

Příloha č. 4 kupní smlouvy č. 2017-0581/OMH

Převáděné nemovitosti se nachází ve III. zóně CHKO Labské pískovce a současně v Ptačí oblasti Labské pískovce (vyhlášeno nařízením vlády č. 683/2004 Sb.).

Přes *převáděné nemovitosti* prochází prvek územního systému ekologické stability – konkrétně biokoridor spojující 2 biocentra č. 18 – 26.

Převáděné nemovitosti se nachází částečně v zastavěném území (pozemky č. 169, 171, stavební – č. 51/1, 71, 173/8) a částečně mimo zastavěné (všechny ostatní v areálu - lesní a vodní plochy).

Z výše uvedeného vyplývá:

- Ve vztahu k USES – na CHÚ – tj. biokoridoru platí regulativ USES a s tím spojená omezení činností
- Na lesních pozemcích pak platí regulativ LPF a s tím spojená omezení

Ve vztahu k Ptačí oblasti (PO) – činnosti, které je možné provádět pouze se souhlasem orgánu ochrany přírody – změna druhu pozemků a způsobu jejich využití (záměr převést lesní pozemky na ostatní plochu) a dále např. mimo LPF – činnosti včetně údržby odvodňovacích systémů – ve vztahu ke změně biotopu druhu (zde nutno konzultovat s CHKO výskyt druhů) – viz § 3 odst. 1 písm. a) a b) – s výjimkou viz odst. 3, NV č. 683/2004 Sb.

Orgán příslušný k vydání souhlasu k činnostem je AOPK ČR.

Vlastník nebo nájemce pozemků může s orgánem ochrany přírody uzavřít smlouvu o způsobu hospodaření v PO, dále viz § 45e zákona č. 114/1992 Sb.

Dále na území platí základní ochranné podmínky (§ 26 zákona č. 114/1992 Sb.) a:

- souhrn doporučených opatření k zachování populací druhů ptáků, které jsou předměty ochrany Ptačí oblasti Labské pískovce, v příznivém stavu v dlouhodobém časovém horizontu – příloha č. 1
- rámcová směrnice péče o les v CHKO Labské pískovce - příloha č. 2
- plán péče CHKO Labské pískovce – příloha č. 3
- mail od AOPK ze dne 21.4.2015 – příloha č. 4
- výtah z návrhu změny územního plánu města Děčín – příloha č. 5

CHKO LP podala v roce 2012 informaci, kdy žádala o velmi obezřetný přístup ke kácení na Maxičkách (týkalo se jak zahrad, tak ploch mimo zastavitelné území). Důvodem byl výskyt druhů, které se na území vyskytují. V rámci zájmového území se vyskytují následující druhy:

ještěrka živorodá,

zmije obecná,

užovka obojková,

skokan štíhlý,

s. hnědý - není zchdž, ale jedná se o čím dál vzácněji se objevující druh,

ropucha obecná.

V minulosti se objevila informace o transferu obojživelníků, kdy např. v roce 2013 se sebralo na území Maxiček 6.306 žab.

Je zde hygromilní louka položená v trase migrace obojživelníků, v plochách směrem na sever se vyskytují porosty vřesu, což jsou druhově bohatá stanoviště regionálně významných druhů. Maxičky jsou zároveň místo s recentním výskytem kriticky ohroženého *Carabus nitens* (současný výskyt v ČR soustředěn především do Krušných hor a druhotně do přilehlých oblastí Labských pískovců – okolí Sněžníku), některé podmínky výskytu *C. nitens* - písčité substrát v pahorkatině, příp. ve středních polohách obecně, a v podhůří s kyselou reakcí, indiferentní k vlhkosti - výskyt na písčinatech a v okrajových částech rašelinišť.... heliofil, podobně jako *C. auratus*. Mimo ploch s vřesem jsou zde starší ovocné sady s výskytem ohroženého zdobence *Trichius fasciatus* a silně ohroženého *Gnorimus nobilis*, kteří se v dutinách těchto stromů vyvíjí. V obou zmíněných typech stanovišť je vysoký potenciál výskytu druhů, jenž jsou zařazeny do ČS.

Je zde migrační zona vysoké zvěře.

Připravuje se změna ÚP, tj. pokud změna pozemků, využití aj., mělo by být asi zapracováno. Dle StÚ, by návrh na změnu měl být dán do 08.04.2017, kdy nelze předvídat, kdy bude zahájen další proces změny územního plánu.

Likvidace odpadních vod je řešena přes stávající ČOV (v sestavě biologický septik SM 10 + 2x půdní filtr) na p.p.č. 173/18 v k.ú. Maxičky a dále přes stávající rybníček na p.p.č. 173/7 v k.ú. Maxičky do vodního toku Ostružník. Stavební povolení bylo vydáno Okresním národním výborem v Děčíně, odborem vodního a lesního hospodářství dne 23.11.1990 pod č.j. VLHZ 3332/90/Má/K.

Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno Okresním úřadem v Děčíně, referátem životního prostředí, oddělením vodního hospodářství dne 04.05.1993 pod č.j. 1367/93/235/Hal. Povolení k vypouštění odpadních vod z ČOV do vod povrchových bylo vydáno Magistrátem města Děčín, odborem životního prostředí dne 27.11.2014 pod č.j. OZP/104806/2014/LT, jeho platnost je prodloužena rozhodnutím ze 01.12.2016 č.j. MDC/113922/2016 do 31.12.2017.

K vodním plochám resp. k vodním nádržím na p.p.č. 172 a 170 v k.ú. Maxičky nebyly v archivu vodoprávního úřadu nalezeny žádné podklady.

K řádné legalizaci stavby vodních nádrží je nutné toto:

- a) Kolaudační rozhodnutí stavby vodní nádrže, pokud se nedochovalo, pak nechat vlastníkem vodního díla zpracovat pasport stavby a nechat ho ověřit vodoprávním úřadem.
- b) Povolení k nakládání dle § 8 odst. 1 písm. a) bodu 2. a 5. zák. č. 254/2001 Sb.
- c) Zařazení vodního díla do kategorie z hlediska technickobezpečnostního dohledu dle § 61 zák. č. 254/2001 Sb.
- d) Provádění technickobezpečnostního dohledu nad vodním dílem dle stanovené kategorie vodního díla.
- e) Vlastnit schválený manipulační řád, popř. provozní řád vodního díla.

Celý „areál Maxičky“ se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje Děčínský Sněžník a v chráněné oblasti přirozené akumulace vod Severočeská křída.

Město Děčín dále předkládá stanoviska dotčených orgánů, jež specifikuje vlastnosti předmětu prodeje.

Stanovisko AOPK ČR:

Oplocení areálu včetně lesa se její jako velmi problematické, především z hlediska migrace obojživelníků a jejich rozmnožování. Pokud by byl areál oplocený, musí být zabezpečena průchodnost pro obojživelníky a zajištěn přístup k vodní ploše. Z hlediska využití vodních ploch je nutné, aby byla alespoň na části břehových partií zachována přirozenost břehů (litorál, vegetace).

Doporučení AOPK ČR:

- nezbytné je zachování migrační průchodnosti oplocení z hlediska drobných živočichů (dostatečný prostor mezi oplocením a zemí, oplocení bez betonové patky pod palem plotu, optimálně použití plotu s dostatečnou velikostí ok umístěného min. 10 cm nad zemí).
- do rybníčku na p.p.č. bylo v roce 2014 přesazeno 150 - 200 ks slunky obecné. V roce 2016 zjištěna v daném rybníčku přítomnost druhů predujících slunky - zejm. tohoročků štiky obecné. S ohledem na význam vodních biotopů z hlediska reprodukce obojživelníků (tisíce ropuch obecných) a výskytu slunek v rybníčku na p.p.č. 170 je potřeba zajistit pouze extenzivní chov ryb s úplným vyloučením dravých ryb. Vhodné je slovení zjištěných nepůvodních druhů ryb (amur bílý, tolstolobik), v případě přemnožení rovněž plotice obecné, perlína ostrobříchého a nahrazení vhodnou rybí obsádkou. Agentura se může na návrhu rybí obsádky podílet.
- je potřeba zachovat stávající přírodě blízký charakter vodních ploch, nerozšiřovat délky opevnění břehů, k rekreačním účelům využívat nadále SV břeh většího rybníka ve stávajícím rozsahu.
- významné je zachování mokřadního biotopu na p.p.č 169 (vhodné změnit v katastru nemovitostí druh pozemku ze "sportoviště" na vhodný druh pozemku).
- vhodné je provést revitalizaci částečně zazemněného rybníčku na p.p.č. 173/7

Co se týká oplocování lesních pozemků, podle ustanovení § 32 odst. 7 LZ platí, „je zakázáno oplocovat les z důvodů vlastnických nebo za účelem omezení obecného užívání lesa.“ To koresponduje i s právní úpravou oplocování v lese § 20 odst. 1 písm. b) LZ, tedy že „v lesích je zakázáno stavět oplocení a jiné objekty.“ Oplocování lesa je zcela zakázáno, aby jej nebylo zneužíváno jako prostředku k zamezení výkonu práva obecného užívání lesa veřejností. Vlastník lesa je ze zákona oprávněn povolit výjimku k

oplocení lesa, jde však vždy pouze o souhlas k oplocení ve smyslu ustanovení § 32 odst. 7 lesního zákona (oplocenky, školky, farmové chovy). Za jiným účelem výjimku k oplocení lesa udělit nemůže, stejně jako nemůže ani on za jiným účelem les oplotit.

Je nutné prověřit variantu odnětí z PUPFL případně omezení ve využívání lesních pozemků, což je nutné konzultovat s orgánem státní správy lesů a vybrat optimální variantu.

Změna druhu pozemku podléhá souhlasu orgánu ochrany přírody (předmětné pozemky jsou součástí ptačí oblasti).

Dále je nutné si uvědomit, že po případném vynětí z PUPFLu se les (stromy) stávají dřevinami rostoucími mimo les a jejich případné kácení se řídí podle zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

Přikládáme výčet druhů dle nálezové databáze ochrany přírody (NDOP) (*pozn. město doporučuje kupujícímu osobní konzultaci možnosti realizace záměru kupujícího a to přímo s AOPK*):

OBOJŽIVELNÍCI

ropucha obecná (*Bufo bufo*) - O

skokan skřehotavý (*Pelophylax ridibundus*) - KO

kuňka ohnivá (*Bombina bombina*) - SO

čolek horský (*Ichthyosaura alpestris*, syn. *Triturus alpestris*) – SO

čolek obecný (*Lissotriton vulgaris*) - SO

čolek velký (*Triturus cristatus*) - SO

skokan štíhlý (*Rana dalmatina*) - SO; v NDOP nebyl uveden, ale v daném kvadrátu 5151, kam Maxičky spadají, byl na několika místech nalezen, takže bude s velkou pravděpodobností i v zájmovém území

skokan hnědý (*Rana temporaria*) - jak již bylo uvedeno, není to ZCHD

PLAZI

slepýš křehký (*Anguis fragilis*) - SO

ještěrka živorodá (*Zootaca vivipara*) - SO

užovka obojková (*Natrix natrix*) - O

zmije obecná (*Vipera berus*) - KO

MOTÝLI

otakárek fenyklový (*Papilio machaon*) - O

batolec duhový (*Apatura iris*) - O

BROUCI

střevlík *Carabus nitens* – KO

zdobenci *Trichius fasciatus* - O, a *Gnorimus nobilis* – SO

PTÁCI

kulíšek nejmenší (*Glaucidium passerinum*) - SO

Poznámky:

O - ohrožený

SO - silně ohrožený

KO - kriticky ohrožený

Modře jsou vyznačeny druhy, které jsou předmětem ochrany podle práva Evropských společenství.

V případě že dojde k dotčení základních podmínek ochrany těchto ZCHD dle § 50 ZOPK, je potřeba si zažádat o výjimky podle § 56 ZOPK.

Z dostupných studií, které se týkají předmětného území lze ještě uvést:

Zhodnocení rybích společenstev ve vodních plochách a vodotečích v levobřežní části CHKO Labské pískovce (DAPHNE 2013)

Vodní makrofyta v levobřežní části CHKO Labské pískovce (Jan Rydlo a Jaroslav Rydlo 2013)

Požadavky realizace případných úprav území ve vztahu k AOPK je třeba řešit s dostatečným předstihem a nejlépe po předchozí konzultaci záměru. Poté následuje obvyklý procesní postup podle konkrétní situace (závazná stanoviska, výjimky, souhlasy) - viz zákon č. 114/1992 Sb.

Bližší podmínky ochrany pro CHKO Labské pískovce nejsou dosud stanoveny.

Možnost kontaktu: Ing. Petr Kříž, Mgr. Jiří Křivánek

Orgán státní správy lesů:

K převodu pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále též „PUPFL“) parcelních čísel 173/1, 173/2 a 627/2 v k. ú. Maxičky (*neexistující pozemková parcela pravděpodobně se jedná o parcelu číslo 427/2 v k. ú. Maxičky*) orgán státní správy lesů uvádí:

- Jedná se o pozemky, které jsou ve vlastnictví státu ČR, potažmo právo hospodařit s tímto majetkem mají Lesy ČR, s. p., zřízené Ministerstvem zemědělství ČR.
- Pozemky parcelní č. 173/1, 173/2, k. ú. Maxičky a pozemek pravděpodobně parcelního č. 427/2 v k. ú. Maxičky se nacházejí ve III. zóně CHKO Labské pískovce.

Předmětné pozemkové parcely se nacházejí na lesním hospodářském celku (dále též „LHC“) Sněžník, č. 404002 v pásmu ohrožení „C“ (imisní ohrožení upravené ve vyhlášce č. 78/1996 Sb.). Na předmětných parcelách se nachází různá druhová skladba dřevin, různé věkové kategorie (viz jednotlivé výpisy z LHC, porostní mapy, porostní mapy s katastrální mapou).

Pozemky parcelní č. 173/1 a 173/2, k. ú. Maxičky, svou velikostí přesahují hodnotu 1 ha, z uvedeného důvodu bude třeba v souladu s ustanovením § 48a odst. 1 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., lesního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále též „lesní zákon“) požádat místně příslušný orgán státní správy lesů – Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor životního prostředí, o odnětí lesních pozemků plnění funkcí lesa, který o této žádosti rozhodne a rozhodne o výši poplatků za odnětí (dle ustanovení § 17 odst. 1 lesního zákona).

Pozemek pravděpodobně parcelního č. 427/2 v k. ú. Maxičky, svou velikostí nepřesahuje hodnotu 1 ha, z uvedeného důvodu bude třeba v souladu s ustanovením § 48 odst. 1 písm. d) lesního zákona požádat orgán státní správy lesů

– Magistrát města Děčín, odbor životního prostředí, o odnětí lesních pozemků plnění funkcí lesa, který o této žádosti rozhodne a rozhodne o výši poplatků za odnětí (dle ustanovení § 17 odst. 1 lesního zákona). Doporučujeme v tomto případě žádat Krajský úřad Ústeckého kraje, který ve společném řízení (v souladu s ustanovením § 140 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů) může věc rozhodnout spolu s výše uvedenými pozemky.

Žádost o odnětí podává orgánu státní správy lesů ten, v jehož zájmu má k odnětí dojít.

Náležitosti žádosti o odnětí jsou stanoveny ve vyhlášce Ministerstva zemědělství ČR č. 77/1996 Sb., o náležitostech žádosti o odnětí nebo omezení a podrobnostech o ochraně PUPFL:

o podrobné zdůvodnění požadavku s uvedením údajů o uvažovaném použití PUPFL,

o údaje o celkovém rozsahu PUPFL, jejichž zábor se předpokládá, podle způsobu záboru, u dočasných záborů je třeba uvést počátek a konec realizace stavby,

o údaje o dotčených pozemcích určených k plnění funkcí lesa podle katastru nemovitostí, popř. úředně potvrzené kopie výpisů, (obec, katastrální území, parcelní číslo, druh, výměra pozemku, údaje o vlastníkovi a nájemci pozemku),

o snímek katastrální mapy s grafickým znázorněním požadovaného záboru, popřípadě geometrický plán,

o údaje lesního hospodářského plánu nebo lesní hospodářské osnovy o lesních porostech na dotčených pozemcích, včetně jejich zařazení do hospodářských souborů a kategorií lesa (s tímto je možno se obrátit na Odbor životního prostředí, který těmito podklady disponuje),

o komplexní výpočet náhrad škod na lesních porostech a předpoklad zvýšených provozních nákladů (doporučujeme se obrátit na soudního znalce z oboru oceňování lesních pozemků),

o výpočet poplatku za odnětí (viz výše uvedená informace v závorce),

*o **územní rozhodnutí** nebo **stanoviska dotčených orgánů** státní správy v případě, že se územní rozhodnutí nevydává, popřípadě se slučuje územní a stavební řízení (v tomto případě Agentura ochrany přírody a krajiny – Mgr. Křivánek, správa CHKO Labské pískovce),*

o vyjádření vlastníka a nájemce dotčených pozemků určených k plnění funkcí lesa,

o vyjádření odborného lesního hospodáře nebo právnické či fyzické osoby pověřené touto funkcí.

Orgán státní správy lesů upozorňuje na skutečnost, že žadatel, jemuž bylo povoleno trvalé nebo dočasné odnětí, je povinen v souladu s ustanovením § 17 odst. 1 lesního zákona zaplatit poplatek za odnětí.

Z poplatku připadá 40% obci, v jejímž katastrálním území došlo k odnětí, a 60% Státnímu fondu životního prostředí. Poplatek, který je příjmem obce, může být použit **jen** pro zlepšení životního prostředí v obci nebo pro zachování lesa (ustanovení § 17 odst. 4 lesního zákona).

Poplatek se zasílá na účet celního úřadu. Ten je pak v souladu s ustanovením § 11 vyhlášky Ministerstva financí č. 25/1994 Sb., o provádění evidence daní a o převodu daní jejich příjemcům

(zrušeno zákonem č. 280/2009 Sb.), zasílá předmětným osobám uvedeným v lesním zákoně (obci 40 % a Státnímu fondu životního prostředí 60 %).

Poplatek za trvalé odnětí se platí jednorázově do 30 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o odnětí (ustanovení § 18 odst. 1 lesního zákona). Poplatek musí být zaplacen v plné výši nejpozději v den jeho splatnosti, jinak musí žadatel zaplatit penále (ustanovení § 18 odst. 3 lesního zákona)!

Lze předpokládat, delší lhůty na vyřízení žádosti o prodej (směnu) majetku, neboť se jedná o státní podnik a majetek ve vlastnictví ČR a nelze tudíž vyloučit potřebu souhlasu zakladatele státního podniku Lesy ČR – tj. Ministerstva zemědělství ČR.

Orgán státní správy lesů v závěru uvádí, že je třeba závazné stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny, správy CHKO Labské pískovce, bez které není možno žádosti o odnětí vyhovět!

Orgán státní správy lesů pro orientaci uvádí výpočet poplatku za trvalé odnětí předmětných PUPFL (viz tabulka OLP- částka v Kč):

PP CD f P/100 OLP Plocha OLP

m³/ha/rok Kč/m³/rok Kč/ha ha (v Kč)

6,3 1049 4,0 0,02 1321740 5,8775 **7 768 527,00**

Poplatek za trvalé odnětí lesních pozemků (OLP) se vypočte jako kapitálová hodnota ročního odvodu při použití úrokové míry 2 %, tedy podle vzorce:

OLP = PP . CD . f / 0,02 (Kč ha-1)

Přílohy:

- příloha č. 1 - souhrn doporučených opatření k zachování populací druhů ptáků, které jsou předměty ochrany Ptačí oblasti Labské pískovce, v příznivém stavu v dlouhodobém časovém horizontu
- příloha č. 2 - rámcová směrnice péče o les v CHKO Labské pískovce
- příloha č. 3 - plán péče CHKO Labské pískovce
- příloha č. 4 - mail od AOPK ze dne 21.4.2015
- příloha č. 5 - výtah z návrhu změny územního plánu města Děčín