

Vytvořte seznam povolení a úkonů, které jsou potřeba k realizaci zadaného záměru:

1.OVCE

Vlastníte pozemek, který je používán jako pole místním zemědělským družstvem (má ho od vás v pronájmu). Chcete ho začít užívat sami, jako pastvinu pro bioovce.

- územě plánovací informace/nahlédnutí do územního plánu
viz níže

- výpověď z nájmu

zákon č. 40/1964 Sb., občasný zákoník

- dle §677 (1) lze zrušit nájemní smlouvu sjednanou na dobu neurčitou pouze výpovědí

-§677 (2) u pozemků patřících do zemědělského půdního fondu (což je např. pole – orná půda) lze nájem vypovědět v jednorocní lhůtě a to k 1. říjnu běžného roku.

- EIA

zákon č. 100/2001 Sb.

- dle přílohy č. 1 bod 1.7 je třeba posouzení

Chov hospodářských zvířat s kapacitou nad 180 dobytčích jednotek (1 dobytčí jednotka = 500 kg živé hmotnosti).

nebo (§4 odst. 1, písmeno d) záměry uvedené v příloze č. 1 k tomuto zákonu, které nedosahují příslušných limitních hodnot, jsou-li uvedeny (dále jen "podlimitní záměr") a příslušný úřad stanoví, že budou podléhat zjišťovacímu řízení; tyto záměry podléhají posuzování, pokud se tak stanoví ve zjišťovacím řízení,

- územní řízení o změně využití pozemku

zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon

§80 (1) Rozhodnutí o změně využití území stanoví nový způsob užívání pozemku a podmínky jeho využití.

§80 (2) Rozhodnutí o změně využití území vyžadují – zejména písmena a), e), f) , záleží na velikosti pozemku a způsobu úpravy terénu – změna schopnosti vsakovat vodu atd.

vyhláška 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

§4 (1) Žádost o vydání rozhodnutí o změně využití území se podává na formuláři, jehož obsahové náležitosti jsou stanoveny v příloze č. 5 k této vyhlášce.

§4 (2) K žádosti o vydání rozhodnutí o změně využití území žadatel připojí přílohy uvedené v části B formuláře žádosti o vydání rozhodnutí o změně využití území (příloha č. 5 k této vyhlášce) a dokumentaci podle přílohy č. 6 k této vyhlášce.

- žádost o osvědčení o bioproduktu

zákon č. 242/2000Sb., o ekologickém zemědělství

§22 (1)Osvědčení o původu bioproduktu, biopotraviny nebo ostatního bioproduktu vydá pověřená osoba v souladu s ČSN EN 45011 na žádost do 30 dnů ode dne provedení kontroly, (...), a to nejméně na 1 kalendářní rok, nejdéle však na 15 měsíců, pokud osoba podnikající v ekologickém zemědělství splnila požadavky tohoto zákona a předpisů Evropských společenství. Tato osvědčení je osoba podnikající v ekologickém zemědělství povinna uchovávat po dobu 5 let.

§29 (1)Ministerstvo může na základě výsledků obchodní veřejné soutěže podle zvláštního právního předpisu uzavřít smlouvu s právnickou osobou nebo organizační složkou státu, na základě níž je pověřená osoba oprávněna vydávat osvědčení o původu bioproduktu, biopotraviny nebo ostatního bioproduktu, provádět kontroly a další odborné úkony.

Ministerstvo zemědělství na základě §29 dalo pověření ke kontrole osob podnikajících v ekologickém zemědělství a certifikaci jejich produktů například nevládní neziskové organizaci KEZ o.p.s. (jedná se o obecně prospěšnou společnost zákon č. 248/1995 Sb., o obecně prospěšných společnostech)

- ekologický zemědělec/podnikání

zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

§2 (2) písm. d) dle tohoto ustanovení je podnikatelem osoba, která provozuje zemědělskou výrobu a je

zapsána do evidence podle zvláštního předpisu.

Zvláštním předpisem je zákon č. 242/200 Sb., o ekologickém zemědělství

§6 (1) Osoba, která hodlá podnikat v ekologickém zemědělství na ekofarmě v souladu s předpisy

Evropských společenství podá ministerstvu žádost o registraci.

Pro žadatele dnem doručení ministerstvu začíná přechodné období. Pokud žadatel splní všechny požadavky stanovené tímto zákonem, ministerstvo žádosti vyhoví, vydá rozhodnutí o registraci a zapíše osobu podnikající v ekologickém zemědělství na seznam osob podnikajících v ekologickém zemědělství. Pokud žadatel požadavky nesplní, ministerstvo žádost zamítne.

- odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu

zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

§9 (1) K odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely je třeba souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

V tomto případě, se bude půda i nadále využívat k zemědělským účelům, proto není třeba odnětí ze ZPF.

2. SÝR

Vlastníte rodinný domek na ul. Netušilova v Brně a chcete si na jeho dvorku postavit malou výrobu sýra (tři místnosti). Nedaleko pozemku (3m) je umístěno vedení vysokého napětí.

zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon

Žádost o územně plánovací informace

- § 21

- možnost se předběžně informovat o souvislosti záměru výroby s územním plánem

- (1) Krajský úřad, úřad územního plánování, obecní úřad pověřený pro výkon činnosti pořizovatele a stavební úřad poskytují v rámci své působnosti jako předběžné informace územně plánovací informace o

a) podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,

b) podmínkách vydání regulačního plánu, územního rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů,

c) podmínkách vydání územního souhlasu v případech, kdy je možno jím nahradit územní rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů,

d) podmínkách provedení jednoduchých staveb (§ 104 odst. 1) bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu.

(2) Žadatel o územně plánovací informaci musí v žádosti uvést konkrétní požadavky na informaci v souvislosti se svým záměrem na změnu v území a konkrétní údaje o svém záměru, zejména účel a technické provedení stavby nebo jiného opatření v území.

(3) Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

(4) Obsahové náležitosti žádosti o územně plánovací informaci stanoví prováděcí právní předpis.

- EIA

- podle přílohy č. 1 z.č. 100/2001 Sb., bod 8.8 je třeba EIA na „Zpracování mléka od 50 000 hl/rok“. Podle §4 odst. 1, písmeno d) záměry uvedené v příloze č. 1 k tomuto zákonu, které nedosahují příslušných limitních hodnot, jsou-li uvedeny (dále jen "podlimitní záměr") a příslušný úřad stanoví, že budou podléhat zjišťovacímu řízení; tyto záměry podléhají posuzování, pokud se tak stanoví ve zjišťovacím řízení,

- územní rozhodnutí

- žádost k příslušnému stavebnímu úřadu o vydání rozhodnutí o umístění stavby dle §79 (1), §92 (územní řízení §§84-91)

- k žádosti je nutno připojit: doklad o vlastnickém právu

rozhodnutí dotčených orgánů

stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury

dokumentaci záměru

- stavební povolení

- žádost k příslušnému stavebnímu úřadu o provedení stavby (stavební povolení) dle §115 (stavební řízení §§109-114)
- k žádosti je nutno připojit: doklad o vlastnickém právu
projektovou dokumentaci
plán kontrolních prohlídek stavby
závazná stanoviska (pokud jsou obstarány předem)

- otázka vedení vysokého napětí

zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon

-§46 (8) a) – pro zřízení stavby v ochranném pásmu nadzemního vedení je potřeba souhlasu vlastníka vedení vysokého napětí

-§46 (3) stanoví ochranná pásma nadzemního vedení

Pokud bude stavba v ochranném pásmu, je třeba souhlasu vlastníka vedení vysokého napětí, pokud už v ochranném pásmu nebude, souhlasu není potřeba.

- kolaudační souhlas

zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

§119 stanoví, že stavba může být užívána na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo na základě kolaudačního souhlasu.

§ 115 skutečnost, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu, může být stanovena ve stavebním povolení.

§122 (1) stanoví, které stavby zejména vyžadují kolaudačního souhlasu (výčet je demonstrativní). Pro vydání kolaudačního souhlasu stavebník opatří závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy. Kolaudační souhlas se vydává na žádost.

§122 (2) stavební úřad do 15 dnů ode dne doručení žádosti stavebníka stanoví termín provedení závěrečné kontrolní prohlídky stavby a současně uvede, které doklady při ní stavebník předloží.

§122 (3) Jestliže stavební úřad nezjistí závady bránící bezpečnému užívání stavby nebo rozpor se závaznými stanovisky podle odstavce 1, vydá do 15 dnů ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky kolaudační souhlas.

Ze zákona nevyplývá, že by stavba na výrobu sýra potřebovala kolaudačního souhlasu. Pokud tak není stanoveno ani ve stavebním povolení, doporučujeme pouze oznámit záměr započít s užíváním stavby podle § 120. V případě, že by to nepostačovalo, stavební úřad vás sám vyzve k tomu, abyste podali žádost o kolaudační souhlas.

Obsahové náležitosti oznámení o užívání a kolaudačního souhlasu naleznete v §11 a §12 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

- otázka hygienických požadavků

- zákon č. 166/1999 Sb., veterinární zákon

- §§ 18-21, zejména odstavec (4)

- Je velice podstatné, jestli chce majitel mít výrobu jen pro svou vlastní spotřebu nebo pro maloobchodní prodej.

- Syrové mléko a výrobky z tohoto mléka mohou být prodávány v místě výroby přímo spotřebiteli pouze se souhlasem krajské veterinární správy.

- související předpisy:

zákon č.110/1997 Sb., o potravinách a tabákových výrobcích

vyhláška č. 375/2003 Sb., prováděcí vyhláška k veterinárnímu zákonu

nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 852/2004 o hygieně potravin

nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 853/2004, kterým se stanoví zvláštní hygienická pravidla pro potraviny živočišného původu

§3 odst.1 písm. i) z.č. 110/1997 Sb.

Provozovatel potravinářského podniku je povinen oznámit v listinné podobě nebo způsobem umožňujícím dálkový přenos dat zahájení, změny nebo ukončení výkonu předmětu činnosti podle tohoto zákona nejpozději

v den, kdy tyto skutečnosti nastaly, příslušnému orgánu dozoru s uvedením svého jména, příjmení nebo obchodní firmy, místa podnikání a adresy provozovny, jde-li o osobu fyzickou, nebo obchodní firmy nebo názvu, sídla a adresy provozovny, jde-li o osobu právnickou, dále identifikačního čísla a předmětu činnosti nebo podnikání.

z.č.166/1999 Sb.(veterinární zákon)

- § 22 odst.1 písm. a)

(1) Osoby, které jako podnikatelé 10) získávají, vyrábějí, zpracovávají, ošetřují, balí, skladují, přepravují a uvádějí do oběhu živočišné produkty (dále jen "zacházejí se živočišnými produkty") v podniku, závodě, popřípadě jiném zařízení, jež jsou pod státním veterinárním dozorem, mají v souladu s předpisy Evropských společenství 17g) odpovědnost za to, aby v jednotlivých fázích potravinového řetězce nebyla ohrožena zdravotní nezávadnost živočišných produktů. Jsou povinny

a) v souladu s předpisy Evropských společenství 17h) **požádat krajskou veterinární správu o schválení a registraci**, popřípadě jen o registraci podniku, závodu, popřípadě jiného zařízení, oznámit krajské veterinární správě datum zahájení činnosti a provozovat ji až po schválení, popřípadě registraci a oznamovat krajské veterinární správě změny údajů rozhodných z hlediska schválení, popřípadě registrace. V žádosti uvedou, vedle druhů výrobních činností, které hodlají provozovat, své jméno a příjmení, popřípadě obchodní firmu, místo trvalého pobytu nebo pobytu 17b) a místo podnikání, liší-li se od místa trvalého pobytu nebo pobytu 17b), jde-li o fyzickou osobu, obchodní firmu nebo název, sídlo, popřípadě umístění organizační složky na území České republiky, jde-li o právnickou osobu. Podmínky schválení, podmíněného schválení, pozastavení nebo odejmutí schválení jsou stanoveny předpisy Evropských společenství 17h),

-§ 49 odst.1 písm. h)

(1) Krajská veterinární správa

h) schvaluje a registruje, popřípadě jen registruje v obvodu své působnosti

1. účastníky sítě sledování, shromažďovací střediska, karanténní střediska, inseminační stanice, střediska pro odběr spermatu, banky spermatu, zařízení pro chov zvířat, včetně chovu živočichů pocházejících z akvakultury, a jiná zařízení, podílející se na uvádění zvířat do oběhu a na obchodování s nimi,

2. podniky, závody, popřípadě jiná zařízení, podílející se na výrobě, zpracovávání a uvádění živočišných produktů do oběhu a na obchodování s nimi,

3. osoby, které jako podnikatelé 10) přepravují zvířata nebo živočišné produkty a podléhají registraci, jakož i obchodníky uvedené v § 9b,

4. asanační podniky a jiné osoby, které vykonávají jen některé asanační činnosti uvedené v § 39 odst. 1,

5. soukromé veterinární lékaře pro shromažďovací střediska nebo pro určitou činnost, pokud jejich schválení vyžadují tento zákon nebo předpisy Evropských společenství,

6. další osoby, podniky, závody, střediska a jiná zařízení a prostředky, pokud jejich schválení a registraci, popřípadě jen registraci vyžadují tento zákon nebo předpisy Evropských společenství;

Vyhláška 77/2003 Sb. provádí §18 zákona č.110/1997 Sb., o potravinách a tabákových výrobcích a S daným případem sice souvisí, ale týká se spíše až fáze samotné výroby než záměru vybudování výroby. Podobně i **vyhláška 113/2005 Sb.** o způsobu označování potravin a tabákových výrobků.

1) způsob označování potravin a tabákových výrobků, včetně potravin nového typu, v návaznosti na jejich členění podle druhu, skupiny nebo podskupiny, a složení potraviny a způsob označení šarže

2) pro jednotlivé druhy potravin, včetně zmrazených, pro jednotlivé druhy tabákových výrobků a surovin, ze kterých se potraviny vyrábějí, jež jsou uvedeny ve vyhlášce, též

1. teplotní režimy a relativní vlhkost vzduchu při skladování či zmrazování potravin,

2. způsoby skladování a manipulace s potravinami a tabákovými výrobky během jejich uvádění do oběhu,

3. zvláštní požadavky na přepravu,

4. minimální technologické požadavky;

blíže viz

<http://www.krasec.cz/krasec/otazkydetail/242?highlight=ze+dvora>

<http://www.thinktank.cz/fileadmin/thinktank-upload/texty/prirucka-maloproducenta.pdf>

3. SOLÁRNÍ ELEKTRÁRNA

Na pozemku, kolem kterého denně jezdíte do práce a všimli jste si, že je výborně osluněný (pole), byste chtěli vybudovat solární elektrárnu o rozloze 200 m².

- vlastnictví

zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Koupě pozemku

§132 (1) Vlastnictví věci lze nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem.

§588 a násl. upravují kupní smlouvu, její podstatné náležitosti.

zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

§1 (1) K nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí České republiky (dále jen "katastr") 1) se zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva.

§2 (2) Práva uvedená v § 1 odst. 1 vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak.

Nabývacím titulem k vlastnickému právu k pozemku je kupní smlouva, ale právní účinky nastávají až ke dni vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

- nájem

zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Při nájmu se postupuje podle hlavy sedmé občanského zákoníku, která vymezuje nájemní smlouvu (§ 663 a násl.)

K získání potřebných povolení ke stavbě solární elektrárny je potřeba, abyste prokázali vlastnické nebo jiné právo odpovídající vlastnickému. Kromě nájmu to může být dále např. zřízení věcného břemene.

- územní plán

- zajištění vlastnických práv k pozemku

- stanovisko EIA

- územní rozhodnutí nebo územní souhlas

- závazná stanoviska dotčených orgánů (např. závazné stanovisko k zásahu do krajinného rázu, k odnětí ze zpf)

- stavební povolení nebo ohlášení stavby

- spojení územního řízení a stavebního řízení

zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

§78 (1) Stavební úřad může podle správního řádu spojit územní a stavební řízení, jsou-li podmínky v území jednoznačné, zejména je-li pro území schválen územní plán nebo regulační plán.

Spojit obě řízení nelze u velkých staveb – především těch, které vyžadují posuzování vlivu na životní prostředí podle zák. č. 100/2001 Sb.

- kolaudační souhlas

- licence Energetického regulačního úřadu

Blíže viz konec tohoto dokumentu.

4. CESTA

K vaší větrné elektrárně potřebujete vybudovat příjezdovou cestu (asfaltku), trasa cesty vede přes pole a louky, je dlouhá 600 m. 3m od plánované trasy stojí památný strom.

vlastnictví

13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

§9 (1) Vlastníkem účelových komunikací je právnická nebo fyzická osoba.

zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Koupe pozemku

§132 (1) Vlastnictví věci lze nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem.

§588 a násl. upravují kupní smlouvu, její podstatné náležitosti.

zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

§1 (1) K nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí České republiky (dále jen "katastr") 1) se zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva.

§2 (2) Práva uvedená v § 1 odst. 1 vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak.

Nabývacím titulem k vlastnickému právu k pozemku je kupní smlouva, ale právní účinky nastávají až ke dni vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

- nájem

zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Při nájmu se postupuje podle hlavy sedmé občanského zákoníku, která vymezuje nájemní smlouvu (§ 663 a násl.)

K získání potřebných povolení ke stavbě solární elektrárny je potřeba, abyste prokázali vlastnické nebo jiné právo odpovídající vlastnickému. Kromě nájmu to může být dále např. zřízení věcného břemene.

Památný strom: 18/2010 Sb. Zákon o ochraně přírody a krajiny § 46

(3) Je-li třeba památné stromy zabezpečit před škodlivými vlivy z okolí, vymezí pro ně orgán ochrany přírody, který je vyhlásil, ochranné pásmo, ve kterém lze stanovené činnosti a zásahy provádět jen s předchozím souhlasem orgánu ochrany přírody. Pokud tak neučiní, má každý strom základní ochranné pásmo ve tvaru kruhu o poloměru desetinásobku průměru kmene měřeného ve výši 130 cm nad zemí. V tomto pásmu není dovolena žádná pro památný strom škodlivá činnost, například výstavba, terénní úpravy, odvodňování, chemizace.

- potřebný souhlas orgánu ochrany přírody

Žádost o územně plánovací informace

- 183/2006 Sb. Stavební zákon § 21

- možnost se předběžně informovat o souvislosti záměru výstavby cesty s územním plánem

- (1) Krajský úřad, úřad územního plánování, obecní úřad pověřený pro výkon činnosti pořizovatele a stavební úřad poskytují v rámci své působnosti jako předběžné informace územně plánovací informace o

a) podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,

b) podmínkách vydání regulačního plánu, územního rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů,

c) podmínkách vydání územního souhlasu v případech, kdy je možno jím nahradit územní rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů,

d) podmínkách provedení jednoduchých staveb (§ 104 odst. 1) bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu.

(2) Žadatel o územně plánovací informaci musí v žádosti uvést konkrétní požadavky na informaci v souvislosti se svým záměrem na změnu v území a konkrétní údaje o svém záměru, zejména účel a technické provedení stavby nebo jiného opatření v území.

(3) Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

(4) Obsahové náležitosti žádosti o územně plánovací informaci stanoví prováděcí právní předpis.

Změna územního plánu

- potřeba zažádat o změnu územního plánu
- žádost k Zastupitelstvu obce
- možnost vzniku povinnosti úhrady nákladů navrhovatelem

Územní rozhodnutí:

- 183/2006 Sb. Stavební zákon (183/2006 Sb.), § 76
- žádost k stavebnímu úřadu
- pozbývá platnosti, nebyla-li ve lhůtě platnosti podána úplná žádost o stavební povolení

vyhláška 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření stanoví podrobnější požadavky na obsahové náležitosti pro umístění stavby.

Podle § 63 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny (114/1992 Sb.) veřejně přístupné účelové komunikace, stezky a pěšiny mimo zastavěné území není dovoleno zřizovat ani rušit bez souhlasu příslušného orgánu ochrany přírody.

vynětí ze ZPF

podle zákona 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

§9 (1) K odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely je třeba souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

§9 (5) V žádosti podle odstavce 4 žadatel uvede účel zamýšleného odnětí a zdůvodní, proč je navrhované řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, životního prostředí a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. K žádosti připojí:

a) údaje katastru nemovitostí o pozemcích, které jsou navrhovány k odnětí ze zemědělského půdního fondu, a dále výměry parcel nebo jejich částí a zakres navrhovaného odnětí v kopii katastrální mapy doplněné orientačním zákresem parcel z dřívější pozemkové evidence,

b) výpis z katastru nemovitostí s vyznačením vlastnických, popřípadě uživatelských vztahů k dotčeným pozemkům,

c) vyjádření vlastníků dotčených pozemků, popřípadě jejich nájemců k navrhovanému odnětí,

d) výpočet odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, nejde-li o odnětí, při kterém se odvodů nepředepisují,

e) plán rekultivace, má-li být půda po ukončení účelu odnětí vrácena do zemědělského půdního fondu nebo rekultivována zalesněním (osázením dřevinami nebo keři) či zřízením vodní plochy,

f) předběžnou bilanci skrývky kulturních vrstev půdy a návrh způsobu jejich hospodárného využití.

Stavební povolení

- žádost podle § 110 Stavebního zákona (183/2006 Sb.)
- stavební povolení upraveno v § 115 Stavebního zákona
- podle § 104 Stavebního zákona se může zdát, že půjde o stavbu nevyžadující stavební povolení, ale není tomu tak, výstavba cesty je upravena zvláštním právním předpisem (Vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích), bude tedy potřebné podat žádost o stavební povolení.

vyhláška upravující stavební povolení

526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

§4 Žádost o stavební povolení stavebník podává na předepsaném formuláři, jehož obsahové náležitosti jsou stanoveny v příloze č. 2 k této vyhlášce. K žádosti se připojí přílohy uvedené v části B přílohy č. 2 k této vyhlášce.

§5 a §6 upravují obsahové náležitosti stavebního povolení

- spojení územního řízení a stavebního řízení

zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

§78 (1) Stavební úřad může podle správního řádu spojit územní a stavební řízení, jsou-li podmínky v území jednoznačné, zejména je-li pro území schválen územní plán nebo regulační plán.

Spojit obě řízení nelze u velkých staveb – především těch, které vyžadují posuzování vlivu na životní prostředí podle zák. č. 100/2001 Sb.

- kolaudační souhlas

zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

§119 stanoví, že stavba může být užívána na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo na základě kolaudačního souhlasu.

§ 115 skutečnost, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu, může být stanovena ve stavebním povolení.

§122 (1) stanoví, které stavby zejména vyžadují kolaudačního souhlasu (výčet je demonstrativní). Pro vydání kolaudačního souhlasu stavebník opatří závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy. Kolaudační souhlas se vydává na žádost.

§122 (2) stavební úřad do 15 dnů ode dne doručení žádosti stavebníka stanoví termín provedení závěrečné kontrolní prohlídky stavby a současně uvede, které doklady při ní stavebník předloží.

§122 (3) Jestliže stavební úřad nezjistí závady bránící bezpečnému užívání stavby nebo rozpor se závaznými stanovisky podle odstavce 1, vydá do 15 dnů ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky kolaudační souhlas.

Pokud ze zákona nevyplývá, že by stavba potřebovala kolaudačního souhlasu a není tak stanoveno ani ve stavebním povolení, doporučujeme pouze oznámit záměr započít s užíváním stavby podle § 120. V případě, že by to nepostačovalo, stavební úřad vás sám vyzve k tomu, abyste podali žádost o kolaudační souhlas.

Obsahové náležitosti oznámení o užívání a kolaudačního souhlasu naleznete v §11 a §12 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

Shrnutí povolení potřebných ke stavbě zařízení pro výrobu z obnovitelných zdrojů energie

1. Obecně o požadavcích na stavby

Každá stavba v České republice musí splnit požadavky právní úpravy. Záměry na výstavbu zařízení pro výrobu z obnovitelných zdrojů energie mohou být povoleny jen za předpokladu, že jsou umístěny v souladu s územním plánem, který byl dohodnut s dotčenými orgány a vydán v souladu s krajskými zásadami územního rozvoje. K žádosti o vydání územního rozhodnutí musí být přiložen výstup z procesu posuzování vlivů na životní prostředí, pokud je zařízení pro výrobu z OZE záměrem ve smyslu zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Po vyjádření dotčených orgánů státní správy je vydáváno územní rozhodnutí a následně stavební povolení. Povolovací proces zakončuje kolaudační souhlas, na základě kterého se záměr definitivně může uvést do provozu.

Stavební zákon uspořádal nástroje územního plánování do hierarchické struktury. Na vrcholu stojí celostátní politika územního rozvoje, se kterou musí být v souladu zásady územního rozvoje, zpracováváné na krajské úrovni. Na ně pak navazuje územní plán obce. Zásady územního rozvoje a územní plán obce jsou vydávány jako opatření obecné povahy (§ 171 zákona č. 500/2004, správního řádu) a jako takové jsou přezkoumatelné správním soudem v řízení vedeném podle soudního řádu správního (§ 101a a násl. zákona č. 150/2002, dále s. ř. s.).

1.1 Zásady územního rozvoje (nutné stanovisko SEA)

Zásady územního rozvoje jakožto strategický dokument (koncepce) na úrovni kraje nemohou být schváleny bez vyhodnocení jejich vlivu na životní prostředí postupem podle zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Proces vyhodnocení je završen tzv. stanoviskem o vlivu zásad na životní prostředí, které vydává Ministerstvo životního prostředí.

1.2 Územní plán obce

Územní plány obcí, případně jejich změny, jsou posuzovány pouze tehdy, pokud tak stanoví krajský úřad nebo pokud není vyloučen významný vliv schválení územního plánu na území soustavy evropsky významných lokalit a ptačích oblastí, známých jako soustava chráněných území „NATURA 2000“ (§ 3 odst. 1 písm. r) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny).

1.3 Posouzení vlivů záměru na životní prostředí (EIA)

Většina záměrů obnovitelných zdrojů energie spadá do působnosti zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon EIA“). Jedná se především o záměry z kategorie II přílohy č. 1 zákona, u kterých musí být provedeno alespoň zjišťovací řízení. Zjišťovací řízení se zahajuje na základě předložení oznámení příslušnému úřadu. Cílem zjišťovacího řízení je závěr, zda záměr bude mít významný vliv na životní prostředí a zda bude posuzován podle zákona. Jestliže je zjišťovací řízení ukončeno se závěrem, že záměr podléhá dalšímu posuzování, musí investor nechat zpracovat dokumentaci vlivů na životní prostředí (její náležitosti stanoví příloha č. 4 zákona). Příslušný úřad následně pověří zpracovatele oponentního posudku, jehož úkolem je posoudit úplnost dokumentace a správnost údajů v ní uvedených. Na základě oznámení, dokumentace, posudku, případného veřejného projednání a vyjádření k nim uplatněných (ze strany dotčených orgánů státní správy, dotčených samosprávných celků a veřejnosti) vydá příslušný úřad stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí (stanovisko EIA).

I u záměrů, které nedosahují limitních hodnot uvedených v příloze č. 1 zákona (tzv. podlimitní záměry), musí být krajskému úřadu předloženo oznámení podlimitního záměru (jeho náležitosti stanoví příloha č. 3a zákona). Krajský úřad následně sdělí, zda podlimitní záměr bude podléhat zjišťovacímu řízení.

1.4 Územní řízení a jeho podklady

V rozhodnutí o umístění stavby obnovitelného zdroje energie stavební úřad vymezení polohu stavby na pozemku, schválí její vnější podobu a podmínkami rozhodnutí zabezpečí obecně technické požadavky na výstavbu a požadavky dotčených orgánů. Musí rovněž rozhodnout o námitkách účastníků řízení, kterými jsou obec, v jejímž katastru se stavba umísťuje, vlastníci sousedních nemovitostí a občanská sdružení, pokud se do územního řízení přihlásila.

Investor je povinen stavebnímu úřadu předložit dokumentaci záměru, podkladová rozhodnutí správních

orgánů a zpravidla také závazná stanoviska dotčených orgánů a vyjádření správců sítí.

Podkladové rozhodnutí dotčeného orgánu je vydáváno v samostatném správním řízení mimo územní řízení. Typickým podkladovým rozhodnutím, které je nutné doložit stavebnímu úřadu před vydáním územního rozhodnutí, je rozhodnutí o výjimce ze zákazu u zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů (§ 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny).

Závazná stanoviska dotčených orgánů nejsou správním rozhodnutím. Dotčené orgány je vydávají, jestliže tak stanoví zvláštní právní předpis. Investor ani účastníci řízení se proti nim nemohou samostatně odvolat, ale musí je napadat pouze v rámci odvolání proti územnímu rozhodnutí. Závazné stanovisko vydává např. orgán ochrany přírody k zásahu do krajinného rázu (§ 12 odst. 2 zák. č. 114/1992 Sb.) nebo orgán ochrany zemědělského půdního fondu jako souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu (§ 9 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu).

1.5 Stavební řízení, kolaudace a jejich podklady

Zahájit výstavbu obnovitelného zdroje energie může investor až na základě stavebního povolení. Stavební povolení je správním rozhodnutím. Ve stavebním povolení stavební úřad stanoví podmínky pro provedení stavby, zajistí návaznost na jiné podmiňující stavby, podmínkami zabezpečí ochranu veřejných zájmů a samozřejmě rozhodne o námitkách účastníků řízení.

Investor předkládá stavebnímu úřadu projektovou dokumentaci a závazná stanoviska dotčených orgánů, příp. podkladová rozhodnutí dotčených orgánů. Před vydáním stavebního povolení je nutné požádat například o povolení ke kácení dřevin. Toto povolení je samostatným rozhodnutím vydaným orgánem ochrany přírody.

Dotčené orgány jsou ve stavebním řízení vázány svými závaznými stanovisky, které uplatnily v územním řízení. Nová stanoviska mohou uplatňovat pouze na základě nově zjištěných skutečností (§ 4 odst. 3 stavebního zákona). K závazným stanoviskům ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v územním rozhodnutí, se ve stavebním řízení nepřihlíží.

U většiny staveb obnovitelných zdrojů energie může být uložena povinnost provést zkušební provoz. Tuto povinnost ukládá stavební úřad ve stavebním povolení, kde také stanoví délku zkušebního provozu.

Uvedení stavby obnovitelného zdroje energie do definitivního provozu bude zpravidla provedeno na základě kolaudačního souhlasu. Ten není správním rozhodnutím. I pro kolaudační souhlas musí investor zajistit závazná stanoviska dotčených orgánů.

1.6 Licence Energetického regulačního úřadu

Zájemce o výrobu energie z obnovitelného zdroje energie je povinen požádat Energetický regulační úřad o licenci k výrobě energie. Licence se vydává na dobu nejdéle 25 let. Právní úprava vydávání licence je obsažena v zákoně č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

2. Specifika fotovoltaických elektráren a územní plánování

2.1 Územní plán

Předpokladem je platný územní plán obce, umožňující na daném území umístit fotovoltaickou elektrárnu.

V zásadě platí, že nelze realizovat stavby, které nejsou zaneseny v platné územně plánovací dokumentaci, buď v rámci zastavěného území nebo zastavitelných ploch. V nezastavěném území je možné umístit a realizovat stavbu, jen pokud stavební zákon stanoví v § 18 odst. 5 nebo v § 188a výjimku (ustanovení § 188a stavebního zákona se vztahuje pouze na nezastavěná území obcí, které nemají platný územní plán).

Fotovoltaickou elektrárnu lze umístit v zastavěném území nebo zastavitelných plochách. Podle metodického pokynu Ústavu územního rozvoje z července 2008 se v případě fotovoltaické elektrárny nejedná o veřejnou technickou infrastrukturu, ale o výrobní zařízení. Toto ustanovení přitom na rozdíl od § 188a nerozlišuje mezi obcí, ve které existuje platný územní plán, a obcí bez platného územního plánu. Vzhledem k tomu tak nelze FVE v současnosti umístit v nezastavěném území obce, ať už v obci platný územní plán existuje nebo ne.

Má-li obec platný územní plán, musí v něm být zaneseny takové druhy funkčního využití plochy, které umístění FVE umožňují, podrobné využití jednotlivých ploch pak zpravidla stanovuje textová část konkrétního územního plánu. Jestliže záměr není uveden ani v přípustném, ani v nepřípustném nebo podmíněném využití, musí posoudit umístění FVE stavební úřad z hlediska slučitelnosti s hlavní funkcí dané plochy. Podle Metodické pomůcky MMR z listopadu 2009 se bude zpravidla jednat o plochy výroby a plochy smíšené výrobní. V žádném z případů se nejedná o vyčerpávající výčet, umístění FVE mohou umožňovat i jiné funkční plochy.

V případě, že obec nemá platný územní plán, uplatní se ustanovení § 20 odst. 2 prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Podle tohoto ustanovení lze v zastavěném území obce, která nemá územní plán (resp. územní plán obce, regulační plán nebo územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny), vždy vymezovat pozemky a umisťovat stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci, pro stavby občanského vybavení souvisejícího a slučitelného s bydlením a rekreací, a pro stavby dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Jiné pozemky mohou být vymezovány a umisťování dalších staveb na nich je možné za předpokladu, že nedojde ke snížení kvality životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy. Umístění FVE v zastavěném území obce, která nemá územní plán, je tedy v zásadě možné.

Jak bylo výše uvedeno, nejedná se v případě fotovoltaické elektrárny o veřejnou technickou infrastrukturu, ale o výrobní zařízení. Z tohoto důvodu rovněž nelze FVE v územním plánu vymezit jako veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou by následně mohlo dojít k vyvlastnění.

2.2 FVE a posouzení vlivů na životní prostředí (EIA)

Příloha č. 1 k zákonu č. 100/2001 Sb. stanovuje dvě kategorie záměrů, které mohou podléhat procesu posuzování vlivů na životní prostředí – procesu EIA. První kategorie záměrů podléhá posuzování vždy, u záměrů uvedených ve druhé kategorii se teprve ve zjišťovacím řízení stanoví, zda bude proces posuzování vlivů probíhat či ne, musí zde ale proběhnout právě alespoň zjišťovací řízení.

Fotovoltaické elektrárny sice nejsou uvedeny ani v jedné z kategorií záměrů, na které se vztahuje zákon o posuzování vlivů na životní prostředí, nicméně je třeba prověřit, zda konkrétní záměr FVE nenaplní jiný bod přílohy č. 1 k zákonu (např. podlimitně terénní úpravy, vedení elektrické energie atd.).

2.3 Územní řízení

a) územní rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas

Umístění FVE na pozemku vždy vyžaduje vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení podle § 79 stavebního zákona, popřípadě vydání územního souhlasu podle § 96 tohoto zákona. Územní souhlas může stavební úřad vydat v případě, že má být stavba umístěna v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se realizací záměru podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. I v takovém případě by však bylo nutné vést územní řízení a vydat územní rozhodnutí, jestliže by dotčený orgán státní správy (zejm. orgán ochrany přírody) v závazném stanovisku stanovil podmínky nebo se stavbou nesouhlasil. Přestože § 96 stavebního zákona říká, že stavební úřad územní souhlas může vydat, v případě, že jsou podmínky pro jeho vydání splněny, měl by stavební úřad k jeho vydání zásadně přistoupit, a to s ohledem na základní zásady činnosti správních orgánů (zejm. zásadu hospodárnosti správního řízení nebo zásadu předvídatelnosti). Ze stejných důvodů je zde využitelný i institut zjednodušeného územního řízení podle § 95 stavebního zákona.

Na základě ustanovení § 78 odst. 3 stavebního zákona může dále stavební úřad se souhlasem dotčeného orgánu (typicky např. orgánem ochrany přírody) namísto vydání územního rozhodnutí uzavřít s žadatelem o umístění FVE veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby, která územní rozhodnutí nahradí. Podmínky uzavření se řídí příslušnými ustanoveními správního řádu.

b) územní rozhodnutí o změně využití území nebo územní souhlas

V případech, kdy má být FVE umístěna na pozemku, který v současnosti svým určením slouží jinému účelu (např. zahrada, orná půda apod.) a je takto evidovaný v katastru nemovitostí, je nezbytné získat územní rozhodnutí o změně využití území podle § 80 stavebního zákona nebo územní souhlas podle § 96 tohoto zákona. Souhlas postačí v případě, že výměra pozemku nepřesahuje 300 m², v opačném případě musí být vydáno územní rozhodnutí.

2.4 Stavební řízení / kolaudace

a) stavební povolení nebo ohlášení

V souladu s ustanovením § 103 a 104 stavebního zákona některé stavby a zařízení nevyžadují stavební povolení ani ohlášení a u některých postačuje jejich ohlášení stavebnímu úřadu. Ostatní stavby a zařízení pak vyžadují stavební povolení.

Na základě ustanovení § 78 stavebního zákona může stavební úřad územní a stavební řízení spojit do řízení jediného. Může tak učinit v případě, že podmínky v území jsou jednoznačné, zejména pokud byl pro dané území schválený územní plán nebo regulační plán. Jak bylo uvedeno výše, platný územní plán je podmínkou pro následné povolení FVE v konkrétním místě. V souladu se závazky státu na prosazování obnovitelných zdrojů energie a vzhledem k tomu, že z činnosti FVE nevznikají žádné emise do okolního prostředí, tak bude v praxi často na místě uvedená řízení spojit.

Obdobně jako u územního rozhodnutí může být na základě § 116 stavebního zákona vydání stavebního povolení nahrazeno uzavřením veřejnoprávní smlouvy o provedení stavby mezi stavebním úřadem a žadatelem o stavební povolení pro FVE. Podmínkou je souhlas dotčených orgánů (zejména orgánu ochrany přírody). Dále může být stavební povolení v souladu s § 117 stavebního zákona nahrazeno certifikátem autorizovaného inspektora, i v tomto případě si žadatel musí opatřit souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů a vyjádření osob, které by byly účastníky stavebního řízení.

FVE se povoluje jako dočasná stavba, po uplynutí doby, na kterou byla povolena, by měla být demontována.

b) kolaudační souhlas

Podle ustanovení § 122 stavebního zákona vyžaduje kolaudační souhlas stavba, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, například nemocnice, škola, nájemní bytový dům, stavba pro obchod a průmysl, stavba pro shromažďování většího počtu osob, stavba dopravní a občanské infrastruktury, stavba pro ubytování odsouzených a obviněných, dále stavba, u které bylo stanoveno provedení zkušebního provozu, a změna stavby, která je kulturní památkou. Podle Metodické pomůcky MMR z listopadu 2009 vyžaduje uvedení FVE (solárního parku) do provozu kolaudační souhlas.

2.5 Typická závazná stanoviska dotčených orgánů

a) závazné stanovisko k zásahu do krajinného rázu

Na základě § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny je orgán ochrany přírody oprávněn udělovat v rámci závazného stanoviska souhlas k umístování a povolování staveb, jež by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz. Krajinný ráz se neposuzuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách, pro které je územním plánem nebo regulačním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání, včetně podmínek ochrany krajinného rázu, které byly dohodnuté s orgánem ochrany přírody.

Solární park umístěný v krajině tvoří plošnou horizontální dominantu, která se vyznačuje technicistním, geometrickým charakterem stavby, ze středních a větších vzdáleností však působí FVE spíše jako homogenní plocha. Tak je FVE charakterizována v Metodickém návodu k preventivnímu hodnocení území kraje nebo menších samosprávných celků, který byl k problematice umístování FVE v krajině z hlediska ochrany krajinného rázu zpracován Ministerstvem životního prostředí v listopadu 2009. Dle tohoto metodického návodu záleží vždy jednak na ploše FVE, jednak na expozici pozemku, na kterém má být FVE umístěna, a jeho orientaci vzhledem k relevantním znakům krajiny.

Metodický návod stanovuje zásady a definuje postup pro provedení hodnocení území krajů a menších samosprávných celků (územní zónování), které má být následně odborným podkladem pro vydávání závazných stanovisek orgánů ochrany přírody v řízeních vedených podle § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

I zde je důležité vzít v úvahu, že se jedná o dočasnou stavbu, a dále fakt, že se tu vyvažují zájmy na ochraně estetiky krajinného rázu se zájmy na výrobě čisté energie, která nevytváří zátěž pro budoucí generace.

b) závazné stanovisko k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu

V souladu s ust. § 9 zákona o ochraně ZPF je nezbytným předpokladem vydání územního rozhodnutí či územního souhlasu pro záměry, které se dotýkají ZPF, souhlas s odnětím zemědělského půdního fondu. Tento souhlas má charakter tzv. závazného stanoviska ve smyslu správního řádu a je vydáván orgány ochrany ZPF.

Uvedené ustanovení zákona definuje i situace, kdy souhlasu s odnětím není třeba, přestože jsou zájmy ochrany ZPF dotčeny. Jedna z těchto výjimek pamatuje na situace, kdy je zemědělský půdní fond využíván k nezemědělským účelům po dobu kratší než jeden rok, včetně uvedení půdy do původního stavu. Toto ustanovení může být využitelné pro případ povolování záměrů výroby elektrické energie z OZE tam, kde je např. po dobu výstavby nutné využívat k dopravě materiálu či k jiným účelům část zemědělského půdního fondu.

Odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu za účelem výstavby a provozu zařízení pro výrobu z OZE může být dočasné nebo trvalé. Zatímco zařízení (stavby) pro výrobu energie z vody (vodní elektrárny) a biomasy vyžadují trvalé odnětí, pokud jsou umístovány na zemědělském půdním fondu, větrné a fotovoltaické elektrárny lze považovat z hlediska ochrany ZPF za stavby dočasné, mimo jiné i proto, že zpravidla nedochází ke skrývce orné půdy ve větším rozsahu. Zemědělská půda tedy nemusí být těmito zařízeními znehodnocena trvale, a proto je přípustné vydání rozhodnutí o dočasném odnětí ZPF. Podmínkou souhlasu s dočasným odnětím však je schválený plán rekultivace ZPF po ukončení provozu zařízení pro výrobu z OZE.

Souhlas s odnětím ZPF, ať už dočasný nebo trvalý, je vydáván na základě žádosti. Žadatel nemá právní nárok na vydání souhlasu, záleží vždy na správním uvážení orgánu ochrany půdního fondu, který zkoumá, zda jsou splněny podmínky zákona. Součástí žádosti o dočasné odnětí musí mimo jiné být plán rekultivace ZPF po

ukončení nezemědělské činnosti, výpočet odvodů za odnětí a bilance skrývky kulturních vrstev včetně stanovení způsobu jejich hospodárného použití.

Orgán ochrany ZPF posoudí předloženou žádost, zda jsou dodrženy zásady ochrany ZPF dle § 4 zákona a následujících ustanovení zákona č. 334/1992 Sb. Při tomto rozhodování hraje zásadní roli třída ochrany zemědělské půdy. V případě, že má být záměr umístěn na zemědělské půdě, která patří do I. třídy ochrany, lze souhlas s odnětím (ať již dočasným nebo trvalým) udělit pouze výjimečně, například tehdy, kdy je půda již nějakým způsobem negativně dotčena (např. blízkost průmyslové zóny, silnice či dálnice nebo jiných zdrojů emisí), nebo je-li zásah ZPF zcela minimální (fotovoltaické elektrárny menšího rozsahu). V každém případě musí investor spolu se žádostí doložit, že prozkoumal možné alternativy umístění záměru a nenašel žádné srovnatelně vhodné území na nižších třídách ochrany ZPF nebo mimo ZPF. Jedná-li se o II. třídu ochrany zemědělské půdy, je možné souhlas (zejména pro fotovoltaické elektrárny) udělit, jsou-li důsledně splněny podmínky zákona a jedná-li se o půdu již nějakým způsobem negativně dotčenou, jako v případě zemědělské půdy I. třídy ochrany. Dalším faktorem, kterým se orgán ochrany ZPF zabývá, je posouzení, zda existuje reálná možnost využití území pro pěstování potravinářských nebo energetických plodin. A konečně musí být i v tomto případě doloženo, že investor prozkoumal možné alternativy umístění záměru. Co se týče nižších stupňů ochrany (III. a IV. třída), pro fotovoltaické elektrárny lze souhlas s dočasným odnětím ze ZPF udělit, pokud tomu nebrání významné skutečnosti platné pro konkrétní lokalitu.

Shledá-li, že půda může být odňata, vydá k tomu souhlas, jehož součástí je mimo jiné plán rekultivace v případě, že se jedná o dočasné odnětí, stanoví se orientační výše odvodů za odnětí ZPF a rovněž další bližší podmínky ochrany půdního fondu.

Zákon č. 334/1992 Sb. ve svém § 10 stanoví, že uvedený souhlas je závaznou součástí navazujících (zpravidla územního a stavebního) řízení. I právní účinky souhlasu jsou svázané s účinky navazujícího rozhodnutí – žadatel je povinen plnit v něm stanovené podmínky od dne nabytí účinnosti navazujícího rozhodnutí a v případě, že se platnost tohoto rozhodnutí prodlužuje, prodlužuje se s ním i platnost souhlasu.