

5 nejčastějších chyb při podávání žádosti o souhlas k odnětí zemědělské půdy ze ZPF:

1. Kdo žádá?

Chybí úplné údaje o žadateli:

- u fyzické osoby jméno, příjmení, datum narození, bydliště,
- u fyzické osoby, oprávněné k podnikání jméno, příjmení, IČ (identifikační číslo) a sídlo.
- u právnické osoby název, IČ (identifikační číslo) a sídlo.

Pokud je žadatel zastupován při vyřizování žádosti jinou osobou, je nutno předložit písemnou plnou moc, kde je určeno, kdo plnou moc dává (s výše uvedenými údaji), za jakým účelem se plná moc uděluje a komu je plná moc udělena (včetně výše uvedených údajů), přičemž podepisuje osoba, která plnou moc vydává a zároveň svým podpisem zplnomocněná osoba potvrzuje, že toto zplnomocnění přijímá.

Pro urychlení a zlepšení komunikace při vyřizování žádosti doporučujeme uvést v žádosti v údajích o žadateli nebo o zplnomocněné osobě také další kontaktní informace (telefon, mobil, e-mail).

2. O co se žádá?

Chybí přesný a úplný popis a odůvodnění účelu a rozsahu odnětí zemědělské půdy ze ZPF.

Doporučujeme předložit projektovou dokumentaci stavby (nejlépe v elektronické podobě) a slovně popsat účel požadovaného odnětí zemědělské půdy ze ZPF, v případě víceúčelových staveb je nutno (s ohledem na posouzení platby odvodů za odnětí půdy) vyznačit, který z účelů je hlavní. Je nutno uvést, zda se žádá o trvalé nebo dočasné odnětí půdy a požadovaný rozsah a umístění ploch řádně odůvodnit (například doložit soulad s územním plánem a odůvodnit, proč musí být v tomto rozsahu pozemky odejmuty právě nyní - zda se celý rozsah bude zastavovat v nejbližším období).

3. Nejsou doloženy povinné náležitosti vyhodnocení dle § 9 odst. 6 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF:

Od 1. dubna 2015 došlo k novelizaci zákona a k rozšíření povinných náležitostí podání, často chybí tyto části vyhodnocení:

- výpočet odvodů za odnětí půdy (došlo ke změně ve výjimkách a pro některé stavby se nově začaly odvody předepisovat, došlo ke změně - zvýšení koeficientu třídy ochrany půdy u půd ve IV. a V. třídě ochrany ze 2 na 3), metodický návod na výpočet orientační výše odvodů lze nalézt na webu Kraje Vysočina na tomto odkazu: <http://www.kr-vysocina.cz/metodicka-pomucka-pro-vypocet-odvodu-za-odneti-pudy-ze-zpf-od-1-4-2015/d-4065637/p1=4955>
- pokud nežádá o souhlas k odnětí půdy ze ZPF vlastník pozemku, je nutno doložit vyjádření tohoto vlastníka nebo osoby, která je oprávněna odnímanou půdu užívat (to bylo i dříve),
- výsledky pedologického (půdního) průzkumu (Ministerstvo životního prostředí v dopisu č. j. 68284/ENV/15 ze dne 8. 12. 2015 k tomuto novému pojmu uvedlo, že pedologický průzkum musí být proveden na základě standardních pedologických metod (kopaná půdní sonda, použití sondýrky, apod.), počet sond musí být reprezentativní dle všech BPEJ, bude stanovena mocnost humusového (případně iluviálního) horizontu, součástí vyhodnocení je vhodné doplnit fotografií půdních horizontů s přiloženým měřítkem), více informací o půdě lze nalézt například na veřejně přístupných stránkách <http://www.vumop.cz/>
- údaje o odvodnění a závlahách (zda jsou na odnímaných pozemcích v současné době), lze doložit písemným vyjádřením vlastníka pozemku, nebo osoby, která na pozemku hospodaří,
- údaje o protierozních opatřeních (zda jsou na odnímaných pozemcích v současné době), lze doložit písemným vyjádřením vlastníka pozemku, nebo osoby, která na pozemku hospodaří,
- zákres hranic bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) s vyznačením tříd ochrany,
- informace, v jakém následně vedeném řízení podle zvláštního právního předpisu má být souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF podkladem (například územní řízení, sloučené územní a stavební řízení, veřejnoprávní smlouva, územní souhlas, regulační plán, apod.), informace je nezbytně nutná pro orgán ochrany ZPF proto, aby vyhodnotil, zda bude souhlas udělovat jako závazné stanovisko nebo rozhodnutí.

4. Nejsou doloženy povinné náležitosti dle přílohy č. 5 (trvalé odnětí) nebo přílohy č. 7 (dočasné odnětí) k vyhlášce č. 13/1994 Sb.:

Nejvíce se zapomíná na doložení:

- jak bude zajištěn přístup na stavební pozemek (není vyhodnoceno odnětí půdy ze ZPF pro přístupovou komunikaci),
- vyhodnocení akcí se stavbou souvisejících (například kde bude umístěno zařízení staveniště, jaká je bilance výkopových zemin a v případě jejich přebytku, kam bude umístěn, jak bude zajištěn přístup na stavbu, kde budou umístěny deponie ornice, apod.), většina těchto údajů vychází z projektové dokumentace stavby,
- u návrhu hospodárného využití kulturních vrstev půdy (ornice) často chybí tabulková část (informace o parcelách dle KN, kam má být ornice umístěna) a grafická část (zákres v katastrální mapě, na kterou část pozemku má být ornice umístěna). Oba podklady lze nalézt na veřejně přístupném zdroji: <http://www.nahlizenidokn.cuzak.cz> a je nutno doplnit do mapy ve vhodném měřítku zákres,
- u dočasného odnětí chybí nebo je předloženo neúplné vyhodnocení plánu rekultivace dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 13/1994 Sb. (zvláště vyhodnocená technická a biologická část rekultivace s časovým harmonogramem a s konkrétním rekultivačním osevňovacím postupem, včetně profilů terénu před rekultivací a po ní a s hrubým odhadem nákladů na rekultivaci).

5. Jako podklad pro vyhodnocení je použita neplatná legislativa, nebo je návrh v přímém rozporu se zákonem:

- u výpočtu odvodů je neplatná vyhláška č. 3/2008 Sb., která byla nahrazena vyhláškou č. 441/2013 Sb., přílohou č. 4,
- u zařazení půd do třídy ochrany je použita neplatná část metodického pokynu Ministerstva životního prostředí, č.j. OOLP/1067/96 ze dne 1. 10. 1996, platné zařazení je uvedeno ve vyhlášce č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, v platném znění,
- v odkazu na výjimku z platby odvodů je uváděn § 11 odst. 3) až odst. 9) zákona o ochraně ZPF před novelizací, nyní jsou výjimky z platby odvodů uvedeny v § 11a, odst. 1) zákona o ochraně ZPF, které se výrazně liší,
- navržené řešení je v rozporu se zákonem chráněným zájmem (není odůvodněna nezbytnost navrženého rozsahu odnětí půdy, odnětím půdy by došlo k narušení organizace zemědělského půdního fondu, nebo ke zhoršení obhospodařovatelnosti půdy a ke zhoršení přístupu na navazující pozemky, plocha, navržená k odnětí půdy, zasahuje do ploch, nebo do ochranných pásem, chráněných jiným zákonem (ochrana přírody a krajiny, báňský zákon, vodní zákon, zákon o lesích, apod.) nebo není v souladu s územním plánem.

V přiloženém materiálu uvádíme příklad správně a nesprávně podané žádosti o souhlas k odnětí zemědělské půdy ze ZPF.

Příklad správné praxe:

Žádost o souhlas dle § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu

Žadatel: František Novák, narozený 1. 1. 1995, bytem Nová Ves u Jihlavy č. p. 21, PSČ 586 01 Jihlava, mobil 602 257 338, e-mail novak.f@seznam.cz

Účel odnětí: Stavba rodinného domu (150 m²), zpevněných ploch (50 m²), komunikace při bytové výstavbě (25 m²), zbytek pozemku (800 m²) bude využíván jako zahrada a převeden v katastru nemovitostí na zahradu.

Odnímaný pozemek:

Katastrální území Nová Ves u Jihlavy

P. č. dle katastru nemovitostí: 25/1

Druh pozemku: trvalý travní porost

BPEJ: 7.29.01

Třída ochrany půdy: I.

Celková výměra pozemku: 1025 m²

Odnímaná část (rodinný dům + zpevněné plochy + příjezdové komunikace):
225 m²

Zbývající část: 800 m² (bude převedena na zahradu)

Soulad s územním plánem:

Navrhované odnětí zemědělské půdy ze ZPF je v souladu s platným územním plánem Obce Nová Ves (možno doložit vyjádření stavebního úřadu nebo údaj, o kterou konkrétní lokalitu, určenou platným územním plánem pro bydlení, jde a mapový výřez této lokality).

Umístění odnímané plochy:

Plocha je umístěna mimo zastavěné území obce, v přímé návaznosti na zastavěné území obce.

Odůvodnění: jde o nezbytně nutnou plochu pro umístění jednoho rodinného domu, včetně komunikace a zpevněné plochy, v souladu s územním plánem, dle přiložené projektové dokumentace.

Přílohy:

1. úplné vyhodnocení dle § 9 odst. 6) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění a části projektové dokumentace, obsahující základní údaje o stavbě, umístění zařízení staveniště, umístění deponie ornice, bilanci výkopových zemin a návrh jejich využití mimo ZPF

2. úplné vyhodnocení dle přílohy č. 5 k vyhlášce č. 13/1994 Sb.

Příklad nesprávné praxe:

Žádost o souhlas dle § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu

Žadatel: František Novák, Nová Ves 21

Účel odnětí: Stavba rodinného domu s truhlářskou dílnou a skladem materiálu pro podnikání

Odnímaný pozemek:

Katastrální území Nová Ves

P. č. dle katastru nemovitostí: 99/1

Druh pozemku: orná půda

BPEJ: 7.29.01

Třída ochrany půdy: I.

Celková výměra pozemku: 10 000 m²

Odnímaná část: 10 000 m² (celý pozemek)

Soulad s územním plánem:

Navrhované odnětí zemědělské půdy ze ZPF není v souladu s platným územním plánem Obce Nová Ves, je na plochách, určených pro zemědělskou výrobu, částí pozemku prochází lokální biokoridor (součást územního systému ekologické stability krajiny), je v ochranném pásmu lesa a v záplavovém území.

Umístění odnímané plochy:

Plocha je umístěna mimo zastavěné území obce a nenavazuje na něj.

Odůvodnění: jde o pozemek v mém vlastnictví.

Přílohy:

- 1. neúplné vyhodnocení dle § 9 odst. 6) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění a části projektové dokumentace, neobsahující základní údaje o stavbě a akcích se stavbou souvisejících, ani odůvodnění nezbytnosti odnětí tak velké plochy pro stavbu jednoho rodinného domu,**
- 2. neúplné vyhodnocení dle přílohy č. 5 k vyhlášce č. 13/1994 Sb.**