

24. 10. 2001

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Právní úprava změn v účelové kategorii pozemků

Případ z doby nedávné: Jedno zflašované potvrzení, několik kupních smluv, parcely, které měly být stavebními pozemky a přitom jsou ornou půdou. Co to znamená a proč? Že se zatím stavět nebude, to už došlo nejednomu vlastníkovi takové parcely, ale kde se stala chyba, to může vysvětlit (kromě viníka) především náš právní řád.

Pod pojmem účelová kategorizace rozumíme v pozemkovém právu roztrídění půdního fondu České republiky tak, aby pozemky přibližně stejných vlastností tvořily stejnou kategorii, která by vyjadřovala optimální způsob jejich využití.

Případ z doby nedávné: Jedno zflašované potvrzení, několik kupních smluv, parcely, které měly být stavebními pozemky a přitom jsou ornou půdou. Co to znamená a proč? Že se zatím stavět nebude, to už došlo nejednomu vlastníkovi takové parcely, ale kde se stala chyba, to může vysvětlit (kromě viníka) především náš právní řád.

Pod pojmem účelová kategorizace rozumíme v pozemkovém právu roztrídění půdního fondu České republiky tak, aby pozemky přibližně stejných vlastností tvořily stejnou kategorii, která by vyjadřovala optimální způsob jejich využití.

Základní právní úpravou je zákon 344/1992 Sbírky - o katastru nemovitostí, ve znění zákona číslo 89/1996 a následujících až po 220/2000 Sbírky, který dělí půdu na zemědělskou a nezemědělskou. Zemědělská půda je dále dělena na ornou půdu, chmelnice, vinice, ovocné sady, zahrady a trvalé travní porosty (sem dříve spadaly louky a pastviny, jejich vymezení však nebylo zcela účelné - změna proběhla na základě zákona 120/2000 Sbírky). Do kategorie nezemědělské půdy spadají lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.

Právní úprava je poměrně komplikovaná - posudte sami: Důležitými zákony jsou v této souvislosti především 334/1992 - o ochraně zemědělského půdního fondu, vyhláška číslo 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon číslo 265/1992 Sb. v platném znění o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a již výše zmiňovaný zákon číslo 344/1992 Sb. v platném znění, o katastru nemovitostí, ve znění vyhlášky číslo 179/1998 až 163/2001 Sbírky. V neposlední řadě je to také zákon číslo 50/1976 Sbírky - o územním plánování a stavebním řádu ve znění s poslední novelou 59/2001 Sbírky.

Změna účelového určení půdy je založena na tezi, že vlastník je povinen realizovat zamýšlenou změnu v souladu s právními předpisy. Zákon 344/1992 - tedy katastrální zákon - ve svém §6 vymezuje: Zápis jiných údajů a jejich změn se provádí na základě

a) ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného, jehož přílohou je rozhodnutí nebo souhlas vydaný příslušným státním orgánem podle zvláštního právního předpisu (viz níže), je-li takové rozhodnutí nebo souhlas vyžadován,

b) rozhodnutí, souhlasu nebo oznámení vydaného příslušným státním orgánem podle zvláštního právního předpisu (viz níže), který zároveň stanoví státnímu orgánu povinnost zaslat rozhodnutí, souhlas nebo oznámení k zápisu do katastru katastrálnímu úřadu.

Rozbor těchto ustanovení: Pod písmenem a) je zamýšleno, že vlastník či „jiný oprávněný“ musí ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitosti, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku a předložit listinu, která změnu dokládá; tuto povinnost vlastníci a jiní oprávnění nemají u změn katastru, vyplývajících z listin, které jsou příslušné státní orgány povinny zasílat katastrálnímu úřadu přímo k zápisu do katastru.

K písmenu A se vztahuje řada předpisů, neboť odvolání na „zvláštní právní předpis“ směřuje především k §32 odst. 1 písm. e) zákona č. [50/1976](#) Sb. (jedná se o rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků), ve znění zákona č. [83/1998](#) Sb., konkrétně §8 vyhlášky č. [132/1998](#) Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona (Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků: (1) Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků obsahuje a) označení (název) a adresu (sídlo) navrhovatele, b) vymezení území, popřípadě pozemků podle katastru nemovitostí, kde má ke změnám dojít, c) podmínky pro dělení nebo scelování pozemků.)

Co se zákona 334/1992 týká, jedná se o §2: Změny kultur zemědělské a nezemědělské půdy (1) Na základě rozhodnutí vydaného v řízení o využití území na návrh vlastníka pozemku, popřípadě na návrh nájemce pozemku doloženého souhlasem jeho vlastníka může být provedena přeměna nezemědělské půdy na půdu zemědělskou.

(2) Změnu louky nebo pastviny na ornou půdu lze uskutečnit jen na základě souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

(3) Orgán ochrany zemědělského půdního fondu je oprávněn z důvodu ochrany životního prostředí uložit vlastníku či nájemci zemědělské půdy změnu kultury. Rozhodnutí o uložení změny kultury zemědělské půdy opravňuje vlastníka či nájemce, aby mu orgán ochrany zemědělského půdního fondu uhradil vzniklé náklady a ztráty z této změny vyplývající. Na úhradu výdajů podle tohoto ustanovení lze použít prostředky ze Státního fondu životního prostředí České republiky.)

Mohli bychom zde dále uvést i §31 zákona č. [138/1973](#) Sb., o vodách (vodní zákon), který upravuje pojem vodních toků a v neposlední řadě i zákon č. [289/1995](#) Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů – tyto však nejsou cílem našeho „průzkumu“.

Pakliže jsme pohovořili o písmenu A zákona 344/1992, musíme pohovořit i o písmenu B (viz výše). K němu se vztahují především §7 zákona č. [20/1987](#) Sb., o státní památkové péči, který pojednává o evidenci kulturních památek. Jedná se také o §42 zákona č. [114/1992](#) Sb., o ochraně přírody a krajiny, který se zabývá „evidencí a označováním zvláště chráněných území“. Hovoří se zde o tzv. významném krajinném prvku, u něhož lze provést změnu jen na základě závazného stanoviska orgánu ochrany přírody. §26 se týká základních ochranných podmínek chráněných krajinných oblastí - v odstavci 2 je uvedeno: Na území první zóny chráněné krajinné oblasti je dále zakázáno a) umísťovat a povolovat nové stavby, b) povolovat a měnit využití území, c) měnit současnou skladbu a plochy kultur, nevyplývá-li změna z plánu péče o chráněnou krajinnou oblast.

Též v zónách národních parků je zákaz staveb a změny současné skladby kultur, na pozemcích v ochranných pásmech zvláště chráněných území je zapotřebí souhlasu orgánů ochrany přírody.

Podle § 32 odst. 1 zákona 50/1976 Sbírky (stavební zákon) §32: Umísťování staveb, využívání území a ochrana důležitých zájmů v území: (1) Umísťovat stavby, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze jen na základě územního rozhodnutí, kterým je a) rozhodnutí o umístění stavby, b) rozhodnutí o využití území, c) rozhodnutí o chráněném území nebo o ochranném pásmu, d) rozhodnutí o stavební uzávěře, e) rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků. (2) Územní rozhodnutí nevyžadují a) stavební úpravy a udržovací práce, b) drobné stavby, c) stavby umísťované v uzavřených prostorech existujících staveb, pokud se nemění vnější půdorysné ohraničení a výškové

uspořádání prostoru, d) informační, reklamní a propagační zařízení, e) dělení nebo scelování pozemků, pokud podmínky pro ně jsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

Z všeho výše uvedeného jasně vyplývá, že postavit si „chatičku“ nebo menší zámek může být více než velký problém. Vždy je potřeba přesně vědět, co stavíme, v jakém pásmu to stavíme, potažmo k jakému účelu je daná zóna určena a zda se v ní vůbec smí stavět – a pakliže ano, co?! Bylo by totiž smutné, kdyby měl člověk nakonec dopadnout jako někteří slovenští chataři, jejichž víkendové sídla se rázem ocitla v chráněné krajinné oblasti – natolik chráněné, že do ní není povolen vstup...

Tomáš Tyl

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)
- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. - zápis jednatelského oprávnění do obchodního rejstříku](#)
- [Předběžné opatření a další instituty k ochraně věřitelů při přeměnách](#)