

V Praze dne: 3.9.2021

Číslo jednací: 108955/2021/KUSK

Dle rozdělovníku

Sp.zn. SZ_087538/2021/KUSK



Vyřizuje: Ing. Miluše Hájková I. 924

Značka: OŽP/Ha

Trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro záměr „ 22 rodinných domů v k.ú. Kladno – závazné stanovisko









Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „*krajský úřad*“), jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu podle § 29 odst. 1 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 17a písm. e) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*zákon*“) tímto **závazným stanoviskem**

uděluje souhlas

podle ustanovení § 9 odst. 8 zákona a podle § 149 zákona č. 500/2004 Sb., o správním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*správní řád*“), k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen „*ZPF*“) pro žadatele, společnost  za účelem realizace záměru  22 rodinných domů v k.ú. Kladno na pozemcích uvedených v příloze 1 o celkové výměře 1,1787 ha.

Výkres „*Situace*“, ze kterého je patrné umístění rodinných domů, zpevněných ploch, parkoviště, komunikací a zeleně je přílohou 2 tohoto souhlasu.


Krajský úřad v souladu s ustanovením § 9 odst. 8 písm. e) zákona vymezuje 23 etap navrhovaného odnětí, jejichž rozsah je zřejmý z doloženého výkresu (viz příloha 2):

1. **etapa** : výměra 0,5987 ha - odnětí pro plochy dopravní a technické infrastruktury ve výkresu je tato etapa označena písmeny A,B,C,D.
2. **etapa** : výměra 0,025 ha - odnětí pro rodinný dům, ve výkresu označená číslem 01 (část pozemku č.parc. 
3. **etapa** : výměra 0,025 ha - odnětí pro rodinný dům, ve výkresu označená číslem 02 (část pozemku č.parc.  o výměře 0,0125 ha a č.parc.  výměře 0,0125 ha)
4. **etapa** : výměra 0,025 ha - odnětí pro rodinný dům, ve výkresu označená číslem 03 (část pozemku č.parc.  o výměře 0,0125 ha a část pozemku č.parc.  výměře 0,0125 ha)
5. **etapa** : výměra 0,025 ha - odnětí pro rodinný dům, ve výkresu označená číslem 04 (část pozemku č.parc. 
6. **etapa** : výměra 0,025 ha - odnětí pro rodinný dům, ve výkresu označená číslem 05 (část pozemku č.parc.  výměře 0,0125 ha a část pozemku č.parc.  výměře 0,0125 ha)

7. **etapa** : výměra 0,025 ha - odnětí pro rodinný dům, ve výkresu označená číslem 06 (část pozemku č.parc. [REDACTED] o výměře 0,0125 ha a část pozemku č.parc. [REDACTED] o výměře 0,0125 ha)
8. **etapa** : výměra 0,025 ha - odnětí pro rodinný dům, ve výkresu označená číslem 07 (část pozemku č.parc. [REDACTED] o výměře 0,0045 ha, část pozemku č.parc. [REDACTED] o výměře 0,0125 ha a část pozemku č.parc. 6 [REDACTED] o výměře 0,008 ha)
9. **etapa** : výměra 0,025 ha - odnětí pro rodinný dům, ve výkresu označená číslem 08 (část pozemku č.parc. [REDACTED] o výměře 0,0075 ha, část pozemku č.parc. [REDACTED] o výměře 0,005 ha, část pozemku č.parc. [REDACTED] o výměře 0,002 ha, část pozemku č.parc. 6 [REDACTED] o výměře 0,01 ha a část pozemku č.parc. [REDACTED] o výměře 0,0005 ha)
10. **etapa** : výměra 0,025 ha - odnětí pro rodinný dům, ve výkresu označená číslem 09 (část pozemku č.parc. [REDACTED] o výměře 0,0125 ha a část pozemku č.parc. [REDACTED] o výměře 0,0125 ha)
11. **etapa** : výměra 0,025 ha - odnětí pro rodinný dům, ve výkresu označená číslem 10 (část pozemku č.parc. [REDACTED] o výměře 0,0045 ha, část pozemku č.parc. [REDACTED] o výměře 0,0015 ha, část pozemku č.parc. [REDACTED] o výměře 0,001 ha a část pozemku č.parc. [REDACTED] o výměře 0,018 ha)
12. **etapa** : výměra 0,025 ha - odnětí pro rodinný dům, ve výkresu označená číslem 11 (část pozemku [REDACTED])
13. **etapa** : výměra 0,025 ha - odnětí pro rodinný dům, ve výkresu označená číslem 12 (část pozemku č.parc. [REDACTED])
14. **etapa** : výměra 0,025 ha - odnětí pro rodinný dům, ve výkresu označená číslem 13 (část pozemku č.parc. [REDACTED] o výměře 0,018 ha a část pozemku č.parc. [REDACTED] o výměře 0,007 ha)
15. **etapa** : výměra 0,025 ha - odnětí pro rodinný dům, ve výkresu označená číslem 14 (část pozemku č.parc. [REDACTED])
16. **etapa** : výměra 0,025 ha - odnětí pro rodinný dům, ve výkresu označená číslem 15 (část pozemku č.parc. [REDACTED])
17. **etapa** : výměra 0,025 ha - odnětí pro rodinný dům, ve výkresu označená číslem 16 (část pozemku č.parc. [REDACTED])
18. **etapa** : výměra 0,025 ha - odnětí pro rodinný dům, ve výkresu označená číslem 17 (část pozemku č.parc. [REDACTED])
19. **etapa** : výměra 0,025 ha - odnětí pro rodinný dům, ve výkresu označená číslem 18 (část pozemku č.parc. [REDACTED] o výměře 0,022 ha a část pozemku č.parc. [REDACTED] o výměře 0,003 ha)
20. **etapa** : výměra 0,025 ha - odnětí pro rodinný dům, ve výkresu označená číslem 19 (část pozemku č.parc. [REDACTED])
21. **etapa** : výměra 0,035 ha - odnětí pro rodinný dům, ve výkresu označená číslem 20 (část pozemku č.parc. [REDACTED])
22. **etapa** : výměra 0,035 ha - odnětí pro rodinný dům, ve výkresu označená číslem 21 (část pozemku č.parc. [REDACTED])
23. **etapa** : výměra 0,035 ha - odnětí pro rodinný dům, ve výkresu označená číslem 22 (část pozemku č.parc. [REDACTED] o výměře 0,03 ha a část pozemku č.parc. [REDACTED] o výměře 0,005 ha)

Souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu se uděluje za těchto podmínek:

1. V souladu s ustanovením § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF krajský úřad uděluje výjimku ze skrývky kulturních vrstev zemědělské půdy.
2. Část odnímaných pozemků s celkovou výměrou 0,301 ha je odnímána za účelem vybudování místní komunikace. Proto za tuto plochu v souladu s ustanovením § 11a odst. 1 písm. b) zákona nejsou vymezeny odvody za trvalé odnětí půdy ze ZPF.
3. Část odnímaných pozemků s celkovou výměrou 0,2667 ha bude vedena po ukončení stavby v evidenci katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha se způsobem využití zeleň a stane se veřejným prostranstvím. Proto za tuto plochu v souladu s ustanovením § 11a odst. 1 písm. g) zákona nejsou vymezeny odvody za trvalé odnětí půdy ze ZPF.
4. Dojde-li do 5 let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí, jehož závaznou součástí se stal tento souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF, ke změně účelu využití plochy bez odvodů na účel využití, pro který se odvody stanovují, stanoví se odvody dodatečně podle ustanovení § 11 zákona o ochraně ZPF. Povinný k platbě odvodů je ten, jemuž svědčí oprávnění ke změně účelu využití. Při rozhodování o odvodech se vychází z právního stavu ke dni právně účinné změny účelu využití (ustanovení § 11a odst. 3 zákona).
5. Části odnímaných pozemků, které nejsou předmětem odnětí ze ZPF, pro účel výstavby rodinných domů, zpevněných ploch, komunikací a veřejné zeleně, budou vedeny po ukončení stavby v katastru nemovitostí s druhem pozemku odpovídajícím jejich skutečnému využití – zahrada - jako součást ZPF.
6. Hranice odnětí zemědělské půdy ze ZPF bude před zahájením prací vytyčena v terénu. Realizací záměru nedojde k poškození okolní zemědělské půdy, k narušení organizačního uspořádání okolních zemědělských pozemků ani k omezení jejich přístupnosti.
7. Povinný k platbě odvodů doručí orgánu ochrany ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím, kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci rozhodnutí. Zároveň písemně oznámí orgánu ochrany ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech zahájení realizace záměru, nejpozději 15 dnů před vlastním zahájením.

Krajský úřad v souladu s ustanovením § 9 odst. 8 písm. d) a odst. 9 zákona vymezuje odvody pro stavbu záměr  22 rodinných domů v k.ú. Kladno dle předběžného výpočtu doloženého žadatelem, splatné žadatelem:

- za trvalé odnětí zemědělské půdy o výměře **0,031 ha** v 1.etapě (parkoviště a zpevněné plochy označené v příloze 2 jako plochy B,C,D, které zůstanou v soukromém vlastnictví) jednorázový odvod ve výši **176 049,- Kč** (slovy *sto sedmdesát šest tisíc čtyřicet devět korun českých*)
- za trvalé odnětí zemědělské půdy zastavěných a zpevněných ploch u 1 rodinného domu o výměře **0,025 ha** ve 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18. a 20. etapě jednorázový odvod ve výši **141 975,- Kč** (slovy *sto čtyřicet jedna tisíc devět se sedmdesát pět korun českých*)
- za trvalé odnětí zemědělské půdy zastavěných a zpevněných ploch u 1 rodinného domu o výměře **0,025 ha** v 19. etapě jednorázový odvod ve výši **138 699,- Kč** (slovy *sto třicet osm tisíc šest set devadesát devět korun českých*)
- za trvalé odnětí zemědělské půdy o výměře **0,0350 ha** zastavěných a zpevněných ploch u 1 rodinného domu o výměře **0,035 ha** ve 21., 22. a 23. etapě jednorázový odvod ve výši **198 765, Kč** (slovy *sto devadesát osm tisíc sedm set šedesát pět korun českých*)

Při výpočtu odvodů byla použita ekologická váha vlivu faktorů životního prostředí – skupina faktorů D – chráněné ložiskové území - koeficient 5. Konečná výše odvodu bude stanovena v souladu s ustanovením § 11 zákona v následném řízení o odvodech za odnětí pozemku ze ZPF po zahájení realizace záměru. Příslušným orgánem ochrany ZPF pro vydání rozhodnutí o odvodech je podle ustanovení § 15 písm. j) zákona o ochraně ZPF obecní úřad obce s rozšířenou působností, v daném případě Magistrát města Kladna, Odbor životního prostředí. Před zahájením řízení o stanovení odvodů zjistí orgán ochrany ZPF příslušný ke stanovení odvodů rozhodné skutečnosti pro výši stanovení odvodů pro jednotlivé etapy, zejména rozsah odnímané plochy pro jednotlivé rodinné domy (zastavěnou a zpevněnou plochu) a stavebníka rodinných domů.

Odůvodnění

Žádost o souhlas k trvalému odnětí byla postoupena Magistrátem města Kladna, Odborem životního prostředí pod č.j. OŽP/37660/21-3 ze dne 8.7.2021 se souhlasným stanoviskem s tím, že se jedná o odnětí pro bydlení v rodinných domech a záměr je umístěn dle územního plánu na zastavitelné ploše určené pro bydlení v bytových domech. Vzhledem k tomu, že žádost nebyla úplná, vyzval krajský úřad žadatele k doplnění podkladů žádosti dopisem č.j. 090430/2021/KUSK ze dne 21.7.2021 a následně dopisem č.j. 097353/2021/KUSK ze dne 2.8.2021. Žádost byla doplněna prostřednictvím datové schránky dne 26.7.2021 a 19.8.2021 a prostřednictvím e-mailu dne 2.9. 2021.

Žádost podala společnost [redacted] zastoupena na základě plné moci společností [redacted]

Záměr je dle platného územního plánu situován na zastavitelné ploše označené v územním plánu [redacted] bydlení v bytových domech. Ze specifických podmínek využití uvedených v dokumentaci územního plánu Kladna pro tuto plochu vyplývá, že na ploše lze umísťovat stavby a zařízení uvedené v přípustném využití pro bydlení v rodinných domech městské a příměstské. Záměr je v souladu s územním plánem. Tuto skutečnost zároveň potvrzuje doložené závazné stanovisko orgánu územního plánování č.j. OAÚR/1124/21-3 ze dne 24.6.2021, kde je mimo jiné uvedeno, že pro toto území byla vypracována územní studie [redacted] [redacted] Záměr je prostorově uspořádán v souladu s touto studií. Předmětem odnětí jsou plochy pro místní komunikace a veřejná prostranství (zeleň), které budou po realizaci záměru předány městu (vyplývá z doloženého závazného stanoviska odboru dopravy a služeb č.j. ODaS/1348/21/21 ze dne 1.7.2021 a z plánovací smlouvy uzavřené mezi žadatelem a Statutárním městem Kladno), dále plochy, které budou sloužit jako parkoviště a chodníky (vyznačené v příloze 2 jako plochy B,C,D) a zastavěné a zpevněné plochy pro 22 rodinných domů.

Vzhledem k tomu, že zástavba bude prováděna postupně, vymezil krajský úřad na základě návrhu žadatele 23 etap odnětí. První etapu tvoří dopravní a technická infrastruktura, 2. – 23. etapu tvoří plochy pro jednotlivé rodinné domy. Pro zastavěné a zpevněné plochy rodinných domů jsou tímto souhlasem odňaty maximální výměry částí pozemků, vyplývající z podmínek územního plánu. Skutečná výměra zastavěných a zpevněných ploch u jednotlivých rodinných domů (zásadní údaj pro stanovení výše odvodů) bude upřesněna orgánem ochrany ZPF příslušnému ke stanovení odvodů (tj. Magistrátu města Kladna, Odboru životního prostředí) jednotlivými stavebníky před zahájením staveb samotných rodinných domů. Magistrát města Kladna, Odbor životního prostředí v rámci řízení o odvodech dle ustanovení § 11 zákona posoudí, zda pro stanovení odvodů za odnětí ploch pro rodinné domy bude použita ekologická váha vlivu životního prostředí – koeficient 5 – chráněná ložisková území (s ohledem na ustanovení bodu 2 písm. c) části D příloh k zákonu).

Pozemky, které jsou předmětem odnětí (viz příloha 1) jsou v evidenci katastru nemovitostí vedené s druhem pozemku orná půda. Na těchto pozemcích je velmi kvalitní zemědělská půda s BPEJ (bonitovanou půdně

ekologickou jednotkou) 4.11.00, která je zařazena dle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů do I. třídy ochrany a s BPEJ 4.14.00, která je zařazena do II. třídy ochrany. Jedná se o Hnědozemě převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké v mírně teplém, suchém klimatickém regionu a středně produkční. V případě BPEJ 4.14.00 se jedná o luvizemě převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké v mírně teplém, suchém klimatickém regionu a středně produkční.

Vlastníci jednotlivých pozemků jsou uvedeni v příloze 1. Žadatel doložil souhlasné vyjádření vlastníků či spoluvlastníků všech odnímaných pozemků, tj. [REDACTED]

Krajský úřad vymezil odvody za odnětí zemědělské půdy pro stavbu [REDACTED] v k.ú. Kladno, za zastavěné a zpevněné plochy 22 rodinných domů (etapa 2 – 23) a za část parkoviště a zpevněné plochy chodníků o výměře 0,031 ha, které zůstanou v soukromém vlastnictví. V uvedených částkách odvodů byl zohledněn koeficient 5 - ekologická váha vlivu faktorů životního prostředí – skupina faktorů D – chráněné ložiskové území. V souladu s ustanovením § 11a odst. 1 písm. g) zákona krajský úřad nestanovil odvody za odnětí pro plochy určené jako veřejná zeleň (o výměře 0,2667 ha), neboť mají být převedeny na druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití zeleň a stanou se veřejným prostranstvím. Krajský úřad nestanovil odvody za odnětí (v souladu s ustanovením § 11a odst.1 písm.b) zákona) pro plochy určené pro komunikace o výměře 0,301 ha, neboť z výše uvedených podkladů vyplývá, že se bude jednat o místní komunikace (podmínky č. 2 a 3 tohoto souhlasu).

Pro případ, že by do 5 let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí, jehož závaznou součástí se stal tento souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF, došlo ke změně účelu využití plochy bez odvodů na účel využití, pro který se odvody stanovují, stanoví se odvody dodatečně podle ustanovení § 11a odst. 3 zákona (viz podmínka č. 4).

Podmínka č. 1, stanovení výjimky z povinnosti provést skrývku kulturních vrstev půdy na celé odnímané ploše byla stanovena na základě skutečnosti, že se tyto vrstvy na odnímaných pozemcích nevyskytují. V závěru předloženého pedologického průzkumu ze dne 15.8.2021 vyplývá, že se v zájmovém území nenachází využívaná orná půda a pozemky jsou zčásti dotčeny terénními úpravami. V jižní části území se nacházejí deponie zemin, ve zbývajících částech se nachází ruderní vegetace, místy se vzrostlými stromy a keři. Místy je terén navýšen až o 5 m. V území byly realizovány 3 pedologické sondy, kterými bylo zjištěno, že se na území nachází jen antropozem. Proto krajský úřad nestanovil v souladu s ustanovením § 8 odst.1 písm. a) zákona povinnost skrývky.

V souladu s § 9 odst. 4 zákona je předmětem odnětí zemědělské půdy ze ZPF u staveb rodinných domů plocha potřebná pro stavbu rodinného domu a související zpevněné plochy, kde pozemek přilehlý ke stavbě má napříště sloužit jako zahrada (podmínka č.5).

Podmínka č. 6 tohoto souhlasu byla stanovena ve smyslu zásad plošné ochrany ZPF popsanych v ustanovení § 4 zákona.

Podmínka č. 7 vyplývá z ustanovení § 11 odst. 4 zákona, dle kterého je povinný k platbě odvodů doručit orgánu ochrany ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím, kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci. Zároveň je povinen písemně oznámit orgánu ochrany ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech zahájení realizace záměru, nejpozději 15 dnů před vlastním zahájením.

Poučení

Tento souhlas je dle ustanovení § 10 odst. 1 zákona závaznou součástí rozhodnutí, které bude v předmětné věci vydáno podle zvláštních předpisů (stavební zákon). Podmínky stanovené v zájmu ochrany zemědělského půdního fondu musí být obsaženy v tomto rozhodnutí.

Tento souhlas a jeho podmínky mohou být dle ustanovení § 10 odst. 2 zákona změněny jen v případě změny rozhodnutí vydaných podle zvláštních předpisů. Souhlas pozbývá platnosti uplynutím 3 let ode dne jeho oznámení žadateli, nestal-li se podkladem pro řízení podle zvláštních předpisů.


Závazné stanovisko nemá povahu správního rozhodnutí, nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí ve věci samé (ustanovení § 149 odst. 1 správního řádu).

Ing. Simona Jandurová
vedoucí odboru, pověřena zastupováním
životního prostředí a zemědělství
v.z. Ing. Tomáš Macháček, MPA
vedoucí oddělení zemědělství a lesnictví

Přílohy :

1. Pozemky k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu
2. Výkres „Situace“

Obdrží:


Magistrát města Kladna, Odbor životního prostředí, nám. Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno + spis
Magistrát města Kladna, Odbor výstavby, nám. Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podpisující:	Ing. Tomáš Macháček
Organizace, OJ:	1207
Sériové č. cert.:	22234460
Vydavatel cert.:	PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas:	03.09.2021 12:14:16
Důvod:	
Místo:	