

V Praze dne: 21. 5. 2021
Číslo jednací: 049183/2021/KUSK Dle rozdělovníku
Spisová značka: SZ_049183/2021/KUSK
Vyřizuje: Ing. Kristýna Orságová, l. 131
Značka: OŽP/OK

ZÁVAZNÉ STANOVISKO





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







zastoupené

(*dále jen „žadatel“*), tímto závazným stanoviskem podle ustanovení § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „správní řád“*), a podle ustanovení § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF uděluje

s o u h l a s


k trvalému odnětí zemědělské půdy ze ZPF

pro záměr „VÝSTAVBA VÝROBNÍ HALY  Tuchoměřice“ a záměr „VÝSTAVBA VÝROBNÍ HALY  Tuchoměřice – dopravní napojení“, na pozemku parcelní číslo  v katastrálním území Kněžívka a na pozemcích parcelní číslo  v katastrálním území Středokluky dle níže uvedené tabulky:

Parcelní číslo	Katastrální území	Výměra pozemku	Druh pozemku	BPEJ	Třída ochrany	Výměra odnětí ze ZPF
	Kněžívka		orná půda	20100	I.	4,0000 ha
	Středokluky		orná půda	20200	I.	0,0756 ha
	Středokluky		orná půda	20200	I.	0,0608 ha

Celková výměra zemědělské půdy k trvalému odnětí ze ZPF činí **4,1364 ha**.

Z této výměry představuje 3,3365 ha odnětí pro zastavěné a zpevněné plochy,
0,7999 ha odnětí pro vnitro-areálovou zeleň.

Výkres „SITUACE VYNĚTÍ A BILANCE SKRÝVKY“ zpracovatele  z října 2020, v měřítku 1:1000, ze kterého je zřejmé, jakým způsobem mají být využívány dílčí plochy výše uvedených pozemků, je přílohou tohoto závazného stanoviska.

Souhlas k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu se v souladu s ustanovením § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ochraně ZPF uděluje za těchto podmínek:

1. Dle ustanovení § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF a ustanovení § 14 odst. 4 a 5 vyhlášky č. vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu (*dále jen „vyhláška č. 271/2019 Sb.“*), se stanovuje povinnost skrývky kulturních vrstev půdy dle návrhu předloženého žadatelem:

Skrývka ornice na ploše 4,0756 ha v mocnosti 0,60 m, tj. v objemu 24.454 m³.

Část skrývky v množství 2.000 m³ bude využita na ozelenění areálu předmětné stavby (na zatravnění a sadové úpravy), zbývající část skrývky v množství 22.454 m³ bude uložena (rozprostřena) ve vrstvě 0,10 až 0,20 m na pozemcích parcelní číslo [REDACTED] v katastrálním území Běloky, parcelní číslo [REDACTED] v katastrálním území Dobrovíz, parcelní číslo [REDACTED] v katastrálním území Středokluky, s celkovou výměrou 17,4235 ha, evidovaných v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, se způsobem ochrany nemovitosti ZPF, za účelem jejich zúrodnění.

Přemístění na místo určení a rozhrnutí skrytých vrstev půdy bude provedeno na náklad toho, v jehož zájmu byl vydán souhlas k odnětí zemědělské půdy ze ZPF. Žadatel rovněž zajistí ochranu deponovaných skrytých vrstev před znehodnocením a ztrátami a jejich řádné ošetřování. O činnostech souvisejících se skrývkou, přemístěním, uložením, ochranou a ošetřováním skrývaných kulturních vrstev půdy vede žadatel protokol dle ustanovení § 14 odst. 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF.

2. Hranice odnětí zemědělské půdy ze ZPF bude před započítáním prací vytyčena v terénu. Realizací záměru nedojde k poškození okolní zemědělské půdy, k narušení organizačního uspořádání okolních zemědělských pozemků ani k omezení jejich přístupnosti.
3. V případě zásahu do stávajícího systému meliorací budou provedena patřičná opatření k zajištění jeho opětovné funkčnosti.
4. Povinný k platbě odvodů doručí orgánu ochrany ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech (Městskému úřadu Černošice) a orgánu ochrany ZPF, který vydal tento souhlas s odnětím (krajskému úřadu), kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci. Zároveň písemně oznámí orgánu ochrany ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech zahájení realizace záměru, nejpozději 15 dnů před vlastním zahájením.
5. Vlastník předmětných pozemků, popř. jeho zástupce, provede ohlášení změny údajů o pozemcích k zápisu do katastru nemovitostí podle jejich skutečného využití neprodleně po dokončení stavby.

Krajský úřad v souladu s ustanovením § 9 odst. 8 písm. d) a odst. 9 zákona o ochraně ZPF vymezuje odvody pro záměr „VÝSTAVBA VÝROBNÍ HALY [REDACTED] Tuchoměřice“ a záměr „VÝSTAVBA VÝROBNÍ HALY [REDACTED] Tuchoměřice – dopravní napojení“ na pozemku parcelní číslo [REDACTED] v katastrálním území Kněžívka a na pozemcích parcelní číslo [REDACTED] v katastrálním území Středokluky dle předběžného výpočtu doloženého žadatelem, splatné žadatelem:

za trvalé odnětí zemědělské půdy o výměře **4,1364 ha** ze ZPF jednorázový odvod ve výši **7.251.867 Kč** (slovy: sedm miliónů dvě stě padesát jeden tisíc osm set šedesát sedm korun českých).

Výpočet byl proveden na základě těchto údajů:

Zastoupená BPEJ	Plocha k odnětí ze ZPF v m ²	Základní cena za 1 m ²	Koeficient třídy ochrany	Hodnota ekologické váhy dotčeného faktoru životního prostředí	Výsledná sazba odvodu za 1 m ²
20100	40000	17,22 Kč	9	1	154,98 Kč
20200	1364	17,15 Kč	9	5	771,75 Kč


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. Příslušným orgánem ochrany ZPF pro vydání rozhodnutí o odvodech je podle ustanovení § 15 písm. k) zákona o ochraně ZPF úřad obce s rozšířenou působností, v daném případě Městský úřad Černošice.

Odůvodnění:

Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, orgán ochrany ZPF (*dále jen „správní orgán“*) obdržel dvě žádosti o udělení souhlasu k trvalému odnětí půdy ze ZPF: k záměru „VÝSTAVBA VÝROBNÍ HALY [redacted] Tuchoměřice“ na pozemku parcelní číslo [redacted] v katastrálním území Kněžívka a k záměru „VÝSTAVBA VÝROBNÍ HALY [redacted] Tuchoměřice – dopravní napojení“ na pozemcích parcelní číslo [redacted] v katastrálním území Středokluky, které spojil v souladu s ustanovením § 140 odst. 1 správního řádu do společného řízení. Obě žádosti ve společném řízení správní orgán předal krajskému úřadu dle ustanovení § 18 odst. 1 zákona o ochraně ZPF přípisem č. j. MUCE 44744/2021 OŽP/L/Vys ze dne 15. 4. 2021.

Žádosti po doplnění č. j. 064569/2021/KUSK ze dne 21. 5. 2021 obsahovaly veškeré náležitosti dle ustanovení § 9 odst. 6 zákona o ochraně ZPF včetně předběžného výpočtu odvodů za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF. Při výpočtu odvodů byla použita ekologická váha vlivu jednoho z faktorů životního prostředí - faktoru ze skupiny faktorů „C“, a sice „území mimo plochy určené platným územním plánem nebo platným regulačním plánem k zástavbě nebo pro jiné urbanistické funkce“ s hodnotou 5 v případě pozemků v katastrálním území Středokluky. Obec Středokluky v současné době nemá platný územní plán.

Podstatou záměru je výstavba výrobní haly na pozemku parcelní číslo [redacted] v katastrálním území Kněžívka v obci Tuchoměřice, což je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací obce Tuchoměřice – předmětný pozemek se nachází v zastavitelné ploše určené pro výrobu, sklady a výrobní služby, nadmístní obslužná sféra. Orgán ochrany ZPF udělil souhlas k nezemědělskému využití dané lokality již v rámci pořizování územně plánovací dokumentace, a proto (v souladu se zásadou právní předvídatelnosti) rozhodl shodně i v případě konkrétní žádosti o souhlas k odnětí půdy ze ZPF v dané lokalitě pro záměr, který funkčnímu využití této plochy odpovídá. Tak bude zároveň naplněno ustanovení § 2 odst. 3 správního řádu, podle kterého *správní orgán šetří práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu dotýká, a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu.*


Stavbou, která realizaci výše uvedeného záměru podmiňuje, je příjezdová cesta (dopravní napojení) na pozemcích parcelní číslo  v katastrálním území Středokluky. Z důvodu účelové provázanosti obou záměrů byly původně dvě žádosti, resp. byla dvě správní řízení o každé ze dvou žádostí spojena do jednoho řízení, jehož výsledkem je vydání tohoto závazného stanoviska. Vzhledem k tomu, že zdejší úřad vyslovil souhlas k odnětí zemědělské půdy ze ZPF pro realizaci podstatné části záměru – k výstavbě výrobní haly, měl by umožnit udělením souhlasu k odnětí další zemědělské půdy ze ZPF i její dopravní napojení tak, aby nebyly v důsledku výstavby a provozu výrobní haly narušeny pozemky ZPF.

Jedná se o zemědělskou půdu I. třídy ochrany ve vlastnictví žadatele. Ochrana ZPF bude v dostatečné míře zajištěna při dodržení stanovených podmínek, ustanovení zákona o ochraně ZPF a jeho prováděcích předpisů. Skutečnost, že výstavba dopravního napojení výrobní haly není v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, se promítla do výše odvodů za odnětí půdy ze ZPF pro tento účel.

Podmínka č. 1 uděleného souhlasu k odnětí půdy ze ZPF, a sice povinnost provést před zahájením realizace záměru skrývku kulturních vrstev půdy, byla stanovena dle ustanovení § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF a jeho prováděcího předpisu na základě návrhu žadatele. Způsob zacházení se skrývkou kulturních vrstev půdy vychází z ustanovení vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF.

Podmínky č. 2 a 3 byly stanoveny ve smyslu zásad plošné ochrany ZPF popsaných v ustanovení § 4 zákona o ochraně ZPF.

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

Podmínka č. 5 byla stanovena v zájmu řádné evidence údajů o pozemcích v katastru nemovitostí a měla by být aplikována i v případě pozemku parcelní číslo  v katastrálním území Středokluky, který byl formálně i fakticky odňat ze ZPF – nachází se na něm část příjezdové komunikace k budoucímu výrobnímu areálu, ačkoliv je v katastru nemovitostí stále veden v druhu pozemku orná půda se způsobem ochrany nemovitosti ZPF.

Poučení:

Tento souhlas (včetně podmínek) je podle ustanovení § 10 odst. 1 zákona o ochraně ZPF závaznou součástí rozhodnutí, která budou ve věci vydána podle zvláštních předpisů (stavební zákon). Žadatel je povinen plnit podmínky v něm stanovené ode dne, kdy tato rozhodnutí nabyla právní moci, popřípadě ve lhůtách v nich určených.

Dle ustanovení § 10 odst. 3 zákona o ochraně ZPF tento souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pozbývá platnosti uplynutím 3 let ode dne jeho oznámení žadateli, pokud se nestane podkladem pro řízení podle zvláštních právních předpisů (viz předchozí odstavec).

Tímto souhlasem se neřeší majetkoprávní ani užívatelské vztahy k dotčeným pozemkům.

Otisk úředního razítka

Ing. Josef Keřka, Ph.D.
vedoucí odboru
životního prostředí a zemědělství
v. z. Ing. Tomáš Macháček
vedoucí oddělení zemědělství a lesnictví

Příloha:

- Výkres „SITUACE VYNĚTÍ A BILANCE SKRÝVKY“ zpracovatele [redacted] z října 2020, 1 list A₃

Rozdělovník:

- [redacted]
- Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí, orgán ochrany ZPF, Podskalská 1290/19, 120 00 Praha 2 + spis
- Městský úřad Hostivice, Stavební úřad, Husovo nám. 13, 253 01 Hostivice, IDDS: *cdrb236*