



MĚSTSKÝ ÚŘAD V ŘÍČANECH

Masarykovo náměstí 53/40 | 251 01 Říčany

tel.: +420 323 618 111 | fax: +420 323 603 734 | e-mail: podatelna@ricany.cz | www.ricany.cz

Vaše značka/ze dne:	/	Vážená paní
Č.ev.:	176872/2025	
Č.j.:	119072/2025- MURI/OŽP-1460	Marta Podholová
Útvar MěÚ:	odbor životního prostředí	Na Vráži 800
Počet stejnopisů:	4	251 64 Mnichovice
Vyřizuje:	Khollová Barbora	
Telefon (linka):	249	
E-mail:	barbora.khollova@ricany.cz	
Způsob odeslání:	datová schránka	

V Říčanech dne: 16.6.2025

Věc: "

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

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

Městský úřad V Říčanech, Odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska (JES) dle ust. §15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, v platném znění (dále jen zákon o JES) a ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád),

v y d á v á

na základě žádosti ze dne 18.5.2025 žadatele společnosti PL Development s.r.o. (IČO: 041 37 906), Pitkovická 1818/15a, 147 00 Praha 4, v zastoupení paní Martou Podholovou, Na Vráži 800, 251 64 Mnichovice, pro záměr **“Novostavba RD o třech bytových jednotkách na pozemku parc.č. 54/22 ve Velkých Popovicích”** na pozemku parc.č. 54/22 k.ú. Velké Popovice, zpracovatel projektové dokumentace – pan Jan Mikoláš Dis., Krátká 160, 251 63 Všešary, datum zpracování PD: III/2025, v souladu s ust. § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a podle ust. § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

Záměr “ Novostavba RD o třech bytových jednotkách na pozemku parc.č. 54/22 ve Velkých Popovicích” je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný,

za těchto podmínek:



I. Zákon o ochraně přírody a krajiny (114/1992 Sb.), ust. 12 zákona:

Příslušný orgán souhlasí s tím, aby žadateli bylo ve smyslu podle ust. §12 odst. 2 zákona a čl. 2 odst. (2) písm. a) vyhlášky OKÚ Praha – východ č.j. 88/ŽP/1993, kterou se zřizuje přírodní park Velkopopovicko, vydáno souhlasné závazné stanovisko k zásahu do krajinného rázu pro záměr Novostavby RD o třech bytových jednotkách na pozemku parc.č. 54/22 k.ú. Velké Popovice.

Popis stavby dle předložené PD zpracovatel projektu pan Jan Mikoláš Dis., Krátká 160, 251 63 Všetaty, datum zpracování PD: III/2025:

- objekt o dvou nadzemních podlažích, přibližně ve tvaru písmene U s půdorysem cca 24,6 x 11,4m
- objekt krytý plochou střechou, max. výška hřebene max. 7,3m
- střešní krytina—hydroizolační střešní UV odolná PVC fólie
- venkovní povrchová úprava – omítka v barevném provedení bílá a šedá.

II. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný z hlediska § 13 a § 15 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu ust. § 9 (zákon) souhlasí se záměrem při splnění těchto podmínek:

1. Před započítím prací na pozemku č.kat. KN 54/22 v k.ú.Velké Popovice budou v terénu vytýčeny hranice záboru.

2. V souladu s ustanovením § 8 odst. 1 písm. a) zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) se stanovuje na pozemku č.kat. KN 54/22 v k.ú. Velké Popovice povinnost skrývky kulturní vrstvy půdy o celkové mocnosti 0,3 m.

Sejmutá ornice o objemu 111,243 m³ bude dočasně odděleně deponována od ostatních výkopových zemin na pozemku parc. č. 54/22 v k.ú. Velké Popovice, bude zajištěna její ochrana před zaplevelením, znehodnocením a ztrátami. Po dokončení stavebních prací bude použita zpětně pro zahradní úpravy u novostavby rodinného domu.

3. O činnostech souvisejících se skrývkou vede oprávněný ze souhlasu s odnětím zemědělského půdy ze zemědělského půdního fondu podle § 9 zákona protokol v souladu s ustanovením § 14 odst. 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Do protokolu se zaznamená ochrana a ošetřování skrývky, objem skrývky, přemístění a rozprostření pro její hospodárné využití.

4. Pozemek přilehlý ke stavbě rodinného domu bude sloužit jako zahrada. Vlastník je povinen zemědělskou půdu užívat nebo udržovat v souladu s charakteristikou druhu pozemku podle § 3 odst. 4 zákona.

5. Budou učiněna opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících zemědělský půdní fond a jeho vegetační kryt.

6. Povinný k platbě odvodů za odnětí zemědělské půdy je povinen podle § 11 odst. 4 zákona orgánu ochrany ZPF příslušnému rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím a) doručit kopii rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, nebo rozhodnutí o souhlasu, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci a

b) písemně oznámit zahájení realizace záměru, popřípadě zahájení další etapy záměru, a to nejpozději do 15 dnů před jejím zahájením.

7. Dojde-li ke změně v osobě povinného k platbě odvodů, je nový povinný k platbě odvodů povinen oznámit a doložit orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím a příslušnému k rozhodnutí o odvodech tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny.

Platební povinnost původnímu povinnému zaniká s výjimkou nedoplatků, dne nabytí právní moci rozhodnutí, kterým je povinnost k platbě odvodů uložena povinnému - § 11 odst. 6 zákona.

8. Dešťové vody budou zachycovány v akumulární nádrži a využity na zálivku zahrady. Přebytečná dešťová voda bude likvidována vsakem na pozemku investora pomocí vsakovacího zařízení.

Účel zamýšleného odnětí: stavba RD a zpevněných ploch

Výměra odnětí: 370,81 m²

Druh pozemku: zahrada

BPEJ pozemku: 52911

Třída ochrany zemědělské půdy:

II (dle vyhlášky č. 48/2011Sb., o stanovení tříd ochrany)

Vymezení odvodů:

Za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu budou předepsány odvody ve výši **23 109 Kč**.

Výše odvodů je stanovena pouze orientačně, konečná výše odvodů se stanoví rozhodnutím podle § 11 odst. 2 zákona.

Odůvodnění:

Městský úřad V Říčanech, Odbor životního prostředí, obdržel dne 18.5.2025 o vydání jednotného environmentálního stanoviska pro záměr "Novostavba RD o třech bytových jednotkách na pozemku parc.č. 54/22 ve Velkých Popovicích".

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, bude k záměru vydáno jednotné environmentální stanovisko.

Popis záměru:

Dle předložené PD, zpracovatel dokumentace – autor projektu pan Jan Mikoláš Dis., Krátká 160, 251 63 Všeň, datum zpracování PD: III/2025, je předmětem povolení záměru stavba nového rodinného domu o třech bytových jednotkách, jež bude součástí pozemku p.č. 54/22 kat. území Velké Popovice. Novostavba rodinného domu bude půdorysného tvaru H s plochou střechou. Krajiní křídla domu budou vůči sobě zrcadlově totožná. RD bude o dvou nadzemních podlažích, nepodsklepený, celková zastavěná plocha domu bude 240,01 m², vršek atiky ploché střechy bude 7,00 m nad úrovní podlahy v 1.NP tzn. cca 7,30 m nad výškou upraveného terénu u stavby. Součástí stavby bude i provedení nových zpevněných ploch z betonové dlažby (především parkovací stání a přístup ke vstupním dveřím) o celkové zastavěné ploše 130,80 m² a provedení nové opěrné zídky výšky do 1 metru na severní straně pozemku.

Nový RD bude situován do východní části pozemku.

Nově navrhovaný objekt bude v souladu s okolní zástavbou rodinných domů (tzn. jednoduché nízkopodlažní stavby se sklonitými nebo plochými střechami).

K žádosti byla doložena:

- Projektová dokumentace záměru. Zpracovatel dokumentace pan Jan Mikoláš Dis., Krátká 160, 251 63 Všeňstary, datum zpracování PD: III/2025
- Plná moc k zastupování

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, se namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí dle § 2 odst. 1 ZJES vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

- zájmy chráněné zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.
- zájmy chráněné zákonem č. 334/1992 S., o ochraně zemědělského půdního fondu

Předložený záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, proto příslušný orgán dospěl k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí a zákona o ochraně zemědělského půdního fondu při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a tedy vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

K ad.1):

Pozemky je součástí přírodního parku Velkopopovicko. Přírodní park byl vyhlášený Vyhláškou Okresního úřadu Praha - východ (č.j.:88/ŽP/1993 s účinností od 1.6.1993).

Dle uvedené Vyhlášky je posláním přírodního parku zachovávat ráz krajiny s významnými přírodními a estetickými hodnotami, zejména lesní porosty, dřevinami rostoucími mimo les a charakteristickou strukturou zemědělských kultur při umožnění únosného turistického využití a rekreace i únosné urbanizace pro stabilizaci života hospodaření v obci.

V článku 2 odst. (2) písm. a) Vyhlášky je dále uvedeno, že k zajištění ochrany přírodního parku, lze nové stavby umísťovat a povolovat pouze se souhlasem orgánu ochrany přírody a krajiny. Souhlas se v souladu se zákonem vydává formou závazného stanoviska podle §12 odst. (2) zákona a čl. 2 odst. (2) písm. a) vyhlášky OkÚ Praha.

Obecně dle ust. §12 zákona je krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, chráněný před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

Dle předložené projektové dokumentace se jedná o objekt o dvou nadzemních podlažích, přibližně ve tvaru písmene U s půdorysem cca 24,6 x 11,4m. Objekt je krytý plochou střechou, max. výška hřebene 7,3m. K zastřešení je použita hydroizolační střešní UV odolná PVC fólie. Venkovní povrchová úprava bude provedena v barevném provedení bílá a šedá.

Navržený objekt, který je umístěný vedle skladových a prodejních objektů odpovídá okolní zástavbě. Na sousedním pozemku parc.č. 54/17 k.ú. Velké Popovice stojí objekt s velikostí cca 950m² krytý téměř rovnou šedou střechou. Na tento objekt navazují další tři objekty s velikostí cca 750m², různého provedení. Lokalita nevykazuje stejný charakter zástavby.

Správní orgán posoudil předložený záměr. Záměrem nebudou dotčeny významné krajinné prvky, kulturní dominanty, nedojde k dotčení harmonického měřítka a vztahů v krajině.

Jedná se o pozemek s nízkou pohledovou expozicí, umístěný v lokalitě, která nevykazuje stejný charakter zástavby.

Umístění a provedení stavby negativním způsobem neovlivňuje krajinný ráz přírodního parku Velkopopovicko. Nejsou zde historicky se utvářející prvky zástavby přírodního parku Velkopopovicko.

K ad.II):

Co se týče uložených povinností, ty především upravují nakládání s půdou nacházející se na ploše záměru a zajišťují její hospodárné využití, požadované zákonem. Podmínka na vytýčení hranic odnětí (podmínka č. 1) je nezbytná pro přesné určení plochy odnímané půdy tak, aby odnětí bylo realizováno pouze ve schváleném rozsahu a nedocházelo k posunování na okolní pozemky.

Podmínka č. 2 uděleného souhlasu k odnětí půdy ze ZPF, a sice povinnost provést před zahájením skrývky kulturních vrstev půdy, byla stanovena dle ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona na základě návrhu žadatele, podle protokolu o stanovení radonového indexu pozemku.

Způsob zacházení se skrývkou kulturních vrstev půdy vychází z ust. § 14 odst. 4 a 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Provedení skrývky je nedílnou součástí přípravy území pro výstavbu, přičemž členění ploch, kde má být provedena skrývka plyne z podkladů předložených žadatelem.

Navržená mocnost skrývky vychází z výsledků pedologického průzkumu, který je zpracován podle protokolu o stanovení radonového indexu pozemku.

Při provádění skrývky a následném nakládání s touto skrývkou je uloženo zajistit, aby se nedocházelo k jejímu dalšímu znehodnocování. Uvedené činnosti budou zaznamenány do pracovního deníku a to za účelem odstranění pochybností při kontrole plnění uložených opatření.

Ve vztahu k okolí je dále uloženo (podmínka č. 5), aby během výstavby i následně nedošlo ke kontaminaci dotčeného území, poškození vodního režimu na okolních pozemcích.

Uvedené podmínky plynou ze zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu.

Dále pak byly vymezeny orientačně odvody za odnětí půdy ze ZPF dle ust. § 9 odst. 8 a 9 zákona. Dle ust. § 11 odst. 1 Zákona je osoba, které svědčí oprávnění záměru, pro který byl vydán souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF, povinna za odňatou půdu zaplatit odvod.

Výše odvodu byla stanovena podle přílohy zákona, výpočet byl předložen jako součást žádosti.

Výše odvodu bude stanovena v souladu s ustanovením § 11 zákona v následném řízení o odvodech za odnětí pozemku ze ZPF po zahájení realizace záměru.

Souhlas s odnětím bude podle sdělení žadatele podkladem pro povolení stavby.

S přihlédnutím k výše uvedeným okolnostem, tedy s ohledem na druh a parametry záměru považuje orgán ochrany ZPF zábor zemědělské půdy za akceptovatelný, i vzhledem k tomu, že má být záměr realizován na pozemku zařazeném do II. třídy ochrany ZPF a záměr je v souladu s územním plánem.

Předmětný záměr se nedotýká působností či zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb. vodní zákon, zákonem č. 289/1995 Sb. o lesích, zákonem č. 201/2012 o ochraně ovzduší a zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění.

Jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- závazné stanovisko k zásahu do krajinného rázu dle ust. §12 odst.2 zákona
- závazné stanovisko k odnětí pozemku ze zemědělského půdního fondu dle ust. § 9 zákona

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

Poučení

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

Ing. Radek Smetánka
vedoucí odboru životního prostředí
OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA

Rozdělovník:

MěÚ Říčany, zde
Adresát
SÚ
Obec Velké Popovice

Jednotné environmentální stanovisko se zveřejní na úřední desce Městského úřadu v Říčanech pod dobu nejméně 15 dnů.

Vyvěšeno dne: 16.6.2025 Sejmuto dne : 2.7.2025

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí