

Účelová kategorizace půdy (pozemků)

pozemkové právo

Podzim 2011

Ivana Průchová

Význam ÚKP

- Historické kořeny
- Vychází ze zvláštností půdy zejm. polyfunkčnost, střety zájmů,
 - Z toho vyplývající nutnost optimalizace a racionálního využívání území)
 - Možný přístup k řešení zájmu na změně v dosavadním zařazení pozemku do určité kategorie (druhu) :
 - A)ponechat na „vůli“ vlastníka
 - B)usměrňovat prostřednictvím veřejnoprávních nástrojů
 - Řešení v současných podmínkách:
 - Varianta B
 - Z podnětu vlastníka, uživatele
 - Z podnětu zájemce odlišného od vlastníka či uživatele o změnu
 - Z podnětu orgánu veřejné moci
 -

Pojmy

- Pojmy k vyjádření „téhož“ – tj. informace o druhu event. podrobnějším způsobu využívání pozemků na území ČR
 - Účelová kategorizace půdy
 - Není legislativní pojem
 - Účelová kategorizace pozemků
 - Není legislativním pojmem
 - Druhy pozemků
 - Pojem užívaný katastrálními předpisy
 - Kultura půdy(pozemku)
 - Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu
 - připravovaná novela cit. zákona mění na „druhy“ pozemků
 - Pozn. pojem „kultura“ je také používán ve vztahu k porostu

System ÚKP

- § 2 odst. 3 zák.č. 344/992 Sb., o KN:
- pozemky se člení podle druhů na
 - zemědělské pozemky
 - Orná
 - Chmelnice
 - Vinice
 - Zahrady
 - Ovocné sady
 - Trvalé travní porosty
 - (dříve louky a pastviny – v některých právních předpisech ještě používáno – např. zákon o ochraně ZPF, zákon o ochraně přírody a krajiny)
 - nezemědělské pozemky
 - Lesní pozemky
 - Vodní plochy
 - Zastavené plochy a nádvoří
 - Ostatní plochy
 - např. pozemky sloužící dopravě, sportoviště, botanická, zoologická zahrada, hřbitov, okrasná zahrada, park (tzv.zeleň, skládka odpadu, „jiná plocha“).
 - Bližší charakteristiku druhů pozemků a způsob jejich využití stanoví příloha vyhl.č. 26/2007 Sb., - bod 1. (druh pozemků), bod 2. způsob využití pozemků
 - Pozn.: !!!Pozor na vztah pojmů
 - zemědělský pozemek (druh pozemku) a zemědělský půdní fond (širší pojem – viz zákon o ochraně zemědělského půdního fondu)
 - lesní pozemek(druh pozemku) a pozemek určený plnění funkcí lesa (širší pojem – viz zákon o lesích)
 - viz samostatné přednášky
 - !!! Pozor na vztah pojmů
 - Zastavená plocha(druh pozemku) a stavební pozemek (není samostatným druhem pozemků)
 - Viz samostatná přednáška

Závaznost zařazení pozemku do druhu

- údaj o druhu pozemků je údajem o parcele v KN (§ 8 odst. 1 písm. f) vyh.č. 26/2007 Sb.)
- podle § 20 KtZ není údaj o druhu pozemku závazným údajem pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v KN
 - (těmi je parcelní číslo, název a geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území)
 - **!!! Cit. ustanovení neřeší změny druhů pozemků, ale pouze význam údaje o druhu pozemku v KN pro právní úkony**
- druh pozemků lze měnit pouze zákonem stanoveným způsobem a tuto změnu promítnout jako změnu údaje o parcele v KN (zápisu podle § 6 KZ – viz dále)

Změna druhu pozemků

- **obecný princip** (§ 76 odst. 1 zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu – „stavební zákon“, StZ):
 - umisťovat stavby nebo zařízení, jejich změny.... měnit využití území....Ize jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak.
 - „zákon“
 - stavební
 - zvláštní

Ad změny druhů pozemků

- Nástroje podle st.z.
 - Územní rozhodnutí (§ 77 StZ)
 - o umístění stavby
 - o změně využití území
 - o změně stavby
 - (např. v případě přístavby změna druhu pozemku na zastavěnou plochu)
 - o dělení nebo scelování pozemků
 - V zásadě ne, neboť dělením nebo scelením se druh pozemku nemění
 - ! vazba na § 4 odst. 3 vyhl.č. 26/2007 Sb. – podmínky pro „sloučení“ sousedního pozemku téhož vlastníka do jedné parcely s převažujícím druhem pozemku mj. tehdy, jsou-li splněny požadavky stavebního zákona - §82 st.z., § 82 odst. 3 st.z. „rozhodnutí o ..scelování pozemků se nevydává.....není-li důvodné stanovit podmínky pro scelování pozemků
 - o ochranném pásmu
 - Nestanoví bezprostředně změnu druhu pozemku, ale ÚR může obsahovat následně změnu vyvolat
 - Veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí (§ 78 odst. 3 a 4 StZ)
 - o změně využití území
 - o umístění stavby

Ad změna ÚKP podle StZ

- **Rozhodnutí o změně využití území (§ 80 StZ)**
 - **změny druhu pozemku** přesahující výměru 300m², **zejména zřizování, rušení** a úprava vinic, chmelnic, lesů, parků, zahrad a sadů , pokud nejsou stanoveny schválenými pozemkovými úpravami nebo jiným územním rozhodnutím (§ 80 odst.2 písm. e) StZ)
 - demonstrativní výčet
 - stanovení dobývacího prostoru (§ 80 odst. 2 písm. b) st.z.)
 - vazba na zák.č. 44/1988 Sb., „horní zákon“ - § 27 odst. 6 – „stanovení a změna dobývacího prostoru je i rozhodnutím o využití území v rozsahu jeho vymezení na povrchu“ ve spoj. s § 84 odst. 2 StZ - „je-li k územnímu řízení, kterým se vydává rozhodnutí o změně využití území příslušný podle zvláštních předpisů jiný správní úřad než stavební úřad, rozhodne tento orgán jen v souladu se závazným stanoviskem stavebního úřadu“
 - ? Interpretace po účinnosti StZ
 - Dobývací prostor – způsob využití pozemku, „na povrchu“ – mohou být různé druhy pozemků – pokud ty by byly měněny, standardní postup – územní rozhodnutí o změně využití území
 - hřbitovy (§ 80 odst. 2 písm. d StZ)
 - hřbitov je způsob využití pozemku, druh pozemku ostatní plocha

Ad změna druhu pozemku

- Ad Nástroje podle st.z.
 - **Územní souhlas** - § 96 StZ odst. 2 písm. g) StZ
 - Změna druhu pozemku o výměře do 300 m²
 - **Regulační plán**
 - § 77 St.z. ve spoj. s § 61 odst. 2 st.z.
 - územní rozhodnutí se nevydává pro území, pro které byl vydán regulační plán, a to v rozsahu, v jakém nahrazuje příslušná územní rozhodnutí (§ 77 StZ)
 - Regulační plán nahrazuje v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a je závazný pro rozhodování v území. Regulační nenahrazuje územní rozhodnutí v nezastavěném území

Ad změna druhu pozemku

- **Na základě územně plánovací informace (§ 21 StZ)**
 - **ÚPI o podmínkách provedení jednoduchých staveb bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu**
 - v důsledku provedení stavby se může změnit i druh pozemku
 - výjimečná situace
 - návrh novely StZ předpokládá vypuštění této možnosti

Změna ve využívání území a závazná stanoviska dotčených orgánů jako podklad pro vydání územního rozhodnutí

■ např.:

- souhlas orgánu ochrany ZPF k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu § 9 zák.č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF (má povahu závazného stanoviska)
- závazné stanovisko orgánu ochrany přírody ke změně kultury(druhu) pozemku v případě významných krajinných prvků podle § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody přírody
- závazné stanovisko orgánu ochrany přírody ke změně druhu pozemku podle § 44 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve zvláště chráněných územích
- souhlas orgánu ochrany přírody k umístování staveb a jiným činnostem (tj. i ke změně druhu pozemků), které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz (má povahu závazného stanoviska)
- souhlas orgánu státní správy lesů podle 14 odst. 2 zák.č. 289/1995 Sb., o lesích (má povahu závazného stanoviska)
- souhlas orgánu ochrany ZPF ke změně trvalého travního porostu (louky, pastviny – stále dikce zák. o ochraně ZPF) na ornou půdu podle zákona o ochraně ZPF
 - **??? objevují se dva výklady – 1) ke změně postačuje pouze tento souhlas nebo naopak 2) souhlas je podkladem (závazným stanoviskem) – viz § 21 odst. 2, 2. věta zák. o ochraně ZPF**
- **!!! Pozn.**
 - **vazba zvláštních předpisů na zák.č. 500/2004 Sb., správní řád – zejm. § 149 sp.ř. – rozhodnutí podmíněné závazným stanoviskem – správní právo procesní**

Změna druhu pozemku a zákon o ochraně ZPF z.č. 334/1992 Sb.

- speciální právní předpis
- dosud terminologicky nesladěný s katastrálními předpisy
- pracuje s pojmy :
 - louky a pastviny (trvalé travní porosty)
 - „kultura“ ve vztahu k označení druhu pozemku
- případy upravené zák. o ochraně ZPF (Z
 - § 2 – „Změny kultur zemědělské a nezemědělské půdy“ (tj. změny druhu pozemků)
 - změna nezemědělského půdy na zemědělskou (§ 2 odst. 1 z. OZPF)
 - odkaz na stavební zákon - rozhodnutí o využití území (tj. o změně využití území)
 - - tj. uplatnění obecných nástrojů změny podle stavebního zákona (viz výše)
 - změna TTP (louky, pastviny) na ornou půdu (§ 2 odst. 2 z. OZPF) – jen se souhlasem orgánu ochrany ZPF - ?? – již výše 2 interpretace – postačí tento souhlas jako finální nebo je třeba územní rozhodnutí a souhlas podkladovým závazným stanoviskem – spíše závěr, že nutné územní rozhodnutí – tj. systematicky náleží k podkladovým závazným stanoviskům

Ad změna druhu pozemku a zákon o ochraně ZPF z.č. 334/1992 Sb.

- autoritativně uložená změna kultury půdy (druhu pozemku) v zájmu ochrany životního prostředí (§ 2 odst.3 z o OZPF)
 - ISA orgánu ochrany ZPF
 - z moci úřední
 - nabízí se opět, zda není zapotřebí i územního rozhodnutí – zde s ohledem na § 76 odst. 1 in fine „nestanoví-li zákon jinak“ závěr, územní rozhodnutí již není zapotřebí (navíc UR na žádost, tato změna autoritativní)
- přirozená změna kultur(druhu pozemků) v důsledku drobných pozvolných dlouhodobých posunů hranic pozemků náležejících do ZPF - § 19 Z o OZPF
 - Zjistí katastrální úřad při svých činnostech (nové mapování a další)
 - Projedná s vlastníky
 - Katastrální úřad uvede evidenční stav do souladu se stavem v přírodě
 - výjimečná situace
 - bez rozhodování

Změna druhu pozemků v pozemkových úpravách

- Zák.č. 139/1992 Sb., o pozemkových úpravách, ve znění pozdějších předpisů
 - § 76 st.z. in fine“nestanoví-li zákon jinak” – zákon o pozemkových úpravách je zvláštním zákonem, podle něhož lze v řízení o pozemkových úpravách dosáhnout změny druhu pozemků, aniž by následně muselo být rozhodváno v územním řízení
 - Jmenovitě:
 - **§ 12 odst. 2 zák. o pozemkových úpravách:**
 - **„ pro změny druhů pozemků, výstavbu polních cest, ochranu a zúrodňování půdního fondu a další společná zařízení zahrnutá do schváleného návrhu pozemkových úprav se upouští od vydání územního rozhodnutí o umístění stavby a od rozhodnutí o využití území”**
 - Blíže viz přednáška pozemkové úpravy

Změna druhu pozemků a zák.č. 289/1995 Sb., o lesích (viz již i výše) - shrnutí

- souhlas podle § 14 odst. 2 LZ k územnímu rozhodnutí
 - závazné podkladové stanovisko DOSS (viz výše)
- rozhodnutí podle § 15 a násl. LZ o odnětí pozemků plnění funkcí lesa k územnímu rozhodnutí
 - rozhodnutí
 - ? před nebo po vydání územního rozhodnutí
 - **různé názory**
 - **lesní zákon výslovně neřeší**
 - **vyhl.č. 77/1996 Sb. stanoví, že k žádosti o odnětí pozemků určených plnění funkcí lesa je zapotřebí doložit územní rozhodnutí**
 - **Rozhodnutí o poplatcích za odnětí součástí rozhodnutí o odnětí – splatnost do 15 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí – svědčí názoru, že toto rozhodnutí následuje až po územním rozhodnutí**
 - **Rozsudek NSS ze dne 14.2.2008 č.j. 1 As 37/2005-154 neshledal důvodnou námitku, že by toto rozhodnutí mělo být vydáno již ve fázi před územním rozhodnutím**
 - **Názor přednášející: rozhodnutí o odnětí - „PO“ vydání územního rozhodnutí**
- prohlášení pozemků rozhodnutím za pozemky určené plnění funkcí lesa podle § 3 odst. 4 LZ
 - na návrh nebo se souhlasem vlastníka pozemku
 - rozhodnutím orgánu státní správy lesů
 - ustanovení zvláštních předpisů nejsou dotčena – např. zákona o ochraně zemědělského půdního fondu
 - vztah k územnímu rozhodování
 - výslovně lesní zákon neřeší

Zápis údaje o změně druhu pozemků do katastru nemovitostí

- § 6 zák.č. 344/1992 Sb., KZ
- Na základě:
 - a)
 - „ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněné, jehož přílohou je rozhodnutí nebo souhlas vydaný příslušným státním orgánem podle zvláštního právního předpisu, je-li takové rozhodnutí nebo souhlas vyžadován“
 - b)
 - „rozhodnutí, souhlasu nebo oznámení vydaného příslušným státním orgánem podle zvláštního právního předpisu, který zároveň stanoví povinnost zaslat rozhodnutí, souhlas nebo oznámení k zápisu do katastru nemovitostí“
 - pod „čarou“ k § 6 demonstrativní výčet příslušných ustanovení právního řádu – při jejich aplikování nutno vycházet z toho, že odkaz pod čarou není normativní součástí právního předpisu
- Kdy – neřeší zákon, ale vyhl.č. 26/2007Sb. - § 31 odst. 4 –
 - „změna údajů o druhu ...využití pozemkuse v katastru provede na základě příslušných listin(odkaz na § 6 KtZ) až po její realizaci v terénu – diskuse o uplatňování této podmínky v praxi KU
- tj. katastrální úřad zapisuje nové (změněné) údaje o druhu pozemků, nerozhoduje o nich
- důsledky odmítnutí provedení zápisu změny druhu pozemků

Závěr

- ÚKP (druhy pozemků) a změny
 - je významným pozemkově právním institutem
 - roztržitá právní úprava s dominancí postupu podle stavebního zákona (vč. postavení dotčených orgánů – souhlasy, závazná stanoviska)
 - významný projev veřejnoprávní metody regulace
 - dopady do realizace obsahu vlastnického práva „užívat“ pozemek jako věc
 - limitace obsahem územně plánovací dokumentace
 - Katastr nemovitostí jako zdroj informace o „druh pozemku“ a orgán zajišťující zápis tohoto údaje do KN