



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:	/	Vážený pan
Č.ev.:	147642/2026	
Č.j.:	103003/2026- MURI/OŽP-1460	Ing. Karel Fousek
Útvar MěÚ:	odbor životního prostředí	Kutnohorská 329
Počet stejnopisů:	3	281 63 Kostelec nad Černými lesy
Vyřizuje:	Khollová Barbora	
Telefon (linka):	249	
E-mail:	barbora.khollova@ricany.cz	
Způsob odeslání:	datová schránka	

V Říčanech dne: 7.4.2026

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 žádosti ze dne 6.3.2026 žadatele Saint – Gobain Construction Products CZ a.s., IČO: 25029673, Smrčkova 2485/4, 180 00 Praha 8 - Libeň v zastoupení Ing. Karel Fousek, IČ: 74574019, Kutnohorská 329, 281 63 Kostelec nad Černými lesy:

Identifikační údaje záměru:

Název stavby :	Výstavba výrobních a skladovacích hal, zázemí a sítí technické a dopravní infrastruktury v obci Kozojedy – parc.č. 187/14, 147/27 v kat. úz. Kozojedy u Kostelce nad Černými lesy
Číslo projektu :	-
Datum :	01/2026
Zpracovatel PD :	Ing. Karel Fousek, ČKAIT 0009817

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:



Záměr umístění a výstavby výrobních a skladových hal , zázemí technické a dopravní infrastruktury v obci Kozojedy- parc, č. 187/14, 147/27 oba v k.ú. Kozojedy u Kostelce nad Černými lesy na pozemcích č.parc. KN 187/14,147/27 oba v k.ú. Kozojedy u Kostelce nad Černými lesy je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný za těchto podmínek:

Příslušný správní orgán vykonávající státní správu v oblasti zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, příslušný z hlediska § 13 a § 15 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF

uděluje souhlas

podle § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF k trvalému odnětí zemědělské půdy ze ZPF

žadateli - Saint – Gobain Construction Products CZ a.s., IČO: 25029673, Smrčkova 2485/4, 180 00 Praha 8 - Libeň v zastoupení Ing. Karel Fousek, IČ: 74574019, Kutnohorská 329, 281 63 Kostelec nad Černými lesy:

na pozemku parc. č. 187/14 v k.ú. Kozojedy u Kostelce nad Černými lesy, s celkovou výměrou 26 584 m², evidovanou v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, v rozsahu 9641,89 m² (BPEJ 51400, I. třída ochrany) k záměru umístění a výstavby výrobních skladových hal, zázemí technické a dopravní infrastruktury v obci Kozojedy- parc. č. 187/14 147/ 27 oba v k.ú. Kozojedy u Kostelce nad Černými lesy při splnění těchto podmínek:

1. Před započítáním prací na pozemku č.parc. **KN 187/14 v k.ú. Kozojedy u Kostelce nad Černými lesy** budou v terénu vytýčeny hranice záboru.

2. V souladu s ustanovením § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu se stanovuje na pozemku č.parc. **KN 187/14 v k. ú. Kozojedy u Kostelce nad Černými lesy** povinnost skrývky kulturní vrstvy půdy o celkové mocnosti 0,23 m.

Sejmutá ornice o objemu 2218 m³ bude dočasně odděleně deponována od ostatních výkopových zemin na pozemku parc. č. 187/14 v k.ú. Kozojedy, bude zajištěna její ochrana před zaplevelením, znehodnocením a ztrátami.

Část získané ornice bude zpětně použita pro ozelenění pozemku, který je předmětem odnětí ze ZPF (č.parc. KN 187/14 v k.ú. Kozojedy u Kostelce nad Černými lesy , pro zlepšení půdních poměrů na tomto pozemku.

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

5. 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.

6. 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.

Účel zamýšleného trvalého odnětí: **umístění a výstavba výrobních a skladových hal , zázemí technické a dopravní infrastruktury v Obci Kozojedy - parc, č. 187/14, 147/27 oba v k.ú. Kozojedy u Kostelce nad Černými lesy.**

Výměra odnětí: 9641,89 m²

Druh pozemku: orná půda

BPEJ pozemku: 51400

Třída ochrany zemědělské půda:

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

Vymezení odvodů:

MěÚ v Říčanech, OŽP, orgán ochrany zemědělského půdního fondu dle ustanovení § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF vymezuje odvody za trvalé odnětí ze zemědělského půdního fondu v rozsahu **9641 m² : jednorázový odvod ve výši 1 354 396 Kč (jedenmiliontřístapadesátčtyřtisíctřistadevadesátšestkorun).**

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

Odůvodnění

Zástupce investora podal žádost o stanovisko JES. Městský úřad v Říčanech, odbor ŽP žádost prostudoval a je vydáváno stanovisko JES s podmínkami, které jsou přípustné

Orgán státní památkové péče nebude uplatňovat své stanovisko, nebude tedy vydáváno, pouze stanovisko JES za posouzení DOSS odborem životního prostředí. za posouzení DOSS odborem životního prostředí.

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

Předmětný záměr byl posuzován dle zákonů:

zákonem č. 254/2001 Sb. vodní zákon

zákonem č. 289/1995 Sb. o lesích,

zákonem č. 201/2012 o ochraně ovzduší,

zákonem č. 541/2020Sb. o odpadech

zákonem č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny.

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, zákonem č. 541/2020Sb. o odpadech a zákonem č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny.

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:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu, souhlas s odnětím pozemku dle § 9 zákona o ochraně ZPF.

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. 4), 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 o ochraně ZPF. Dle ust. § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je osoba, které svědčí oprávnění záměru, pro který byl vydán souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF, povinna za odňatou půdu zaplatit odvod. Orientační výše odvodu byla stanovena podle přílohy zákona o ochraně ZPF, výpočet byl předložen jako součást žádosti.

Konečná výše odvodu bude stanovena v souladu s ustanovením § 11 zákona o ochraně ZPF 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.

K žádosti byly připojeny veškeré relevantní náležitosti dle ust. § 9 odst. 6 zákona o ochraně ZPF.

Záměr je umístěn v souladu s územním plánem. Při stanovení rozsahu trvalého odnětí půdy ze ZPF nedošlo ke vzniku žádných zbytkových ploch, nebude narušena organizace ZPF.

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 I. třídy ochrany ZPF. Záměr je v souladu s územním plánem.

Ustanovení § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF, podle kterého lze zemědělskou půdu I. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF, se v daném případě nepoužije, viz ust. § 9 odst. 5 písm. e) zákona o ochraně ZPF. Při zásadách plošné ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 (zákona) se stanovuje, že pro nezemědělské účely je nutno používat a upřednostňovat půdu v plochách pro nezemědělské účely využití v územně plánovací dokumentaci. Vzhledem k tomu, že případ záměru předpokládá funkční využití dle územního plánu k nezemědělskému využití v souladu, správní orgán považuje zdůvodnění záměru v souladu s právními předpisy.

Lokalita, kde má dojít k realizaci záměru byla již v minulosti zařazena pro funkční využití nezemědělské dle posuzování aspektů územního plánu. Zdejší správní orgán záměr posoudil a stanovil akceptovatelné podmínky (skrývka ornice, zabránění znehodnocování této kulturní vrstvy půdy), za kterých lze záměr provést. K záměru byly předloženy všechny potřebné náležitosti žádosti a správní orgán po posouzení těchto podkladů posoudil záměr jako možný.

Záměr popisuje stavbu na více pozemcích, avšak předpokládá se odejmutí půdy pouze na pozemku č.parc. KN 187/14 v k.ú. Kozojedy u Kostelce nad Černými lesy v **rozsahu pouze 9641,89 m²**. Při vyčíslování částky odvodu byla stanovena základní cena 12,77 Kč, třída ochrany dle BPEJ č. I, koeficient třídy ochrany 11. Z těchto údajů byla stanovena předběžná částka odvodu za odnětí, která se bude platit jednorázově při realizaci stavby. Ve výpočtu odvodů nebyla použita ekologická váha vlivu žádného z faktorů životního prostředí, neboť žádný z faktorů životního prostředí není předmětným záměrem negativně ovlivněn.

Popis stavby:

Projektová dokumentace řeší výstavbu nových hal, zázemí a sítí technické a dopravní infrastruktury v obci Kozojedy. Hlavním účelem hal bude drobná výroba související s hlavní výrobou v rámci areálu a následné skladování hotových výrobků. Jedná se o 2 totožné haly umístěné vedle sebe v těsné blízkosti. Dále dojde k osazení výrobků plnicích funkci stavby, které budou sloužit jako zázemí. – jedná se o 2 kontejnerové buňky. Haly Jedná se o 2 haly o totožném půdorysu a konstrukčním složení. Navržený objekt je obdélníkového půdorysu 32x40 m. Střecha je plochá o sklonu 7 %, sklon je tvořen sedlovým příhradovým vazníkem. Opláštění je navrženo z trapézových plechů. Nosnou konstrukci tvoří ocelové sloupy HEA 360 a ocelový trubkový sedlový příhradový vazník. Objekt nebude napojen na vodovod ani kanalizaci, bude napojen na elektrickou síť. Dešťové vody budou likvidovány prostřednictvím vsakovacího objektu na pozemku investora. Objekt nebude vytápěn. Zázemí Zázemí hal je tvořeno dvěma kontejnerovými buňkami, z jichž jedna bude sloužit jako kancelář, druhá jako WC a denní

místnost. Buňky budou napojeny na vodovod, kanalizaci a elektřinu, budou vytápěny elektrickými přímotopy. Dešťové vody budou likvidovány svedením do retenční nádrže s přepadem do přilehlého občasného vodního toku. Jedná se o stávající řešení likvidace dešťových vod, regulovaný odtok bude ponechán v původní hodnotě průtoku. Zpevněné plochy Nové zpevněné plochy budou asfaltové. Budou sloužit k příjezdu, odjezdu a otáčení nákladních vozidel. Budou opatřeny vpustěmi, budou osvětleny veřejným osvětlením.

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

- Zájmy chráněné zákonem ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF.

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.

(vypracovala Bc. Kristina Machotová – linka 248)

Bc. Kristina Machotová
oprávněná úřední osoba
OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA

Rozdělovník:

MěÚ Říčany, zde

Adresát

SÚ Kostelec nad Černými lesy

Obec Kozojedy

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

Vyvěšeno dne: 7.4.2026

Sejmuto dne: 23.4.2026

Razítko orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí: