelstvo se proto nepředpokládá.

6) Rizika závažných nehod nebo katastrof relevantních pro záměr, včetně nehod a katastrof způsobených změnou klimatu, v souladu s vědeckými poznatky:

Pravděpodobnost vzniku závažné havárie nebo katastrofy je vzhledem k charakteru záměru a navrženému technickému řešení nízká. Potenciální rizika souvisejí zejména s provozem zemědělského areálu, nakládáním se statkovými hnojivy, provozem technologických zařízení a dopravní obsluhou areálu.

Možné havarijní situace mohou spočívat zejména v požáru objektů, úniku pohonných hmot nebo provozních kapalin ze strojů a mechanizace nebo v úniku kejdy či kontaminovaných vod. Riziko negativního ovlivnění povrchových a podzemních vod je minimalizováno navrženým systémem nepropustných podlah, kanalizací, skladovacích jímek a navazujících technologických zařízení určených pro zachycování a skladování kejdy a kontaminovaných vod.

Součástí provozu budou rovněž veterinární přípravky, čisticí a dezinfekční prostředky používané v rozsahu odpovídajícím provozu zemědělského areálu. Nakládání s těmito látkami musí probíhat v souladu s příslušnými právními předpisy a provozními řády zařízení. V případě překročení limitu skladovaného množství bude pro tyto látky zpracován havarijní plán. Dále budou také řádně splněny náležitosti, jež vyplývají z ustanovení § 3 zákona č. 224/2015 Sb., o

prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií), v platném znění.

Vzhledem k charakteru záměru se nepředpokládá významné riziko vzniku závažných nehod nebo katastrof ani významné zvýšení zranitelnosti území vůči projevům změny klimatu. Realizace ani provoz záměru nepředstavují významný rizikový faktor z hlediska bezpečnosti obyvatelstva nebo jednotlivých složek životního prostředí.

7) Rizika pro veřejné zdraví (např. v důsledku kontaminace vod, znečištění ovzduší a hlukového zatížení):

Hluková zátěž, emise znečišťujících látek do ovzduší a pachové zatížení budou soustředěny především do prostoru stávajícího zemědělského areálu a jeho bezprostředního okolí. Na základě výsledků rozptylové studie se nepředpokládá překročení imisních limitů sledovaných znečišťujících látek ani významné zhoršení stávající imisní situace v území.

Při běžném provozu a dodržování navržených technických a organizačních opatření se nepředpokládá kontaminace povrchových ani podzemních vod. Hluková studie současně prokázala, že ani po realizaci záměru nebudou v nejbližších chráněných venkovních prostorech staveb překročeny hygienické limity hluku pro denní ani noční dobu.

Po dobu realizace stavby lze očekávat dočasně zvýšenou hlukovou zátěž související s demoličními pracemi, zemními pracemi, provozem stavebních mechanismů a staveništní dopravou. Stavební práce budou probíhat pouze v denní době, se zahájením po 7. hodině ranní a ukončením nejpozději do 21. hodiny. Hluková studie konstatuje, že hygienické limity pro hluk ze stavební činnosti budou dodrženy.

II.
UMÍSTĚNÍ ZÁMĚRU

1) Stávající a schválené využívání území a priority jeho trvale udržitelného využívání:

Záměr je umístěn ve stávajícím zemědělském areálu v k.ú. Zahořany u Domažlic. Předmětem záměru je modernizace a rozšíření stávajícího provozu chovu skotu prostřednictvím výstavby nových objektů a stavebních úprav stávajících staveb. Navrhované stavební objekty jsou umístěny zejména na pozemcích p. č. 1419/100, 1419/105, 1419/112, 1419/113, 1419/114, 1458/5, 1458/11, 1458/12, 1577/2, 1577/20 a 1577/21 v k. ú. Zahořany u Domažlic a dále na souvisejících stavebních parcelách stávajícího areálu.

Realizací záměru nedochází ke vzniku nového výrobního areálu, ale k modernizaci a rozšíření stávajícího zemědělského areálu dlouhodobě využívaného pro zemědělskou výrobu.

Zájmová lokalita záměru je v souladu s platným územním plánem obce Hlohovice. Plocha je určená k výrobě zemědělské a lesnické.

2) Relativní zastoupení, dostupnost, kvalita a schopnost regenerace přírodních zdrojů (včetně půdy, vody a biologické rozmanitosti) v oblasti, včetně její podzemní části:

Záměr se nachází na západním okraji obce Zahořany, v povodí významného vodního toku Zahořanský potok (IDVT 10100577) č.h.p.-1-10-02-0600, který je správě Povodí Vltavy, státní podnik, mimo záplavové území a ochranná pásma vodních zdrojů.

Zájmové území je tvořeno stávajícím zemědělským areálem a navazujícími pozemky v k. ú. Zahořany u Domažlic. Trvalému odnětí ze zemědělského půdního fondu podléhají pozemky p. č. 1419/100, 1419/113 a 1419/114 o celkové výměře 5 721 m², které jsou vedeny jako trvalý travní porost a jsou zařazeny do III. třídy ochrany zemědělského půdního fondu.

Z hlediska biologické rozmanitosti je záměr situován do dlouhodobě využívaného zemědělského areálu s výrazným antropogenním ovlivněním. Vzhledem k charakteru území a navrhovanému rozsahu staveb se nepředpokládá významné ovlivnění biologické rozmanitosti ani zásah do stanovišť zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

Stavbou nebudou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa ani ochranné pásmo lesa. Záměr se nenachází v chráněném ložiskovém území ani v dobývacím prostoru, a proto se nepředpokládá negativní ovlivnění horninového prostředí ani nerostných zdrojů.

Zájmové území nezasahuje do žádného zvláště chráněného území ve smyslu ustanovení § 14, odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „ZOPK"). Na vlastním zájmovém území nejsou registrovány žádné významné krajinné prvky ve smyslu ustanovení § 6, odst. 1 ZOPK. Do prostoru stavby ani jejího širšího okolí nezasahuje žádná Evropsky významná lokalita ve smyslu ust. § 45a a 45c ZOPK a nezasahuje ani žádná ptačí oblast ve smyslu ust. § 45e ZOPK.

Stavbou nebudou dotčena žádná ochranná pásma infrastruktury. Záměr není v územním kontaktu s ochrannými pásmy zvláště chráněných území přírody, ani lesních porostů.

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

a) územní systém ekologické stability krajiny:

Záměr není v přímém kontaktu s ÚSES ani bezprostředně nijak neovlivňuje žádné chráněné území nebo přírodní park. Registrované VKP ve smyslu ustanovení § 6 ZOPK, nebyly v zájmovém území záměru identifikovány.

Realizací záměru nedojde k narušení systému ekologické stability zásahem do některého z biocenter nebo biokoridorů. Nejbližšími prvky ÚSES jsou: regionální biocentrum „Spáleny Mlýn" cca 1,5 km severním směrem od záměru, lokální biocentrum „Vodolenka" cca 1,6 km SZ směrem, regionální biocentrum „Smolovský rybník" cca 1,9 km západním směrem.

b) zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a ptačí oblasti:

Záměr bude umístěn na pozemku, který leží mimo zvláště chráněná území ve smyslu § 12, § 13 a § 14 ZOPK. Tzn., že neleží na území ani se nijak nedotýká území národního parku, chráněné krajinné oblasti, přírodního parku, národní přírodní rezervace, přírodní památky ani přechodně chráněné plochy.

K předmětnému záměru vydal Krajský úřad Plzeňského kraje, Odbor životního prostředí, jako příslušný orgán ochrany přírody dle ZOPK, dne 14. 8. 2026 pod č.j. PK-ŽP/11850/26 stanovisko dle ustanovení § 45i odst. 1 ZOPK, se závěrem, že záměr nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

Nejbližší lokality soustavy Natura 2000 jsou: lokalita CZ0325003 „Netřeb" ve vzdálenosti cca 6,6 km SV směrem a lokalita CZ0320022 „Švihovské hvozdy" ve vzdálenosti cca 14,5 km východním směrem.

Předmětný záměr není, vzhledem k jeho umístění a charakteru, ve střetu s předmětem ochrany těchto lokalit Natura 2000.

Nejbližší lokalita Natura 2000 (ptačí oblast) je: „Ptačí oblast Šumava" vzdálená cca 21,5 km jižním směrem.

Nejbližšími památnými stromy jsou: „Hruška v poli" vzdálená 950 m SZ směrem, „Lípa u Krysálů vzdálená cca 2 km jižním směrem a „Lípy u bývalé bořické hospody" vzdálené cca 2,1 km západním směrem.

Nejbližší chráněná krajinná oblast je CHKO Český les cca 11,5 km západním směrem a CHKO Šumava vzdálená cca 18,5 jižním směrem.

c) území přírodních parků:

Vzhledem k lokalizaci oznamovaného záměru nejsou přímo dotčena.

Nejbližším přírodním parkem je „Přírodní park Český les - Domažlice" ve vzdálenosti cca 4,8 km JZ směrem a dále „Přírodní park Zelenov" ve vzdálenosti cca 6,1 km západním směrem.

Z maloplošných chráněných území je od zájmové plochy nejblíže Národní přírodní rezervace (NPR) „NPR Americká zahrada" ve vzdálenosti cca 12 km východním směrem a přírodní rezervace (PR) „PR Herštýn" ve vzdálenosti cca 5 km JV směrem, dále „PR Netřeb" ve vzdálenosti cca 6,7 km SV směrem a přírodní památka (PP) „PP Hora" ve vzdálenosti cca 5 km JV směrem.

d) významné krajinné prvky, mokřady, břehové oblasti a ústí řek, pobřežní zóny a mořské prostředí, horské oblasti a lesy:

Významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy. Dále jsou jimi jiné části krajiny, které zaregistruje podle ustanovení § 6 ZOPK, orgán ochrany přírody jako významný krajinný prvek, zejména mokřady, stepní trávníky, remízy, meze, trvalé travní plochy, naleziště nerostů a zkamenělin, umělé i přirozené skalní útvary, výchozy a odkryvy. Mohou jimi být i cenné plochy porostů sídelních útvarů včetně historických zahrad a parků. Posuzovaný záměr není v interakci s významnými

krajinnými prvky, mokřady, břehovými oblastmi, ústí řek, pobřežními zónami, mořským prostředím, horskými oblastmi ani lesy.

e) území historického, kulturního nebo archeologického významu:

V zájmovém prostoru navrhovaného záměru nejsou registrovány žádné kulturní, architektonické a historické památky ani archeologická naleziště. Předmětný záměr se nachází v archeologické zóně 1, tzn. území, na němž jsou stavebníci již od přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Platí povinnost respektovat požadavky památkové péče z hlediska archeologických výzkumů a nálezů (zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).

Nejbližší archeologická naleziště je: „Zahořany – jádro vsi" (identifikátor SAS 21-24-11/5) vzdálené cca 220 m východním směrem.

f) území hustě zalidněná:

Vlastní záměr je umístěn na území obce Zahořany, vzdálené cca 4 km východním směrem od města Domažlice. Zájmová oblast je řazena mezi řídce až průměrně osídlené lokality.

Obec Zahořany je položena v údolí Koutského potoka a má tyto části: Zahořany, Bořice, Hřichovice, Oprechtice, Sedlice a Stanětice. Katastrální výměra činí 2 117 ha. Počet obyvatel je 1 054 (viz Informativní počty obyvatel v obcích - Ministerstvo vnitra České republiky, k 1. 7. 2026).

Obec nemá vymezenou rekreační zónu, přes území prochází několik turistických tras a cyklotras.

Nejbližší obytná zástavba (trvale obydlená) - rodinný dům č. p. 13 na pozemku st.p.č. 20 v k.ú. Sedlice u Domažlice se nachází ve vzdálenosti cca 120 m severně od hranice záměru a rodinný dům č.p. 58 na pozemku st.p.č 2 v k.ú. Zahořany u Domažlice se nachází ve vzdálenosti cca 120 m východně od záměru.

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 starých ekologických zátěží je evidována na pozemku v zemědělském areálu Zahořany stará ekologická zátěž „ČS PHM ZD Zahořany" (viz informační systém SEKM – Systém evidence kontaminovaných míst - https://www.sekm.cz/portal/). Dle oznámení bude čerpací stanice PHM řádně odstraněna dle platné legislativy.

Dotčené území není poddolováno. Z hlediska stávající únosnosti prostředí se nejedná o nadlimitně ovlivněnou lokalitu. Předmětnou lokalitu nelze označit za území zatížené nad míru únosného zatížení. Významně negativní kumulační či synergické vlivy lze vyloučit. Nejedná se ani o území hustě zalidněné.

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):

   Zájmová lokalita zemědělského areálu se nachází cca 400 m západně od středu obce Zahořany, k.ú. Zahořany u Domažlic, okres Domažlice, Plzeňský kraj.

   Hluková zátěž, prašnost, znečištění ovzduší a pachové zatížení se budou projevovat především v areálu samotném a v jeho bezprostřední blízkosti. Na základě posouzení záměru v jednotlivých kapitolách lze hodnotit, že obyvatelstvo nebude obtěžováno vlivem výstavby ani provozem uvažovaného záměru nad limity dané obecně závaznými právními předpisy. Posuzovaný záměr nebude mít vzhledem ke svému charakteru a umístění vliv na hmotný majetek a kulturní památky v okolí.

   Realizace a provozování záměru nebudou mít vliv na klimatické podmínky.

   Vliv záměru na složky životního prostředí po jeho realizaci bude co do velikosti malý a z hlediska významnosti málo významný.

2) Povaha vlivů včetně jejich přeshraniční povahy:

   Vzhledem k lokalizaci záměru nebude předkládaný záměr zdrojem negativních vlivů přesahujících státní hranice.

3) Intenzita a složitost vlivů:

   V rámci záměru bude docházet k emisím do ovzduší, zvýšené hlučnosti a prašnosti vlivem dopravních vozidel a manipulační techniky pohybujících se v areálu zařízení a na dopravních trasách. V důsledku provozu záměru dojde k nepatrnému navýšení četnosti dopravy. Tento příspěvek lze s ohledem na stávající dopravní situaci hodnotit jako nevýznamný.

   Emise do ovzduší, hluk ani vzniklá prašnost nebudou znamenat významné riziko pro veřejné zdraví. Za nejzávažnější problémy z hlediska možných vlivů na životní prostředí lze považovat znečištění ovzduší.

   Provoz záměru nepředstavuje významné negativní zhoršení stavu životního prostředí v území oproti stávajícímu stavu. Nejvyšší imisní příspěvky škodlivin do ovzduší budou soustředěny zejména v rámci areálu samotného záměru.

   Posuzovaný záměr nebude mít vzhledem ke svému charakteru a umístění vliv na hmotný majetek a kulturní památky v okolí.

   V případě realizace záměru se za dodržení provozní kázně významné negativní vlivy na životní prostředí nepředpokládají.

   S ohledem na vyjádření orgánu ochrany veřejného zdraví lze hodnotit, že u nejbližších chráněných objektů nebudou překračovány hygienické limity hluku a záměr bude mít nevýznamný vliv na kvalitu ovzduší v lokalitě. Záměr nepředstavuje výrazně zvýšený vliv oproti současnému stavu a lze jej akceptovat.

4) Pravděpodobnost vlivů:

Jedná se o modernizaci a navýšení stávající kapacity zemědělského areálu, který se nachází cca 400 m západně od středu zástavby obce Zahořany. Přímé vlivy na obyvatelstvo provozem záměru se nepředpokládají. Vlivy vyvolané záměrem, zejména hlukové a imisní zatížení lokality budou nejvíce patrné v průběhu stavebních úprav, které jsou však časově omezené. Vlivy vyvolané záměrem lze minimalizovat návrhem a kombinací, jak technických opatření, tak i organizačních opatření tak, aby škody na okolním životním prostředí byly minimální. Zprostředkované vlivy (dopravní zatížení území, vliv škodlivin v důsledku znečištění ovzduší, zvýšení akustické situace v území vlivem dopravy) budou akceptovatelné. Nedojde k překročení hygienických limitů.

5) Předpokládaný počátek, doba trvání, frekvence a vratnost vlivů:

Posuzovaný záměr je v zemědělském areálu již provozován, jedná se o posouzení záměru z hlediska významného vlivu na životní prostředí a veřejné zdraví z důvodu rozšíření chovu skotu a výstavby nových hal pro ustájení. Termín zahájení stavby je plánován na duben 2027 a dokončení je plánováno na duben 2032.

Vlivy budou stálé po dobu existence záměru. Při hodnocení nebyly zjištěny skutečnosti, které by vylučovaly realizaci záměru. Při dodržení navrhovaných opatření lze předpokládat, že negativní dopady na životní prostředí budou na přijatelné úrovni. Záměr je tedy z hlediska vlivů na životní prostředí realizovatelný.

6) Kumulace vlivů s vlivy jiných stávajících nebo povolených záměrů:

Záměr je situován v rámci stávajícího zemědělského areálu, komunikačně navazuje na vybudované přístupy. Lokalita se nachází v oblasti intenzivně zemědělsky využívané. Vzhledem ke vzdálenosti jiných chovů živočišné výroby či průmyslové výroby nelze předpokládat jejich významnou interakci z hlediska pachové/imisní zátěže. V dotčeném území nejsou v současné době projednávány jiné záměry s významným negativním vlivem na životní prostředí, které by měly být zahrnuty z hlediska kumulace vlivů.

Kumulované nebo synergické vlivy lze očekávat na složky ovzduší a hluk plynoucí z provozu dopravní a manipulační techniky souvisejícího se záměrem.

7) Možnost účinného snížení vlivů:

Základní opatření k prevenci, eliminaci a minimalizaci nepříznivých vlivů záměru na životní prostředí vycházejí ze zákonných požadavků a jsou součástí vlastního záměru. Pro účely prevence, vyloučení nebo kompenzace nepříznivých vlivů záměru je důležité dodržet veškeré platné právní předpisy na úseku ochrany zdraví a životního prostředí.

V rámci oznámení záměru v kapitole (kapitole B.I.6) jsou navržena opatření, která přispějí k eliminaci vlivů záměru na životní prostředí a veřejné zdraví. Lze konstatovat, že k realizaci záměru budou vedena navazující řízení, v rámci kterých mohou být uplatněny připomínky, které mohou vést k další eliminaci popsaných nevýznamných vlivů záměru.

Návrh ochranných a technických opatření je také navržen v rozptylové studii na str. 45.

Ve studii zpracovatel uvádí, že provozem záměru nebudou překročeny imisní limity dle přílohy č. 1 zákona o ochraně ovzduší. Celkově tedy nedojde k významné změně imisní situace v posuzované lokalitě a pro realizaci záměru nejsou navržena kompenzační opatření.

8) Charakteristika opatření k prevenci, vyloučení a snížení všech významných nepříznivých vlivů na životní prostředí a popis kompenzací, pokud je to vzhledem k záměru možné:

Investor je povinen dodržovat veškerá aktuálně platná zákonná opatření a postupy vyplývající z právního rámce ČR a EU bez ohledu na proces EIA.

Navržené řešení vychází z předpokladu, aby bylo v maximální míře zabezpečeno proti nestandardním stavům a možným haváriím.

Na základě výše uvedené charakteristiky a popisu možných nepříznivých vlivů provozu záměru jsou dále navržena opatření, jejichž dodržováním bude zamezen vznik negativních vlivů provozu zařízení na životní prostředí a na obyvatelstvo, popřípadě bude tento vliv snížen. Realizace uvažovaného záměru má nevýznamný dopad na veřejné zdraví a životní prostředí.

Opatření pro období přípravy záměru:

- Aktualizovat havarijní plán areálu podle požadavků vyhlášky č. 450/2005 Sb., o náležitostech nakládání se závadnými látkami a náležitostech havarijního plánu, způsobu a rozsahu hlášení havárií, jejich zneškodňování a odstraňování jejich škodlivých následků, v platném znění, s jehož obsahem budou seznámení všichni pracovníci farmy a tento předložit do kolaudace ke schválení vodohospodářskému orgánu.
- Zásoby sypkých stavebních materiálů a ostatních potenciálních zdrojů prašnosti minimalizovat a zabezpečit proti případnému nadměrnému prášení (například zkrápěním těchto ploch či použitím zakrytí plachtou apod.).
- V průběhu celé výstavby provádět důsledné čištění a v případě potřeby oplach aut před výjezdem na komunikace. V době déle trvajícího sucha zajistit pravidelné skrápění staveniště, čištění staveništních ploch a komunikací provádět zásadně za mokra.
- Časové omezení použití hlučných mechanismů. Během provádění všech prací je nutno dbát na omezení doby nasazení hlučných mechanismů, sled nasazení, popř. jejich méně časté využití. V době od 21,00 hod. do 07,00 hod. nebudou stavební práce prováděny. V sobotu a neděli nesmí být prováděny práce spojené s významnými zdroji vibrací, aby se vyloučil přenos nadlimitního hluku podložím do vnitřního chráněného prostoru okolních objektů pro bydlení.
- Odpady odděleně soustřeďovat ve vhodných, vyhovujících shromažďovacích prostředcích. Utříděné odpady předávat osobám, které jsou oprávněny k jejich převzetí v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění.
- Přijmout taková provozní opatření, aby nemohlo dojít k úniku závadných látek vodám do okolního prostředí.

- V místě stavby umístit v dostatečném množství sanační prostředky pro případnou likvidaci úniku ropných látek.
- Důsledně rekultivovat všechny plochy zasažené stavebními pracemi, a následně nezastavěné plochy pravidelně ošetřovat z důvodu prevence ruderalizace území a šíření plevelů.
- Veškeré materiály a nátěry, se kterými může přijít do styku obsluha nebo zvířata, řešit jako zdravotně nezávadné.

Opatření pro období provozu zařízení:

1) opatření k ochraně vod
   - Zabraňovat kontaminaci dešťových vod látkami škodlivými vodám, včasným vyvážením statkových hnojiv.
   - Při aplikaci statkových hnojiv zajistit územní ochranu v okolí vodních ploch, vodních toků - ve smyslu platných metodik dodržet ochranné pásmo těchto povrchových vod.
   - Respektovat plán organického hnojení.
   - Okamžitě likvidovat eventuální úkapy látek škodlivých vodám.
   - Důsledně kontrolovat všechna riziková místa a neprodleně odstraňovat případně závady vzniklé během provozu zařízení.
   - V případě havárie zabránit rozšiřování uniklé látky do okolního prostředí a v případě nutnosti zajistit okamžité odstranění zasaženého území, popř. přivolat specializovanou firmu.
2) opatření k ochraně ovzduší
   - Dbát na omezování prašnosti z komunikací (například jejich úklidem či případně kropením).
   - Minimalizovat zásoby sypkých stavebních materiálů a ostatních potenciálních zdrojů prašnosti.
   - V návaznosti na dopravní opatření věnovat pozornost organizaci dopravy v areálu, vyloučit zbytečný běh motorů naprázdno.
   - Pravidelně kontrolovat technický stav vozidel a provádět emisní kontroly dle platných předpisů.
   - Zajistit optimální provětrávání stájí z důvodu dostatečné obměny vzduchu v objektech.
   - U systémů s podestýlkou zajišťovat dostatečné a průběžné přistýlání, aby byla omezena volná kapalná složka na povrchu a tím i podmínky pro zvýšené emise amoniaku.
   - U částí provozu s kejdovým hospodářstvím zajišťovat průběžné odvádění kejdy ze stáje / manipulačních prostor bez zbytečných prodlev do navazujícího skladovacího systému.

- Manipulace se statkovými hnojivy v areálu (vyhrnování, nakládka, přemísťování) organizačně neprovádět při meteorologických situacích, které zvyšují riziko přenosu pachů směrem k obytné zástavbě (zejména nepříznivý směr větru, inverzní situace).
- Aplikaci organických hnojiv v blízkosti obytné zástavby provádět s ohledem na aktuální meteorologické podmínky a místní situaci tak, aby bylo minimalizováno obtěžování obyvatel zápachem.
- Zajistit co nejrychlejší zapravení do půdy, nejdéle do 12 hodin od aplikace, pokud to půdní, klimatické a provozní podmínky umožní.
- Preferovat nízkoemisní způsob aplikace (v souladu se zásadami správné zemědělské praxe / BAT, je-li relevantní pro daný typ materiálu a techniku).

3) opatření při nakládání s odpady

- Zajistit technicky a organizačně nakládání s odpady tak, aby bylo možno jednotlivé druhy odpadů shromažďovat odděleně podle druhů.
- Případné nebezpečné odpady soustřeďovat odděleně ve zvláštních nádobách, vyhovujících předpisům pro skladování a transport těchto odpadů, který musí provádět firma s oprávněním na tuto činnost.
- Aktualizovat plán organického hnojení.
- Zajistit řádnou aplikaci hnoje a kejdy za optimálního počasí na pozemky určené tímto plánem s využitím vhodných aplikačních prostředků.
- Zabezpečit uskladnění uhynulých zvířat do jejich odvozu do veterinárního asanačního ústavu k likvidaci v kafilerním boxu.

4) opatření k ochraně zdraví

- Zohlednit ustanovení obecně závazných předpisů a normativů na úseku bezpečnosti práce (BOZP).
- Zohlednit ustanovení protipožárních předpisů.
- Dodržovat provozní kázeň, zoohygienu a včas odstraňovat uhynulá zvířata.
- Provádět v areálu opatření vedoucí k potlačení výskytu stájového hmyzu a hlodavců.
- Důsledně zajistit všechna protinákazová opatření, řešit dezinfekční, deratizační postupy podle příslušných předpisů.
- V provozu používat výhradně chemické látky a chemické přípravky schválené pro použití v ČR a EU.

Opatření pro období zrušení záměru:

- Opatření nejsou řešena. Ukončení provozu zařízení není uvažováno.

9) Předběžná informace - doporučení pro zpracování podkladů dle zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, k žádosti o jednotné environmentální stanovisko (dále jen „JES“):

- Oddělení ochrany ovzduší a nakládání s odpady

- V předložené rozptylové studii je uveden budoucí stav 9300 kg/rok amoniaku, a proto bude chov zařazen jako vyjmenovaný stacionární zdroj dle přílohy č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (dále jen „zákon o ovzduší") pod kód 8. Krajský úřad vydává dle § 11 odst. 2 písm. b) zákona o ovzduší závazné stanovisko k povolení záměru obsahujícího vyjmenovaný stacionární zdroj uvedený v příloze č. 2 k zákonu o ovzduší nahrazované JES. K žádost o vydání závazného stanoviska je třeba doložit technickou dokumentaci a odborný posudek zpracovaný autorizovanou osobou (§ 11 odst. 7 zákona o ovzduší).

Příslušným správním orgánem pro vydání JES k záměru „Modernizace zemědělského areálu Zahořany" je podle ustanovení § 14 odst. 1 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, v platném znění, Krajský úřad Plzeňského kraje, Odbor životního prostředí, Oddělení technické ochrany životního prostředí.

Na základě výše uvedených skutečností správní orgán rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení podle ustanovení § 83 odst. 1 správního řádu, a to k Ministerstvu životního prostředí, podáním odvolání u Krajského úřadu Plzeňského kraje v souladu s ust. § 86 a 89 správního řádu. Proti tomuto rozhodnutí mohou podat odvolání oznamovatel a dotčená veřejnost uvedená v ust. § 3 písm. i) bodě 2 zákona a dotčené územní samosprávné celky. Splnění podmínek podle ust. § 3 písm. i) bodu 2 zákona doloží dotčená veřejnost v odvolání.

Podané odvolání má v souladu s ustanovením § 85 odst. 1 správního řádu odkladný účinek. Odvolání podané jen proti odůvodnění rozhodnutí je podle ustanovení § 82 odst. 1 správního řádu nepřípustné.

otisk úředního razítka

Mgr. Jaroslav Nálevka
vedoucí oddělení technické ochrany životního prostředí

podepsáno elektronicky

Rozdělovník k č.j. PK-ŽP/15881/26:

Doručí se dle ust. § 7 odst. 4 zákona:

Oznamovatel:

1) ZEAS Puclice a.s., Puclice č.p. 99, 345 61 Puclice, IČO 00115592, zastoupena na základě plné moci společností FARMTEC a.s., OBŘ Strakonice, Nebřehovická 522, 386 01 Strakonice, zasláno do datové schránky

Dotčené územní samosprávné celky:

2) Obec Zahořany, Zahořany 7, 344 01 Domažlice, zasláno do datové schránky

3) Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, 306 13 Plzeň - zde

Dotčené správní úřady:

4) Městský úřad Domažlice, Odbor životního prostředí, U Nemocnice 579, 344 20 Domažlice, zasláno do datové schránky

5) Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, Skrétova 1188/15, 301 00 Plzeň, zasláno do datové schránky

6) Krajská veterinární správa SVS pro Plzeňský kraj, Družstevní 1846/13, 301 00 Plzeň, zasláno do datové schránky

7) Povodí Vltavy, státní podnik, závod Berounka, Denisovo nábřeží 14, 301 00 Plzeň, zasláno do datové schránky

Obdrží za účelem vyvěšení na úřední desce:

1) Krajský úřad Plzeňského kraje, Odbor kontroly, dozoru a stížností, Škroupova 1760/18, 306 13 Plzeň

2) Obecní úřad obce Zahořany, Zahořany 7, 344 01 Domažlice

V souladu s ustanovením § 25 odst. 3 správního řádu a § 16 zákona musí být toto rozhodnutí bezodkladně vyvěšeno nejméně po dobu 15-ti dnů na úřední desce, včetně informace, kdy a kde je možné do něj nahlížet.

Žádáme o následné zaslání potvrzeného data vyvěšení a sejmutí rozhodnutí zpět Krajskému úřadu Plzeňského kraje, Odboru životního prostředí.

Datum vyvěšení: 10. 11. 2026

OBEC ZAHOŘANY
ZAHOŘANY čp. 7
344 01 DOMAŽLICE
IČ: 002 53 880
DIČ: CZ00253880

(podpis oprávněné osoby a razítko)

Datum sejmutí: .....

(podpis oprávněné osoby a razítko)