



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: /
Č.ev.: 208603/2025
Č.j.: 145654/2025-MURI/OŽP-1460
Útvar MěÚ: odbor životního prostředí
Počet stejnopisů: 3
Vyřizuje: Khollová Barbora

Vážený pan

Ing. arch. Marek Nábělek
LÁBUS AA – Architektonický ateliér, s.r.o.
Komunardů 1529/5
170 00 Praha 7

Telefon (linka): 249
E-mail: barbora.khollova@ricany.cz
Způsob odeslání: datová schránka

V Říčanech dne: 7.7.2025

Věc: Koordinované závazné stanovisko

Městský úřad v Říčanech - odbor životního prostředí a Odbor územního plánování a regionálního rozvoje (Orgán státní památkové péče) jako dotčené orgány v územním a stavebním řízení příslušné dle ust. §176 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění a dle ust. §61 odst. 1 písm. c) zákona č. 128/2000 o obcích, v platném znění, vydává na základě Vaší žádosti ze dne 9.6.2025 a přiložené dokumentace toto koordinované vyjádření k záměru žadatele JUDr. PhDr. Alois Micka, Ph.D., nar. 12.9.1967, Pikrtova 1321/1, 140 00 Praha v zastoupení Ing. arch. Marek Nábělek, LÁBUS AA – Architektonický ateliér, s.r.o., nar. 25.3.1977, Komunardů 1529/5, 170 00 Praha 7:

Název stavby : Rodinný dům na krásné vyhlídce Kostelec nad Černými lesy – parc.č. 2069, 2070 v kat. úz. Kostelec nad Černými lesy
Číslo projektu : -
Datum : 05/2025
Zpracovatel PD : LÁBUS AA – Architektonický ateliér, s.r.o., IČ: 01794698, Komunardů 1529/5, 170 00 Praha 7

MěÚ v Říčanech, Odbor životního prostředí jako orgánu výkonu státní správy ve věci vydávání jednotného environmentálního stanoviska (JES) §15 zákona č.148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku:

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 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném



environmentálním stanovisku, v platném znění (dále jen zákon o JES), na základě vaší žádosti vydává v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a podle § 6 odst. 1 ZJES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

I.

**Záměr umístění a výstavby RD a zpevněných ploch na pozemku č.kat. KN 2070,2069 oba v k.ú. Kostelec nad Černými lesy
z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný za těchto podmínek:**

MěÚ v Říčanech, OŽP, 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 (zákona) souhlasí se záměrem při splnění těchto podmínek:

1. Před započítáním prací na pozemku č.kat. KN 2070 a 2069 oba v k.ú. Kostelec nad Černými lesy 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 2070 2069 oba v k.ú. Kostelec nad Černými lesy povinnost skryvky kulturní vrstvy půdy o celkové mocnosti 0,3 m.

Sejmutá ornice o objemu 117,6 m³ bude dočasně odděleně deponována od ostatních výkopových zemín na pozemku parc. č. 2070 a 2069 oba v k.ú. Kostelec nad Černými lesy, 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 skryvkou vede oprávněný ze souhlasu s odnětím zemědělské 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 skryvky, objem skryvky, 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: 392 m²

Druh pozemku: zahrada

BPEJ pozemku: 53014,53051

Třída ochrany zemědělské půdy:

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

Vymezení odvodů:

Za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu budou předepsány odvody ve výši **7 839 Kč**.

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

Odůvodnění

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.

Popis záměru:

Předložená dokumentace řeší stavební záměr – návrh stavby dvoupodlažního rodinného domu na svažitých pozemcích parcelní číslo 2069 a 2070 v ulici Na Krásné vyhlídce. Stavebník vlastní rovněž nemovitosti na vedlejším pozemku směrem východním - rodinný dům, garáž a zahradu na parcelách číslo 2066, 2067 a 2068. Sousední zahrada na parcele číslo 2068 je propojena brankou se zahradou 2070, na které je navrhována stavba nového rodinného domu. Zadání stavebního programu předpokládá stavbu dvoupodlažního rodinného domu s obývacím pokojem, jídelnou a kuchyní i pracovním a ložnicí s vlastním hygienickým zázemím pro stavebníka - majitele řešených pozemků. Zadání stavebního programu je rozšířené o dva pokoje hostů s vlastním hygienickým zázemím. S

perspektivou, že v budoucnu může být část rodinného domu trvale využívána jednou z dcer. Navrhovaná kategorie bytu v rodinném domě ve výchozím stavu je dvoupodlažní byt 5+kk. Dům však lze v budoucnu rozdělit na dvě bytové jednotky – prostorově komfortní 2 + kk na horní vstupní úrovni a 3 + kk na spodní úrovni.

Po podání žádosti o koordinované stanovisko byl záměr posouzen všemi orgány ochrany životního prostředí a z podkladů záměru bylo zjištěno, že závazné stanovisko bude vydávat orgán ochrany zemědělského půdního fondu formou JES a dále bude vydáno stanovisko orgánem státní památkové péče.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu, dle § 9 zákona ČNR č. 334/1992 sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů.

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

Jednotné environmentální stanovisko nahrazuje souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) ve smyslu ustanovení § 9 zákona.

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 IV. třídy ochrany ZPF a záměr je v souladu s územním plánem.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

-Souhlas s odnětím dle § 9 zákona ČNR č. 334/1192 sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů

Záměr je v souladu s ostatními orgány :

státní správy lesů příslušný dle ust. § 48 zák.č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů ,

orgánu státní správy myslivosti příslušný podle ust. § 60 a § 67 zák.č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů:

, orgánu ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 76 a § 77 zák.ČNR č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

, dále je v souladu s vodoprávním úřadem příslušný podle § 106 zák.č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů , a zákonem o odpadech a zákonem o ochrany ovzduší.

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.

Bc. Kristina Machotová, oprávněná úřední osoba na úseku ochrany zemědělského půdního fondu.
(vypracoval – linka)

Orgán státní památkové péče dle zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů:

Závazné stanovisko

Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, jako věcně a místně příslušný orgán státní památkové péče ve smyslu ustanovení § 29 odst. 2 písm. b) a e) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 20/1987 Sb.“), obdržel žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru stavby RD na pozemku par.č. 2069, 2070 v Kostelci nad Černými lesy v k.ú. Kostelec nad Černými lesy. Žádost byla podána dne 09.06.2025 panem Ing. arch. Markem Nábělkou, zástupcem společnosti LÁBUS AA-Architektonický ateliér, s.r.o. Komunardů 1529/5, 170 00 Praha 7, kterou zplnomocnil na základě plné moci vlastník dotčených pozemků, kterým je pan JUDr. PhDr. Alois Micka, Ph.D., Pikrtova 1321/1, 140 00 Praha 4. K žádosti byla předložena projektová dokumentace „Rodinný dům na Krásné vyhlídce, k.ú. Kostelec nad Černým lesy, par.č.2069, 2070“, Lábus AA-Architektonický ateliér, s.r.o., Prof. Ing. arch. L. Lábus, 05/2025, DPS.

Dokumentace navrhuje stavbu dvoupodlažního rodinného domu, díky svažitému terénu má být směrem do ulice spodní podlaží objektu zapuštěné do terénu. Od komunikace má být objekt umístěn v odstupu cca 5m. Půdorysně je objekt řešen v téměř obdélném formátu, zastřešený plochou střechou s extenzivní zelení, výška domu směrem z ulice je navržena 4 m. Objekt je řešen s fasádami v kombinaci kletovaného štku světle pískové barevnosti a prvků pohledového betonu (probarvený do bílé a šedé barevnosti). Okenní otvory jsou umístěny zejména na severní straně, směrem do krajiny. Uliční průčelí je prolomené vstupním otvorem, bezrámovým velkoformátovým oknem, obdélným okenním otvorem a ve spodní části dvěma malými okénky. Výplně jsou navrženy v hliníkovém rámu, v grafitové barevnosti. Oplocení je řešeno jako poloprůhledné, kovové, v grafitové barevnosti, na podezdívce z pohledového betonu.

Řešené parcely č. 2069 a 2070 se nachází na severozápadním okraji historického jádra Kostelce nad Černými lesy, v ul. Na Krásné vyhlídce. Jedná se o pozemek se svažitým terénem na severní stranu, umístěný na hranici intravilánu, obklopený je zástavbou z 20. století (převážně z jeho 2. pol.), která je poměrně různorodého architektonického charakteru.

Městský úřad v Říčanech na základě výše uvedené žádosti po provedeném řízení v souladu s ustanovením § 14 odst. 2 a 8 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů,

Vydává

k novostavbě RD na pozemku par.č. 2069, 2070 v k.ú. Kostelec nad Černými lesy, které nejsou nemovité kulturní památky vedené v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky, ale jsou součástí ochranného pásma dochovaného historického prostředí sídlištního celku města Kostelec nad Černými lesy, které bylo vyhlášeno dne 1. 1. 1988 za účelem zabezpečení ochrany významného

historicko-urbanistického celku před nepříznivými vlivy a rušivými zásahy, v souladu s § 149 odst.1 zákona č. 500/2004 Sb. (správního řádu), toto

závazné stanovisko.

Realizace stavby RD dle předložené projektové dokumentace „Rodinný dům na Krásné vyhlídce, k.ú. Kostelec nad Černými lesy, par.č.2069, 2070“, Lábus AA-Architektonický ateliér, s.r.o., Prof. Ing. arch. L. Lábus, 05/2025, DPS, je z hlediska zájmů státní památkové péče podle § 14 odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů,

přípustná.

Odůvodnění:

Žadatel si k této realizaci požádal o vydání koordinované závazného stanoviska MěÚ v Říčanech, veřejné zájmy v oblasti památkové péče jsou touto realizací dotčeny, a proto bylo postupováno podle památkového zákona č. 20/1987 Sb. a podle zákona č.500/2004 Sb.

Projednávané pozemky jsou součástí ochranného pásma dochovaného historického prostředí sídlištního celku města Kostelec nad Černými lesy, které bylo vyhlášeno dne 1. 1. 1988 za účelem zabezpečení ochrany významného historicko-urbanistického celku před nepříznivými vlivy a rušivými zásahy. Řešený pozemek, který byl zastavěn v první třetině 20. století hmotově tradičním objektem, zaniklým kolem roku 2010, se spolupodílí na vzhledu okolní části ochranného pásma.

V souladu s § 14 odst. 4 zákona č.20/1987 Sb. zákona o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, si dotčený orgán dne 10.06.2025 vyžádal písemného vyjádření Národního památkového ústavu jako příslušné odborné organizace státní památkové péče, které bylo doručeno dne 24.06.2025 pod č.j. NPU-321/50330/2025.

Řešené pozemky č. 2069 a 2070 jsou součástí památkového ochranného pásma pro dochované historické prostředí sídlištního celku města Kostelec nad Černými lesy. Na tomto území má být mimo jiné zachován charakteristický ráz zástavby, zachována, případně rehabilitována má být výtvarná úroveň historického jádra a respektovány mají být městské dominanty i panoramatické hodnoty. Předložený návrh novostavby je řešen ve vizuálně zajímavé, soudobé architektonické formě. Vzhledem k tomu, že má být objekt z části zapuštěn do terénu, nebude z uličních pohledů výrazně pohledově uplatněn, zejména ale s ohledem na charakter okolní zástavby nepředpokládáme při realizaci předloženého záměru poškození hodnot památkového ochranného pásma.

Poučení: Toto závazné stanovisko je vydáváno jako podklad pro rozhodnutí příslušného stavebního úřadu a nelze se proti němu samostatně odvolat. Odvolání je možné až proti správnímu rozhodnutí stavebního úřadu.

(vypracovala Zuzana Koubková – linka 269)

Ing. Radek Smetánka
vedoucí odboru životního prostředí

OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA

Písemnost je dále zasílána: 1. Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště středních Čech
2. Stavební úřad Kostelec nad Černými lesy, IdDS : yy6b6nm

Rozdělovník:

MěÚ Říčany, zde

Adresát

SÚ Kostelec nad Černými lesy

Město Kostelec nad Černými lesy

Jednotné environmentální stanovisko se zveřejní na úřední desce MěÚ v Říčanech nejméně po15-ti dny.

Vyvěšeno dne:

7.7.2025

Sejmuto dne:

23.7.2025

Razítko orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí: