




MĚSTSKÝ ÚŘAD KUTNÁ HORA

Havlíčkovo nám. 552, 284 01 Kutná Hora, IČ: 00236195
www.mu.kutnahora.cz, ID: b65bfx3




Váš dopis ZN.: Z/2024/16258
Ze dne: 03. 02. 2025
Naše ZN.: R/2025/26470



Vyřizuje: 
Tel.: 327 710 217
E-mail: petrusova@mu.kutnahora.cz
Datum: 05. 03. 2025

Koordinované závazné stanovisko

k záměru „Novostavba rodinného domu, Dolné Pohled', Zruč nad Sázavou“

Městský úřad Kutná Hora, jako orgán veřejné správy příslušný pro vydání koordinovaného vyjádření nebo koordinovaného závazného stanoviska dle § 176 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), obdržel dne 03. 02. 2025 od zástupce: , , investora:  žádost o koordinované vyjádření k záměru: „Novostavba rodinného domu, Dolné Pohled', Zruč nad Sázavou“.

Na základě výše uvedeného předkládáme vyjádření za jednotlivé odbory a oddělení Městského úřadu Kutná Hora:

Oddělení památkové péče

Ing. Věra Žáčková, tel. 327 710 210

Neleží v území, kde uplatňuje zájmy státní památková péče. Nebudeme vydávat závazné stanovisko ani vyjádření.

Odbor životního prostředí:

Mgr. Kristýna Kosová, tel. 327 710 271

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku

Městský úřad Kutná Hora, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle ust. § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o JES“) a orgán státní správy příslušný dle ust. § 66 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), na základě žádosti obdržené dne 3. 2. 2025 od žadatele, kterým je:

trvale bytem: Sázavou, zastoupena obchodní firmou **HP DOMY s.r.o., IČO: 28603494**, se sídlem I. P. Pavlova 692/143, Slavonín, 783 01 Olomouc, korespondenční adresa: **K Láskovu 562, 293 06 Bradlec** trvale bytem: korespondenční adresa: **K Láskovu 562, 293 06 Bradlec – zaměstnanec HP DOMY s.r.o.**),

„Novostavba rodinného domu Petrásková, Dolní Pohled“, na pozemcích p. č. dle KN a p. č. dle KN v k. ú. Dolní Pohled' (dále jen „záměr“),

podle předložené projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. Miloš Lužný, IČO 72493348, se sídlem Vícov 192, 798 03 Vícov, odpovědný projektant: Ing. Antonín Vlček, se sídlem Zrzavého 3988/1, 796 04 Prostějov, ČKAIT: 1200664, obor: pozemní stavby, datum srpen 2024, zakázkové číslo neuvedeno,

vydává v souladu s § 149 správního řádu a podle § 6 odst. 1 zákona o JES toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

I.

Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný.

II.

Príslušný správní orgán vykonávající státní správu v oblasti ochrany zemědělského půdního fondu, podle § 13 odstavce 1 písm. a) a podle § 15 písmene k) zákona číslo 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, dále jen zákona **uděluje souhlas s trvalým odnětím ze zemědělského půdního fondu, podle § 9 odstavce 8 zákona.**

K trvalému odnětí ze zemědělského půdního fondu dojde v rámci stavby záměru „Novostavba rodinného domu, Dolní Pohled“ na pozemcích p. č. dle KN a p. č. dle KN v k. ú. Dolní Pohled'. Celková výměra odnětí činí **520,04 m²**.

Správní orgán:

1) Podle § 9 odst. 8 písm. a) zákona vymezuje k odnětí ze zemědělského půdního fondu:

část pozemku p. č. dle KN/celý pozemek p. č. dle KN	16/1	126/18	celkem
katastrální území	Dolní Pohled'	Dolní Pohled'	Dolní Pohled'
druh pozemku	zahrada	orná půda	-
BPEJ	52914	52914	52914
třída ochrany	III.	III.	III.
výměra pro rodinný dům včetně zpevněných ploch	169,04 m ²	-	169,04 m ²
výměra pro sjezd na pozemek p. č. 16/1 dle KN v k. ú. Dolní Pohled'	-	351,00 m ²	351,00 m ²
celková odnímaná výměra pro rodinný dům včetně zpevněných ploch	169,04 m²	351,00 m²	520,04 m²

Vlastníkem dotčeného pozemku je žadatel **Simona Petrásková, nar. 20. 10. 1988**, trvale bytem: **Dolní Pohled' 7, 285 22 Zruč nad Sázavou**, zastoupena obchodní firmou **HP DOMY s.r.o., IČO: 28603494**, se sídlem I. P. Pavlova 692/143, Slavonín, 783 01 Olomouc, korespondenční adresa: **K Láskovu 562, 293 06 Bradlec** trvale bytem:

☎️, korespondenční adresa: ☎️, ☎️ – zaměstnanec HP DOMY s.r.o.).

Povinným k platbě odvodu je žadatel.

2) Podle § 9 odst. 8 písm. b) zákona stanovuje povinnost provedení skrývky kulturních vrstev půdy před započítáním prací a podmínky pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Žadatel:

a) Na svůj náklad provede skrývku kulturních vrstev půdy v ploše celého staveniště. Mocnost orníční vrstvy je 30 cm a vychází ze dvou kopaných sond provedených na předemtných pozemcích. Množství skrývky bude činit 156 m³. Skrývka bude využita k vylepšení úrodnosti zbývající části pozemku p. č. dle KN 16/1 v k. ú. Dolní Pohled', který bude nadále sloužit jako zahrada.

b) O činnostech souvisejících se skrývkou vede oprávněný ze souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu podle § 9 zákona protokol. Do protokolu se zaznamenává objem skrývky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skrývky, dále ochrana a ošetřování skrývky v dělení na svrchní kulturní vrstvy půdy a na hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy.

c) Bude plnit veřejný zájem na zadržení vody v krajině. Dešťové vody budou svedeny do akumulační jímky s přepadem do vsakovací jámy. Dešťové vody a budou využívány k zavlažování.

3) Podle § 9 odst. 8 písm. d) zákona vymezuje za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu povinnost zaplacení odvodu. Výše odvodů bude stanovena dle orientačního výpočtu, jehož výše činí ☎️ Kč. Konečná výše odvodů se stanoví rozhodnutím. Povinným k platbě odvodů je žadatel, ☎️, nar. ☎️. ☎️, trvale bytem ☎️, ☎️.

4) Podle § 9 odst. 8 písm. e) zákona se pro předložený záměr nevymezují etapy.

Realizace předloženého záměru není dle projektové dokumentace a žádosti rozdělena na etapy, proto nejsou etapy správním orgánem vymezeny.

Odůvodnění

Městský úřad Kutná Hora, odbor životního prostředí, obdržel dne 3. 2. 2025 žádost žadatele, zastoupeného na základě plné moci ze dne 13. 8. 2024 a ze dne 1. 1. 2023 obchodní firmou HP DOMY s.r.o. (paní ☎️, o souhlas k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu a podklady podle § 9 odst. 6 zákona k záměru „Novostavba rodinného domu Petrásková, Dolní Pohled“ na pozemcích p. č. dle KN ☎️ a p. č. ☎️ dle KN v k. ú. Dolní Pohled'. 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 zákona o JES vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu (č. 334/1992 Sb.)

- souhlas s trvalým odnětím ze zemědělského půdního fondu, podle § 9 odstavce 8 zákona

Vzhledem k tomu, že předmětný 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.

Správním orgánem posoudil žádost a podklady podle § 9 odst. 6 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Pozemek p. č. dle KN ☎️ v k. ú. Dolní Pohled', jehož část je odnímána

ze zemědělského půdního fondu a pozemek p. č. 126/18 dle KN v k. ú. Dolní Pohled', který je ze zemědělského půdního fondu odnímán celý, jsou dle platného územního plánu obce Dolní Pohled' zahrnutý do zastavitelných ploch. Pozemek p. č. 16/1 dle KN v k. ú. Dolní Pohled' je zahrnutý do *ploch - BYDLENÍ plochy pro rodinné domky venkovské*. Pozemek p. č. 126/18 v k. ú. Dolní Pohled' je zahrnutý do – *ploch veřejná prostranství*. Stavba záměru je tak v souladu s územním plánem obce Dolní Pohled'. Podmínka č. 2 a), b) 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 na základě podkladů doložených žadatelem. Mocnost skrývky vychází z doložených hodnot 2 kopaných sond provedených na předmětných pozemcích. Správní orgán souhlasil s navrhovaným využitím skrytých vrstev na zbývající části pozemku p. č. 16/1 v k. ú. Dolní Pohled', neboť bude nadále vyžíván jako součást ZPF, druh pozemku zahrada. Podmínka č. 2 c) uděleného souhlasu k odnětí půdy ze ZPF, a sice povinnost plnit veřejný zájem na zadržení vody v krajině, byla stanovena dle doloženého plánu vhodných opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině, který doložil žadatel a je součástí projektové dokumentace. Orientační výše odvodu vychází ze základní ceny pro bonitovanou půdně ekologickou jednotku (dále jen BPEJ) BPEJ 52914 a činí 5,00 Kč za 1 m². Cena vychází z vyhlášky číslo 434/2023 Sb., ze dne 20. prosince 2023, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. BPEJ 52914 je zařazena ve III. třídě ochrany (podle vyhlášky číslo 364/2023 ze dne 12. 12. 2023, kterou se mění vyhláška číslo 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění vyhlášky č. 150/2013 Sb.). Pro III. třídu ochrany je stanoven koeficient 5 (podle přílohy k zákonu, části D, bodu 4). Orientační výše odvodů činí 250 000 Kč. Konečná výše odvodu se stanoví rozhodnutím. Na výše uvedených pozemcích se dle evidence veřejného registru LPIS nechází meliorační zařízení, pozemek není ohrožený erozí (ověřeno v LPIS dne 24. 2. 2025). Protože orgán ochrany zemědělského půdního fondu neshledal důvody, proč souhlas neudělit, bylo žádosti vyhověno v celém rozsahu.


Osoba, které svědčí oprávnění k záměru (žadatel):

1. Je povinna podle § 11 odst. 1 zákona za odňatou zemědělskou půdu zaplatit odvod ve výši stanovené podle přílohy k zákonu. O výši odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu rozhodne orgán ochrany zemědělského půdního fondu po zahájení realizace záměru.
2. Podle § 11 odst. 4 zákona: povinný k platbě odvodů je povinen orgánu ochrany ZPF Městského úřadu Kutná Hora:
 - a) **doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci, a**
 - b) **písemně oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.**
3. oznámit změnu způsobu využití a doložit kopii oprávnění k provedení změny a to do 1 měsíce od této změny (§ 11 odst. 5 zákona).
4. **dojde-li ke změně v osobě, které svědčí oprávnění k záměru, jsou osoba, které svědčilo oprávnění k záměru, a osoba, které nově svědčí oprávnění k záměru, povinny oznámit a doložit orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který vydal souhlas s odnětím, a orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny.** Orgán ochrany zemědělského půdního fondu vydá rozhodnutí o odvodech, kterým zruší původní rozhodnutí o odvodech a uloží povinnost k platbě odvodů nově určené osobě povinného; správní řízení lze zahájit také na podnět celního úřadu. Platební povinnost původnímu povinnému k platbě odvodů zaniká, s výjimkou nedoplatků, dnem nabytí právní moci rozhodnutí podle věty druhé (§ 11 odst. 6 zákona).

Upozorňujeme, že nesplněním shora uvedených povinností se fyzická osoba dopustí přestupku (podle § 20 zákona), za který lze uložit pokutu do výše 50.000 Kč.

Žadatel je povinen plnit stanovené podmínky ode dne, kdy rozhodnutí vydané v následném řízení nabylo právní moci, popřípadě ve lhůtách v něm určených. Platnost vydaného souhlasu je totožná s platností tohoto rozhodnutí. Podkladem pro zápis změny druhu pozemku v katastru nemovitostí je rozhodnutí podle zvláštních právních předpisů. Neřeší se jím majetkoprávní ani užívatelské vztahy k dotčeným pozemkům.

Při realizaci záměru dále upozorňujeme na následující:

Zákon o ochraně přírody a krajiny (114/1992 Sb.) -  tel. 327 710 275)

Sdělujeme, že předložený záměr je možný. Při provádění výkopových a stavebních prací bude dodržena ČSN 83 90 61 Technologie vegetačních úprav v krajině - Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích, zejména kap. 4.10 a zároveň Standardy péče o přírodu a krajinu, ochrana dřevin při stavební činnosti SPPK A01 002:2017. Projektová dokumentace přiložená k žádosti uvádí, že na pozemku se **v místě navržených stavebních objektů nenachází žádná vzrostlá zeleň**. Standardy péče o přírodu a krajinu jsou dostupné na veřejně přístupné webové stránce <https://nature.cz/web/cz/platne-standardy>.

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 zákona o JES.

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 zákona o JES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

Toto stanovisko má platnost 5 let ode dne svého vydání.

Mgr. Věra Klimentová
vedoucí
Oddělení regionálního rozvoje
a územního plánování



Obdrží:

 HP DOMY s.r.o., I.P. Pavlova 692/143, Slavotín, 78301 Olomouc, IDDS: 26efyu