

# Účelová kategorizace

Jana Dudová

# Prameny právní úpravy

- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu - SZ
- vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí z. 265/1992 Sb. a z. 344/1992 Sb.
- zákon č. 289/1995 Sb., lesní zákon
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách

**Druhy pozemků - § 2 odst. 3 KatZ  
+ vyhláška č. 26/2007 Sb., příloha č. 1.**

- **orná půda**
- **chmelnice**
- **vinice**
- **zahrada**
- **ovocný sad**
- **trvalý travní porost**
- **lesní pozemek**
- **vodní plocha**
- **zastavěná plocha a nádvoří**
- **ostatní plocha**

# Pojem ZPF

ZPF: základní přírodní bohatství naší země, jedna z hlavních složek ŽP: §1 z. o ochraně ZPF

## **Pozemky zemědělsky obhospodařované**

- orná půda
- chmelnice
- vinice
- zahrady
- ovocné sady
- louky
- pastviny – srov. s ust. § 2/3 z. 344/1992 Sb. – rozdílná terminologie  
= zemědělská půda

## **Půda, která má být zem. obhospodařována, ale dočasně není**

= půda dočasně neobděláná

## **Nezemědělská půda potřebná k zajištění zemědělské výroby**

- rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže
- polní cesty
- pozemky se zařízením pro polní závlahy
- závlahové vodní nádrže
- odvodňovací příkopy
- hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou
- ochranné terasy proti erozi apod.

V pochybnostech rozhoduje orgán ochrany ZPF (individuální správní akt).

# Změna druhu pozemku

- ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného – § 6 písm. a) katastrálního zákona,
- rozhodnutí, souhlas nebo oznámení vydané příslušným státním orgánem - § 6 písm. b) katastrálního zákona,
- revize údajů katastru nemovitostí - § 7 katastrálního zákona,
- zjištění a zaměření drobných pozvolných dlouhodobých posunů hranic pozemků - § 19 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

# Mechanismus změn druhů pozemků

## změny uvnitř zemědělského půdního fondu

- změny mezi kategoriemi zemědělské půdy navzájem,
- změny mezi kategoriemi půdy zemědělské a nezemědělské v obou směrech,
- změny mezi kategoriemi půdy nezemědělské navzájem.

**změny, v jejichž souvislosti dochází  
k odnětí půdy ze zemědělského půdního  
fondu (srov. § 9 z. o ZPF)**

- změna zemědělské půdy do kategorie půdy nezemědělské,
- změna mezi kategoriemi nezemědělské půdy, v jejímž důsledku přestane být nezemědělská půda nezbytnou pro zemědělskou výrobu.

Pozn.: souhlas k odnětí ze ZPF je závaznou součástí rozhodnutí o změně využití území (§10/1). O výši odvodů rozhodne orgán ochrany ZPF v návaznosti na pravomocné rozhodnutí dle zvl. předpisů (§ 11/2)

- **změny, při nichž je půda zařazována do zemědělského půdního fondu**
- **změny mimo zemědělský půdní fond** (týkají se nezemědělských pozemků, které nejsou součástí zemědělského půdního fondu a ani po provedené změně účelového určení nebudou pro zemědělskou výrobu nepostradatelné).



# Právní režim dle zákona o ochraně ZPF - § 2

- §2/1 – na základě rozhodnutí vydaného v řízení o využití území na návrh vlastníka (nájemce) pozemku může být provedena změna nezemědělské půdy na půdu zemědělskou.
- §2/2 změnu louky nebo pastviny na ornou – jen na základě souhlasu orgánu ochrany ZPF.
- § 2/3 orgán ochrany ZPF je oprávněn pro ochranu ŽP uložit vlastníku (nájemci) změnu kultury.

Právní režim dle **stavebního zákona** – změna využití území nestavebního charakteru (rozhodnutí o změně využití = nový způsob užívání pozemku + podmínky jeho využití) - § 80/1

- § 77/1b) – územní rozhodnutí (ÚR) je rozhodnutí o změně využití území. Nevydává se pro území, pro které je vydán RP (v rozsahu, v jakém nahrazuje příslušná ÚR), to však neplatí v nezastavěném území (§ 2/1 f).
- § 80/2 e) - rozhodnutí o změně využití území vyžadují změny druhu pozemku přesahující výměru 300 m<sup>2</sup>, zejména zřizování, rušení a úpravy vinic, chmelnic, lesů, parků, zahrad a sadů, pokud podmínky nejsou stanoveny schválenými PÚ nebo jiným ÚR.
- § 96/1 g) – místo ÚR může SÚ vydat územní souhlas, pokud je záměr v zastavěném území nebo zastavitelné ploše a poměry v území se podstatně nemění v případě změn druhů pozemku do 300 m<sup>2</sup>.

# Právní režim dle KatZ

- § 10 /1 d) – vlastníci a jiní oprávnění jsou povinni ohlásit KÚ změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku a předložit listinu, která tuto změnu dokládá (tuto povinnost nemají tehdy, pokud změny vyplývají z listin, které jsou příslušné státní orgány povinny zasílat přímo k zápisu do KN).
- § 6 – zápis jiných údajů se provádí na základě
  - a) ohlášení vlastníka (viz shora)
  - b) rozhodnutí, souhlasu nebo oznámení vydaného státním orgánem podle zvláštního předpisu (tzn. i ÚR o změně využití území, resp. územního souhlasu dle SZ)– povinnost zaslat k zápisu do KN

# Právní režim dle lesního z. - § 3

- § 3/4 – pozemky, které nejsou uvedeny jako pozemky určené k plnění funkcí lesa, může orgán státní správy lesů na návrh vlastníka pozemku nebo s jeho souhlasem prohlásit rozhodnutím za pozemky určené k plnění funkcí lesa. Ustanovení zvláštních předpisů (např. ochrana ZPF) tím nejsou dotčena.
- Lesní pozemky jako druh pozemku – viz příl. 1, 1. kód 10, způsob využití lesního pozemku - příl. 1, 2. kód 5 vyhl. č. 26/2007 Sb.
- Nepochybnost pojmů „pozemky určené k plnění funkcí lesa“ a „lesní pozemky“.

# Právní režim dle ZOPK

- § 3/1b - VKP
  - ex lege les, rašeliniště, vodní tok, rybník, jezero, údolní niva,
  - registrací OOP – zejména mokřady, stepní trávníky, remízy, meze, trvalé travní plochy, naleziště nerostů a zkamenělin, umělé i přirozené skalní útvary, výchozy a odkryvy.
- § 4/2 VKP jsou chráněny před poškozováním a zničením. K zásahům, které by mohly vést k poškození VKP – závazné stanovisko OOP , tj. zejména u pozemkových úprav (srov. § 3/3 z. o poz. úpravách), změn kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy VT a nádrží, těžba nerostů.
- §4/3 – závazné stanovisko OOP m.j. i k odlesňování a zalesňování pozemků nad 0,5 ha.

# Praktický příklad

Správce vodního toku má zájem majetkoprávně vypořádat závlahovou vodní nádrž.

- ZPF
- Stavba?
- Účelová kategorie pozemku
- Ocenění
- Právní úprava - shrnutí