



## 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](http://www.ricany.cz)

Vaše značka/ze dne:	/	Vážení
Č.ev.:	<b>180425/2026</b>	
Č.j.:	<b>119159/2026-MURI/OŽP-1460</b>	FABIONN s.r.o.
Útvar MěÚ:	<b>odbor životního prostředí</b>	Jirsíkova 2/19
Počet stejnopisů:	<b>3</b>	186 00 Praha 8 - Karlín
Vyřizuje:	<b>Khollová Barbora</b>	
Telefon (linka):	<b>249</b>	
E-mail:	<b>barbora.khollova@ricany.cz</b>	
Způsob odeslání:	<b>datová schránka</b>	

V Říčanech dne: 27.4.2026

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 25.3.2026 a přiložené dokumentace toto vyjádření JES k záměru žadatele ZITY s.r.o., IČ: 21928746, Kupeckého 763/9, 149 00 Praha 4 v zastoupení FABIONN s.r.o., IČ: 26148293, Jirsíkova 2/19, 186 00 Praha 8 - Karlín:

### Identifikační údaje záměru:

Název stavby:	Future park Čestlice - areál G - Manipulační plocha – parc.č. 337/77, 337/144 v kat. úz. Čestlice
Číslo projektu:	986/40C
Datum:	10/2025
Zpracovatel PD:	FABIONN s.r.o., IČ: 26148293, Jirsíkova 2/19, 186 00 Praha 8 - Karlín

## 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), orgán státní správy v oblasti ochrany zemědělského půdního fondu dle ust. § 13 odst. (1) písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů ( dále jen zákon o ochraně ZPF), jako obecní úřad obce s rozšířenou působností , příslušný dle ust. § 66 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o



obcích, ve znění pozdějších předpisů, na základě žádosti ze dne 16.9.2025 a přiložené dokumentace 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 zákona o JES toto nové JES k záměru žadatele ZITY s.r.o., IČ: 21928746, Kupeckého 763/9, 149 00 Praha 4 v zastoupení FABIONN s.r.o., IČ: 26148293, Jirsíkova 2/19, 186 00 Praha 8 - Karlín:

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 Future park Čestlice - areál G - Manipulační plocha – parc.č. 337/77, 337/144 v kat. úz. Čestlice**

**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 - ZITY s.r.o., IČ: 21928746, Kupeckého 763/9, 149 00 Praha 4 v zastoupení FABIONN s.r.o., IČ: 26148293, Jirsíkova 2/19, 186 00 Praha 8 - Karlín:**

**na pozemku parc. č. 337/77 v k.ú. Čestlice, s celkovou výměrou 5999 m<sup>2</sup>, evidovanou v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, v rozsahu 5999 m<sup>2</sup> ( BPEJ 21500, II. třída ochrany ) k záměru Future park Čestlice - areál G - Manipulační plocha při splnění těchto podmínek:**

1. Před započítáním prací na pozemku č.parc. KN 337/77 v k.ú. Čestlice budou v terénu vytyčeny 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 337/77 v k. ú. Čestlice povinnost skrývky kulturní vrstvy půdy o celkové mocnosti 0,2 m. Plocha skrývky bude činit 4246 m<sup>2</sup>- z celkové plochy 5999 m<sup>2</sup>. Množství ornice bude 850 m<sup>3</sup>.

Sejmutá ornice o objemu 850 m<sup>3</sup> bude dočasně odděleně deponována od ostatních výkopových zemin na pozemku parc. č. 337/77 v k.ú. Čestlice, 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 337/77 v k.ú. Čestlice a 850 m<sup>2</sup> bude využita pro odběratel Kompostárna Modletice 104, 251 01 Říčany.

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: stavba **Future park Čestlice - areál G - Manipulační plocha** Čestlice  
Výměra odnětí: 5999 m<sup>2</sup>

Druh pozemku: orná půda

BPEJ pozemku: 21500

Třída ochrany zemědělské půda:

II (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 5376 m<sup>2</sup> : **jednorázový odvod ve výši 599 962 Kč.**

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 koordinované závazné stanovisko. Městský úřad Říčany, územního plánování a regionálního rozvoje, orgán památkové péče, jako příslušný správní orgán na úseku

památkové péče dle § 29 odst. 2 písm. b) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, k uvedené stavbě sdělil, že zájmy na úseku památkové péče, jejichž ochrana je v působnosti Městského úřadu Říčany, nejsou dotčeny a závazné stanovisko se nevydává. Městský úřad v Říčanech, odbor ŽP žádost prostudoval a vydal stanovisko JES s podmínkami, za kterých lze záměr provést.

Orgán státní památkové péče nebude uplatňovat své stanovisko, nebude tedy vydáváno, pouze stanovisko JES 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 posouvání 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 zastavitelné ploše určené pro občanské vybavení komerční (OK) a částečně v ploše ochranné a izolační zeleně (ZO) dle platné územně plánovací dokumentace Obce Čestlice. Umístění záměru je tedy v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF. Jedná se o proluku mezi jinými aktuálně realizovanými záměry. 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 II. třídy ochrany ZPF. Záměr je v souladu s územním plánem.

Ustanovení § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF, podle kterého lze zemědělskou půdu I a II. 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 (zákon) 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 jednom pozemku, avšak předpokládá se odejmutí půdy pouze na pozemku č.parc. KN 337/77 v k.ú. Čestlice v rozsahu pouze **5999 m<sup>2</sup>**. Skrývka však bude provedena pouze v rozsahu 4246 m<sup>2</sup>. Ostatní pozemky nejsou předmětem odnětí ze ZPF. Při vyčíslování částky odvodu byla stanovena základní cena 13,95 Kč, třída ochrany dle BPEJ č. II, koeficient třídy ochrany 8. 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.

Z těchto všech důvodů a skutečností orgán ochrany zemědělského půdního fondu rozhodl pro souhlasné stanovisko k záměru umístění a výstavby objektu **Future park Čestlice - areál G - Manipulační plocha**.

Popis stavby:

Future park Čestlice – areál G – Manipulační plocha je navrhována v ploše určené územním plánem obce Čestlice pro občanské vybavení komerční (plocha označená jako OK-Z10). V základních podmínkách prostorového uspořádání v ploše OK-Z10 je dle územního plánu max. koeficient zastavění 40% výměry stavebního pozemku a min. koeficient zeleně 20% výměry stavebního pozemku. Pozemek, na kterém bude umístěná manipulační plocha má výměru 5999 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha na pozemku nebude žádná. Na pozemku budou pouze zpevněné plochy (štěrková plocha 4116 m<sup>2</sup> + asfaltová plocha 130 m<sup>2</sup>) což je 71% výměry stavebního pozemku a travní porost (zeleně) o výměře 1753 m<sup>2</sup> což je 29% výměry stavebního pozemku. Koeficient zastavění a zeleně je splněn.

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 Říčany  
Obec Čestlice

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

**Vyvěšeno dne: 27.4.2026 Sejmuto dne: 13.5.2026**

**Razítko orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí:**