

JUDr. Jana Dudová, Ph.D.
Ochrana ZPF – pozemkové právo

Prameny právní úpravy:

- **z. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF**
vyhl. 13/1994 Sb.

související:

- **stavební zákon**
- **z. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny - VKP, ÚSES**
- **z. 76/2002 Sb., o integrované prevenci**

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

a) 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

b) půda, která má být zem. obhospodařována, ale dočasně není
= půda dočasně neobdělaná

c) - rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže

- nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby:
 - 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).

Př. : Závlahová vodní nádrž: - stavba

vynětí ze ZPF

oceňování

nájem - § 22 odst. 10 z. o půdě 1% z ceny zem. pozemků

vyhl. č. 456/2005 Sb., kterou se stanoví seznam k.ú.

s přiřazenými prům. cenami zem. pozemků

vyhl. č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ust. z.
151/1997 Sb.

odvody za odnětí ZPF dle § 11/3 ZPF se nepředepisují

průtočná vodní nádrž – vodní tok - § 43 VZ (254/2001 Sb.) –

podmínka : podmínka: tekoucí voda vlastním spádem v korytě

trvale nebo převažující část roku – a to vč. vod v nich uměle vzdutých.

VKP dle z. 114/1992 Sb.- ex. lege – viz § 3b) – vodní toky (i rybníky a jezera).

Zásady ochrany ZPF:

a to před odnímáním pro nezemědělské účely, koncipováno plošně.

1. preference zemědělského využívání ZPF

pro zem. účely, pro nezem. účely využití především pozemků nezemědělských

- nezastavěné pozemky v současně zastavěném území
- nezastavěné části stavebních pozemků

2. zásada legality

nelze-li sledovaného účelu dosáhnout jinak než použitím pozemku náležejícím do ZPF pak jen na základě zákona (zák. postupem).

3. zásada minimalizace

vynětí ze ZPF v co nejmenší míře

4. zásada ochrany organizace půdního fondu a racionálního využití ZPF

ochrana ZPF v rámci pozemk. úprav – z. 139/2002 Sb.,
aby nedošlo k ztížení či zabránění využití zbývající části ZPF, využívání ZPF musí zachovávat

produkční schopnosti půdy
ekologické funkce

- zvl. ochrana ZPF:

v ZCHÚ dle zákona č. 114/1992 Sb.:

stanoveno v základních ochranných podmínkách ZCHÚ:

např. v NP je zakázáno:

- hospodařit na pozemcích způsobem vyžadujícím intenzivní technologie, zejména prostředky a činnosti, které mohou způsobit podstatné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů nebo nevratně poškodit půdní povrch

5. Zásada prevence

Ochrana ZPF již ve stádiu plánování a územního rozhodování
srov. z. 50/76 Sb.

6. Zásada ochrany environmentálních funkcí půdy

jako složky ŽP

§ 4 z. 114/1992 Sb.- vymezení ÚSES (vzájemný soubor ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu)

- vymezení ÚSES : orgány ÚP. přírody a krajiny, orgány vodohosp. a orgány ochrany ZPF + les. hospodářství
- ochrana VKP – viz § 3 b) z. 114/1992 Sb. (ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny)
- ex lege
- které zaregistruje OOP: stepní trávníky, remízy, meze, historické zahrady a parky.
- § 4/2 z. 114/1992 Sb.: VKP jsou chráněny před ničením a poškozováním. Využití – pouze tak, aby nedošlo k oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům je zapotřebí závazné stanovisko OOP:
- např. pozemkové úpravy
- změny kultur pozemků
- těžba nerostů atd.

z. 147/2002 Sb., o Ústředním kontrolním a zkušebním ústavu zemědělském - § 3/1 d) – monitoring m.j. výskytu rizikových látek a kontaminantů v půdě vč. komplexního zajištění zdrav. nezávadnosti zemědělských výrobků a potravin

§ 10 a násl. z. 156/1998 Sb., o hnojivech – povinnost agrochemického zkoušení zemědělských půd

§ 41 z. 166/1999 Sb., o veterinární péči – místo pro neškodné zneškodňování konfiskátů živočišného původu apod.

7. Zásada následné rekultivace

při dočasném odnětí, až bude nezemědělské využití skončeno

Změny kultur pozemků

§ 2 zákona

2 základní situace:

- přeměna nezemědělské půdy na půdu zemědělskou
- změna louky nebo pastviny (trvalý travní porost) na ornou.

s ohledem ke znění § 32 stavebního zákona po novele v r. 1998 je nutné vždy rozhodnutí o využití území, a to nejen dle § 2/1 – kde tak zákon výslovně stanoví. Nejprve rozhodnutí o využití území a pak změna, následně pak zápis do KN.

3. situace:

Orgán ochrany ZPF je oprávněn uložit vlastníkov, příp. nájemci, povinnost provést změnu kultury zemědělské (ne nezemědělské) – z hlediska ovlivnění ekologické funkce půdy, příp. i další složky ŽP.

Vlastníku (nájemci) pozemku pak vzniká nárok na náhradu nákladů a ev. ztráty, které vzniknou dle takového rozhodnutí. Nárok vůči státu prostřednictvím orgánu ochrany ZPF (může být čerpáno ze SFŽP).

Ve smyslu § 2/2 h) z. 114/1992 je ochrana přírody a krajiny zajištěna m.j. i účastí na ochraně půdního fondu, zejména při pozemkových úpravách.

Změny kultur a pozemkové úpravy jen se souhlasným stanoviskem OOP.

§ 59 z. OPK – zajištění pozemků k tvorbě ÚSES.

59/3 : na pozemky nezbytné k uskutečnění opakovaných projektů a plánů tvorby ÚSES podle § 4/1 se nevztahují ustanovení o ochraně ZPF.

§ 138 SZ součinnost orgánů státní správy s orgány ochrany přírody a jednotlivých složek ŽP

Hospodaření na ZPF

ne intenzivní hospodaření na ZPF

§ 3 zákona

ochrana vlastnického práva – s péčí řádného hospodáře

aby nebyli omezováni jiní vlastníci jiných nemovitostí

aby nebyly ohrožovány či omezovány jiné individuální nebo veřejné právem chráněné zájmy (srov. např. § 126 SZ).

Vlastník (nájemce) zemědělského pozemku nesmí

- znečišťovat půdu (zdroje pitné vody) látkami ohrožujícími život lidí i dalších živých organismů
- poškozovat příznivé fyzikální, biologické a chemické vlastnosti půdy
- poškozovat okolní pozemky
- je povinen chránit obdělané pozemky podle schválených projektů pozemkových úprav.

Prováděcí vyhl. k z. o ochraně ZPF č. 13/1994 Sb.

- stanoví nejvyšší přípustné koncentrace škodlivých látek v půdě

Oprávnění orgánů ochrany ZPF

- uložit odstranění závad způsobených kontaminací škodlivými látkami
- popř. rozhodnout, že kontaminovaný pozemek nesmí být používán pro výrobu zemědělských výrobků vstupujících do potravinového řetězce lidí.

Možnost vlastníka (nájemce) pozemku požádat SFŽP o příspěvek ke zmírnění ekonomických důsledků

- předpoklad: závadný stav sám nezavinil.

Ochrana ZPF při některých speciálních činnostech

- § 5 zákona

-

1) Povinnost pořizovatelů a zpracovatelů ÚPD:

- řídit se zásadami ochrany ZPF
- navrhnout a zdůvodnit řešení nejvýhodnější pro ZPF (rozhoduje se o volbě variant a o způsobu dokončení vlastního návrhu)
návrhy ÚPD a územně plánovacích podkladů již ve stádiu **konceptů** musí být projednány s orgány ochrany ZPF a před vlastním **schválením** opatřeny jejich souhlasem – srov. § 126 SZ
- srov. § 21 SZ – rozhodování o uplatněných námitkách. Všechny dotčené orgány státní správy vyrozumí pořizovatel o veřejném jednání a vyzve je, aby svá stanoviska sdělily nejpozději do 30 ode dne veřejného jednání. Ve stejné lhůtě může každý uplatnit své připomínky. K stanoviskům a připomínkám po této lhůtě se nepřihlíží.

Na základě výsledků projednání konceptu řešení zpracuje pořizovatel souborné stanovisko s pokyny pro dokončení návrhu ÚPD. Stanovisko dohodne s dotčenými orgány státní správy, které uplatnily svá stanoviska ve stanovené lhůtě.

Rovněž vlastníci pozemků (tzn. i ZPF) a staveb, jejichž práva jsou dotčena konceptem řešení

- regulačního plánu,
- územním plánem obce s veřejně prospěšnými stavbami, které jsou vymezeny v konceptu řešení ÚPvelkého územního celku

mohou podat své námitky do 30 dní.

§ 5/3 z o ochraně ZPF:

Územní rozhodnutí, jímž má být dotčen ZPF, nelze vydat, dokud nebyl dán orgánem ochrany ZPF souhlas k jejímu odnětí (§ 9) s výjimkou případů, kdy to není třeba.

2) Ochrana ZPF při zpracování návrhů na stanovení dobývacího prostoru

Povinnost PO a FO oprávněných k těžbě nerostů:

- řídit se zásadami ochrany ZPF dle horního zákona
- navrhnout řešení z hlediska ZPF nejvýhodnější
- vyhodnotit důsledky na ZPF s přihlédnutím k možnostem rekultivace (srovnání s jiným možným řešením).

nevztahuje se správní řád

Návrhy na stanovení dobývacích prostorů musí být projednány s orgány ochrany ZPF ještě před jejich schválením a opatřeny jejich souhlasem.

3) Při zpracování zadání staveb

Investoři jsou povinni se řídit zásadami ochrany ZPF

- co nejmenší ztráty
- vyhodnocovat důsledky
- není-li řešení jednoznačné, navrhnout alternativy.
- Návrh na schválení zadání stavby, v němž se předpokládá odnětí ze ZPF, musí být doložen souhlasem orgánů ochrany ZPF (S výjimkou případů, kdy souhlasu není třeba.)
- Návrh tras nadzemních a podzemních vedení,
pozemních komunikací,
celostátních drah
vodních cest a jejich součástí
musí být projednán s orgány ochrany ZPF a opatřen jejich souhlasem. Uvedené souhlasy se nevydávají podle z. o ZPF, je-li jejich vydání nahrazeno postupem podle zákona č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci

4) Stavební, těžební a průmyslová činnost, geologický a hydrologický průzkum – tzn. při nezemědělském využití

pro minimalizaci škod jsou FO a PO povinny se řídit zásadami ochrany ZPF. Zejména:

- skrývat odděleně svrchní kulturní vrstvu půdy
- ukládat odklizové zeminy ve vytěžených prostorech a není-li to možné na plochách neplodných, které byly vyňaty ze ZPF
- provádět vhodné povrchové úpravy pro rekultivaci k plnění fcí v krajině
- zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt
- v době vegetačního klidu, uvést do původního stavu
- projednat s vlastníkem (nájemcem) pozemku provádění geologického a hydrogeologického průzkumu (vegetační klid a původní stav).

Pokud odnětí je delší než 1 rok, musí provozovatelé požádat orgán ochrany ZPF o souhlas odnětí ze ZPF (nevydává se dle z. o integrované prevenci).

dle § 9 je tento souhlas nezbytný k vydání rozhodnutí dle zvl. předpisů - § 9 zákona o ZPF v návaznosti na § 126 SZ, pokud se nejedná o výjimku dle § 9/2 z. ZPF

např.

A)

- nezast. plocha zast. stavebních pozemků – srov. § 139b/15 SZ: (stav. poz.=část území určená regulačním plánem nebo územním rozhodnutím k zastavění a pozemek zastavěný stavbou hlavní).
- zahr. osady
- účelové plochy u zařízení obč. vybavenosti apod.
- v současně zastavěném území obce za předpokladu, že poz. jsou ve vlast. FO v jejímž zájmu se má odnětí uskutečnit k výstavbě rod. domku, garáže, chaty, drobné stavby, vinného sklepa.... srov. definici dle § 139a/2 SZ

B)

- signálů, stabilizačních kamenů apod., pokud nejde o plochu větší než 30 m² – srov. např. § 71/2 Sz – umístování reklamních, propagačních a info zařízení podléhá o ploše větší než 0,6 m² ohlášení SZ
- přečerpávacích stanic, vrtů a studní a stanic nadz. a podz. vedení – ne víc než 50 m²
- k nezeměd. účelům po dobu kratší než 1 rok

Žádost o odnětí:

- trvale
- dočasné

Podává ten, v jehož zájmu má dojít k odnětí

- zdůvodní navrhované řešení z hlediska ochrany ZPF a ŽP
- výpis z KN
- vyjádření vlastníků (nájemců) pozemků
- výpočet odvodů
- plán rekultivace
- předběžná bilance skrývky kult. vrstev půdy

Orgán ZPF

- vymezí, kterých pozemků se souhlas týká
- stanoví podmínky k zajištění ochrany ZPF
- schválí plán rekultivace
- vymezí, zda a v jaké výši budou předepsány odvody ze ZPF

Souhlas k odnětí půdy ze ZPF je závaznou součástí rozh. dle zvl. zákona – srov. § 32 SZ nevztahuje se dle § 21 správní řád

Odvody za odnětí půdy ze ZPF – ten, v jehož zájmu došlo k odnětí – **ek. nástroj**

O výši odvodů rozhodne orgán ochrany ZPF podle příl. k z. o ZPF

40% - příjem obce – jen k zlepšení ŽP

60% - příjem SFŽP.

§ 11 odst. 3 – důvody, pro které se odvody nepředepisují např.

- stavby zem. prvovýroby, rybníky s chovem ryb a vodní drůbeže
- investice do půdy, ČOV apod.
- komunikace, nádvoří a zpevněné plochy při byt. výstavbě
- dle § 9/2 ZPF
- Výši odvodů stanoví orgán ochrany ZPF v návaznosti na pravomocné rozhodnutí vydané podle zvl. předpisů (úz. rozhodnutí). V souhlasu s odnětím bude uvedeno zda a v jaké výši budou zaplaceny, po právní moci rozh. dle zvl. předpisů je uloží odvést.

Orgány ochrany ZPF

- pověřené obecní úřady
- obecní úřady obcí s rozšířenou působností
- krajské úřady
- správy NP – srov. § 78 z. 114/1992 Sb.
- MŽP
- orgány ministerstva obrany ve vojenských újezdech

ne ČIŽP – pouze ve vazbě na jiné složkové předpisy – např. z. 114/1992 Sb. (ohrožení přírody a krajiny bude často mít úzkou návaznost s ochranou ZPF).

§ 19 z. o ochraně ZPF – zjistí-li katastrální úřady při novém mapování nebo při dalších činnostech spojených s vedením KN, že v důsledku drobných pozvolných dlouhodobých posunů hranic pozemků náležejících do ZPF došlo k přirozené změně kultur, projednají s vlastníky a uvedou evidenční stav do souladu se stavem v přírodě – srov. § 10 Kat.Z

- Vztah ke správnímu řádu - § 21 ZPF

Předběžné opatření - nařízení odstranění závad podle § 3/3 z. o ZPF

Sankce

Jiný správní delikt - § 20 pokuty FO podnikajícím a PO až do výše 500 násobku minimální mzdy

Přestupek - § 20/5 z.334/1992 Sb. – dojde-li k poškození nebo znehodnocení půdy, která je součástí ZPF, FO, postupuje se dle zvl. předpisů – tzn. přestupkového zákona – postačuje zavinění z nedbalosti.

§ 35 přestupk. zákona – nesplnění opatření k ochraně ZPF

35/c

zákaz pozemek kontaminovaný škodlivými látkami ohrožujícími zdraví nebo život používat pro výrobu zem. výrobků vstupujících do potravního řetězce

35/e

neoprávněné provedení změny kultury pozemku, který je součástí ZPF

neoprávněně odejmutí zemědělské půdy zemědělské výrobě

neoprávněně provádění činnosti poškozující zemědělskou výrobu na ZPF

- **trestní odpovědnost**. např. obecné ohrožení , ohrožení ŽP apod.
- **odpovědnost dle OP** – obecná i zvl.
- **odpovědnost za ekologickou újmu**