



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:	/	Vážení
Č.ev.:	455408/2026	
Č.j.:	226677/2026- MURI/OŽP-1460	Atelier Joura s.r.o.
Útvar MěÚ:	odbor životního prostředí	Ing. arch. Aleš Joura
Počet stejnopisů:	3	Šmahova 428/56a
Vyřizuje:	Khollová Barbora	
Telefon (linka):	249	
E-mail:	barbora.khollova@ricany.cz	
Způsob odeslání:	datová schránka	

V Říčanech dne: 8.9.2026

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) a § 11 odst. 1 písm. a, b) zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), na základě žádosti ze dne 4.6.2026, kterou podal:

VRDT s.r.o., IČ: 19088311, Štúrova 1152/34, 142 00 Praha 4 v zastoupení Atelier Joura s.r.o., IČ: 09624937, Šmahova 428/56a, 627 00 Brno:

K záměru:

**Novostavba rodinného domu s garáží – parc.č. 730/27, k.ú. Sulice
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 je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný za těchto podmínek:



I. Příslušný správní orgán vykonávající státní správu v oblasti zákona č. 254/2001Sb. (zákon o vodách) vydává souhlas dle § 17 odst. 1 písm. a) zákona o vodách za splnění těchto podmínek:

1. Stavební činností nebude ohrožena jakost povrchových nebo podzemních vod a jejich prostředí zejména závadnými látkami podle ustanovení § 39 vodního zákona.
2. Budou učiněna preventivní opatření proti vniku závadných látek do povrchových a podzemních vod.
3. Na stavbě budou prostředky pro likvidaci případné ekologické havárie.
4. Stavba bude v souladu s podmínkami a omezeními stanovenými pro území 2.b stupně ochranného pásma místního vodního zdroje „Radějovice vrty V1, V2, HV3“.

II. 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 (zákon) souhlasí se záměrem při splnění těchto podmínek:

5. Před započítáním prací na pozemku č.kat. KN 730/27 v k.ú. Sulice budou v terénu vytýčeny hranice záboru.
6. 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 730/27 v k.ú. Sulice povinnost skryvky kulturní vrstvy půdy o celkové mocnosti 0,25 m. Sejmутá ornice o objemu 148,25 m³ bude dočasně odděleně deponována od ostatních výkopových zemin na pozemku parc. č. 730/27 v k.ú. Sulice, bude zajištěna její ochrana před zaplevelením, znehodnocením a ztrátami. Po dokončení stavebních prací bude použita zpětně pro zahradní úpravy u novostavby rodinného domu.
7. O činnostech souvisejících se skryvkou 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 skryvky, objem skryvky, přemístění a rozprostření pro její hospodárné využití.
8. 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.
9. Budou učiněna opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících zemědělský půdní fond a jeho vegetační kryt.
10. 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.
11. 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 odnětí: stavba RD a zpevněných ploch

Výměra odnětí: 593 m²

Druh pozemku: orná půda

BPEJ pozemku: 52601

třída ochrany zemědělské půdy:

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

Vymezení odvodů:

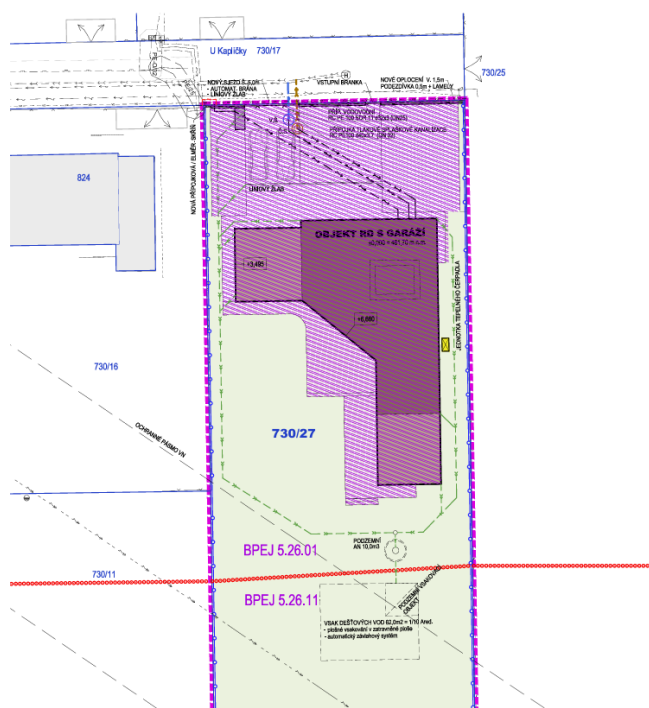
Za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu budou předepsány jednorázové odvody v předběžné výši **24 550 Kč**.

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

Jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- souhlas dle § 17 odst.1 písm. a) zákona o vodách (podle § 17 odst. 1 písm. a) zákona, č. 254/2001 Sb. vodní zákon, souhlas vodoprávního úřadu ke stavbám a zařízením na pozemcích, na nichž se nacházejí koryta vodních toků, nebo na pozemcích s takovými pozemky sousedících, pokud tyto stavby a zařízení ovlivní vodní poměry).
- závazné stanovisko č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Situace umístění stavby:



LEGENDA ZNAČENÍ:

- HRANICE KN
- POZEMEK VE VLASTNOSTI STAVEBNÍKA p.č. 730/27 - druh dle KN - ORNÁ PŮDA, 1637m²
- NAVROVÁVANÝ OBJEKT RODINNÉHO DOMU zastavěná plocha 250,0m²
- NEZPEVNĚNÁ PLOCHA ZELÉNÉ - plocha 104,0m²
- BETONOVÁ ZASAKOVACÍ DLAŽBA DEŠŤOVÝCH VOD - plocha 138,0m²
- BETONOVÁ SKLADANÁ ZÁMKOVÁ DLAŽBA - plocha 124,0m²
- DŘEVĚNÁ TERASA / MOLO - plocha 81,0m²
- STÁVAJÍCÍ OKOLNÍ OBJEKTY
- VENKOVNÍ JEDNOTKA TEPELNÉHO ČERPADLA - OSAZENA NA SOKLU V. 0,5m
- VČ. BRANKY, AUTOMATICKÉ BRÁNY
- OPLOČENÍ - DRÁTĚNÉ POPLASTOVANÉ PLETIVO S PODHRABOVOU DESKOU V. 1,8m

ZNAČENÍ INŽ. SÍTĚ - STÁVAJÍCÍ STAV:

- VODOVODNÍ ŘÁD - PE dn60 / dn110
- NADZEMNÍ VEDENÍ VN vč. OCHRANNÉHO PÁSMA 10m
- PODZEMNÍ VEDENÍ NN do 1kV
- KANALIZACE SPRÁŠKOVÁ TLAKOVÁ PE dn63
- PODZEMNÍ ROZVOD STL PLYN VČ. OCHRANNÉHO PÁSMA 1,0m
- PODZEMNÍ ROZVODY VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ

ZNAČENÍ INŽ. SÍTĚ - NAVROVÁVANÝ STAV:

- NOVÁ PŘÍPOJKA NN - PODZEMNÍ VEDENÍ, INVESTIČNÍ AKCE SPRÁVCE SÍTĚ
- ROZVODY HDV NN OD ELIMÉROVÉ SKŘÍNĚ V OPLOČENÍ DO RD
- NOVÁ PŘÍPOJKA VODOVODNÍ, RC PE 100 SDR 11 dn20 (DN25)
- VODOVODNÍ ŠACHTA NA POZEMKU INV.
- NOVÁ PŘÍPOJKA TLAKOVÉ SPRÁŠKOVÉ KANALIZACE RC PE100 dn63,7 (DN 63)
- ROZVODY LEŽÁTE KANALIZACE DEŠŤOVÉ A POZEMKU INV. VČETNĚ VYZNAČENÉ PLOCHY PODZEMNÍCH VSAKOVACÍCH OBJEKTŮ

BILANCE PLOCH:

CELKOVÁ PLOCHA POZEMKU	1637,0m ² (100% VÝMĚRY STAV. POZEMKU)
PLOCHY SCHOPNÉ VSAKOVÁNÍ DEŠŤ. VOD ZELÉN - ZATRAVNĚNÍ	104,0m ² = 6,35% VÝMĚRY STAV. POZEMKU 104,0m ²
PLOCHY ZPEVNĚNÉ	343,0m ² = 20,95% VÝMĚRY STAV. POZEMKU
ZPEVNĚNÉ PLOCHY - BET. DLAŽBA ZÁMKOVÁ	124,0m ²
ZPEVNĚNÉ PLOCHY - BET. DLAŽBA ZASAKOVACÍ	138,0m ²
DŘEVĚNÁ TERASA	81,0m ²
PLOCHY ZASTAVĚNÉ / ZPEVNĚNÉ	250,0m ² = 15,27% VÝMĚRY STAV. POZEMKU
ZASTAVĚNÁ PLOCHA POLYFUNKČNÍ OBJEKT	250,0m ²

Z UVEDENÉ BILANCE PLOCH JE PATRNÉ SPLNĚNÍ POŽADAVKUPLATNÉ ÚZEMNÍ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE:

- ZASTAVĚNÁ PLOCHA MAX. 250m² - NÁVRH SPLŇUJE: HODNOTOU 250m²

- MIN. PLOCHA ZELÉNÉ 40% - NÁVRH SPLŇUJE: PLOCHY ZELÉNÉ 63,78% Z PLOCHY POZEMKU

LEGENDA ZNAČENÍ - OCHRANA ZPF

- HRANICE TŘÍDY OCHRANY ZPF
- NAVROVÁVANÁ PLOCHA VYNĚTÍ ZE ZPF - celková plocha k vynětí ze zpf 593m²
- BPEJ 5.26.01
- 593 m²

ZNAČENÍ - VYNĚTÍ ZE ZPF

- NAVROVÁVANÁ PLOCHA VYNĚTÍ ZE ZPF celková plocha 593m²

Odůvodnění

Městský úřad v Říčanech, odbor životního prostředí obdržel dne 4.6.2026 žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska (zahrnující i jednotné environmentální stanovisko JES) k výše uvedenému záměru. Vzhledem k tomu, že žádost neobsahovala potřebné podklady byl žadatel vyzván k doplnění podkladů. Žádost byla doplněna dne 24.8.2026.

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.

Předložený záměr popsaný v závazné části tohoto JES je posouzen z hlediska těchto předpisů:

- I. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)
- II. Z hlediska zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
- III. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- IV. Z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., zákon o odpadech
- V. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)

Popis záměru:

Předmětem záměru je výstavba objektu novostavby rodinného domu s garáží na pozemku p.č. 730/27 k.ú. Sulice, včetně připojení na dopravní a technickou infrastrukturu (vodovod, splašková tlaková kanalizace atd.). Pozemek s řešenou stavbou se nachází v zastavěném území obce Sulice, je tvořen plochou zahrady bez zpevněných ploch. Srážkové vody budou likvidovány na předmětném soukromém pozemku. Pozemek se nachází v OPVZ „Radějovice vrtý V1, V2, HV3“.

Objekt bude napojen novou vodovodní přípojkou na vodovod. Nová přípojka z RC PE 100 SDR 11 d32x3 (DN25) na severní hranici parcely, v ul. U Kapličky, ukončená v nové vodoměrné šachtě na parc. 730/27. Kanalizace: nová přípojka splaškové kanalizace na severní hranici parcely, v ul. U Kapličky; připojení na tlakovou kanalizaci splaškovou DN63. Dešťová srážky – plošné vsakování na zatravněné ploše zahrady a retenční akumulární nádrž Elektro – připojeno na síť NN v pilířku.

K žádosti bylo doloženo:

- Projektová dokumentace, zpracovatel Ing. arch. Petr Kopečný, IČO: 66560616, Bratislavská 206/21, 602 00 Brno, vypracováno duben 2026
- Stanovisko správce povodí, vydal Povodí Vltavy, s.p., č.j. PVL-48058/2026/240, dne 19.6.2026
- Stanovisko Obce Radějovice, č.j. 1103/2026/OURA/29.7.2026

Předmětným záměrem budou dotčeny následující složky životního prostředí:

- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) - podle § 17 odst. 1 písm. a) vodní zákon)
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Vzhledem k tomu, že předložený 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:

Ad. I):

Vodoprávní úřad:

Předložený záměr novostavby rodinného domu v Sulicích, byl zejména posuzován z hlediska jeho možného dopadu na vodní poměry, zda navrženou stavbou nedojde k negativnímu ovlivnění vodních poměrů a dále k tomu, zda stavbou RD na pozemku p.č. 730/27 v k.ú. Sulice, který leží v ochranném pásmu vodního zdroje – Radějovice, vrty V1, V2, HV3 nedojde k negativnímu ovlivnění nebo ohrožení tohoto vodního zdroje. Z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Labe a Plánem dílčího povodí Dolní Vltavy dle ustanovení § 24 až § 26 vodního zákona je uvedený záměr možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického stavu dotčeného útvaru povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvaru podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu. Dle souhlasného vyjádření Obce Radějovice, v projektové dokumentaci nejsou uvedeny žádné skutečnosti, které by negativně ovlivňovali a ohrožovali ochranné pásmo vodního zdroje – Radějovice, vrty V1, V2, HV3. Vodoprávní úřad posoudil předložený záměr a shledal, že při dodržení výše uvedených podmínek stavbou rodinného domu nedojde k negativnímu ovlivnění vodních poměrů a nedojde ani k negativnímu dotčení nebo ohrožení ochranného pásma vodního zdroje.

Ad. II):

Zemědělský půdní fond:

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 převážně do III. třídy ochrany ZPF a záměr je v souladu s územním plánem.

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. Martina Michková
referent vodoprávního úřadu
oprávněná úřední osoba

“otisk úředního razítka“

Rozdělovník:

Atelier Joura s.r.o., IČ: 09624937, Šmahova 428/56a, 627 00 Brno

Stavební úřad Kamenice

Obec Sulice

Obec Radějovice

MěÚ Říčany – a/a ke spisu

Jednotné enviromentální stanovisko se zveřejní na úřední desce MěÚ v Říčanech po dobu nejméně 15 dní.

Vyvěšeno dne: 8.9.2026

Sejmuto dne: 24.9.2026

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí: