

**UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE**  
**Právnická fakulta**

Katedra práva životního prostředí

Diplomová práce

**ÚČELOVÁ KATEGORIZACE  
POZEMKŮ A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ**

Eliška Kotašková

Vedoucí diplomové práce:

Doc. JUDr. Jaroslav Drobník, CSc.

Praha, leden 2010

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených.

V Praze dne 4. 1. 2010

## **Poděkování**

Děkuji panu doc. JUDr. Jaroslavu Drobníkovi, CSc., vedoucímu mé diplomové práce za cenné připomínky a účinnou pomoc při zpracování. Zároveň děkuji za podporu, poskytnuté rady a praktické zkušenosti mým rodičům, kteří mi byli velkou oporou při celém studiu.

V Praze 4. 1. 2010

Eliška Kotašková

## Obsah

Úvod	1
1. Účelová kategorizace pozemků	4
1.1. Pojem, příčiny a kritéria třídění pozemků podle účelového určení	7
1.2. Systém účelové kategorizace	9
1.3. Charakteristika jednotlivých druhů pozemků	12
2. Význam územního plánování pro účelovou kategorizaci půdy	21
2.1. Charakteristika územního plánování	22
2.2. Nástroje územního plánování	25
2.2.1. Územně plánovací podklady (ÚPP)	26
2.2.2. Politika územního rozvoje	27
2.2.3. Územně plánovací dokumentace (ÚPD)	28
2.2.4. Územní rozhodnutí	32
2.2.5. Územní opatření	32
2.3. Územní rozhodnutí jako předpoklad pro změnu účelového určení	33
2.3.1. Rozhodnutí o umístění stavby	35
2.3.2. Rozhodnutí o změně využití území	36
2.3.3. Rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území, rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků a rozhodnutí o ochranném pásmu	37
3. Změna účelového určení pozemků	40
3.1. Předpoklady a podmínky změny účelového určení pozemků	42
3.2. Změny druhů pozemků v rámci zemědělského půdního fondu	46
3.3. Změny pozemků určených k plnění funkcí lesa	48
3.4. Změna nezemědělské půdy – kategorie vodní plocha	51
3.5. Kategorie ostatní plocha jako plocha těžební činnosti	51
Závěr	53
Abstract	55
Přehled použité literatury a právních předpisů	57
Seznam použitých zkratk	60
Přílohy	61



## Úvod

*Země tvoří základ pro většinu aktivit člověka. Je proto zřejmé, že systematicky vedené záznamy o pozemcích a právních vztazích k nim mají velký význam pro veřejnou správu, územní plánování a rozvoj území i soukromé transakce s pozemky.<sup>1</sup>*

Právo ve společnosti vystupuje ve dvojí podobě, a to jako souhrn norem (objektivní právo) a jako souhrn možností chovat se normou vymezeným způsobem (subjektivní právo). Tyto právní normy regulují společenské vztahy a na rozdíl od neprávních norem (morálka, politika, náboženství) jsou nadány určitou formou, obecnou závazností a možností uplatnění státního donucení. Právo, které působí na určitý okruh společenských vztahů, vytváří z těchto vztahů právní vztahy.

Pozemkové právo spojuje soukromoprávní a veřejnoprávní aspekty vztahů k půdě jako zvláštnímu předmětu právních vztahů. Obsah pozemkového práva je zaměřen na právní instituty, jako jsou zejména pozemkové vlastnictví a užívací práva k půdě, věcná břemena, účelová kategorizace půdy a územní plánování a evidence nemovitostí. Zvláštní pozornost se věnuje právnímu režimu zemědělských, lesních a stavebních pozemků, pozemků spojených s vodami a nerosty, pozemků v chráněných územích a rovněž tak režimu omezování vlastnických a užívacích práv k pozemkům ve prospěch jiných osob a ve veřejném zájmu.

Zemský povrch je kvantitativně omezen, proto nelze půdní fond co do rozsahu plochy nějakým způsobem rozšířit nebo rozmnožit. Jednotlivé pozemky, které půdní fond tvoří, mají různé vlastnosti, ať už přirozené nebo nabyté na základě lidské činnosti. Na druhou stranu může (a mnohdy musí) být týž pozemek využit vzhledem k množstevní omezenosti rozsahu půdního fondu, k plnění více funkcí, může sloužit více účelům, a to i současně.

Rozloha České republiky činí 78 866 km<sup>2</sup> neboli 7 886 600 hektarů. Z toho ke konci roku 2008 podle údajů Českého úřadu zeměměřického a katastrálního připadalo 4 244 086 ha na zemědělskou a 3 642 433 ha na nezemědělskou půdu.

---

<sup>1</sup> Pešl, I.: Katastr nemovitostí po kapkách. In: Zeměměřič, č. 1 až 6/1998, Praha 1998

Největší plochu zemědělské půdy v roce 2008 zaujímala orná půda (3 025 598 ha, tj. 71,27 % celkové zemědělské půdy). Druhý největší podíl (23,0 %) tvořily trvalé travní porosty o rozloze 979 719 ha.

Od roku 1989 do roku 2008 ubylo 52 tis. ha zemědělské půdy.<sup>2</sup> Zemědělská půda a zejména orná půda stále ustupuje v posledních letech novým stavbám, ať už bytovým nebo rodinným domům, ale také především novým obchodním střediskům a skladům.

Vzhledem k tomu, že právě zemědělská půda je nejvíce ohrožená, je potřeba ji, ale současně i celé životní prostředí chránit, k čemuž slouží mimo jiné i systematické rozřazení celého území státu na základě určitého kritéria a ochrana zemědělských pozemků v rámci právních předpisů.

Pokud bychom obecně třídili (kategorizovali) půdu jako objekt pozemkově právních vztahů, přicházela by v úvahu nejrůznější kritéria a hlediska. Půdu lze třídit například podle

- druhů a forem vlastnického práva, kterého je předmětem
- užívacích právních institutů
- resortů, které ji spravují.<sup>3</sup>

Takovéto třídění však není na rozdíl od účelové kategorizace půdy právně relevantní. Mimořádný význam z tohoto pohledu má pak kategorizace půdy podle jejího účelového určení. Nejlépe zohledňuje použitelnost půdy pro různé účely i to, že půda je nezbytným předpokladem jakékoli lidské činnosti. Při kategorizaci na základě účelového určení se pozemky stejných vlastností zařadí do jedné kategorie, která vyjadřuje převažující způsob jejich využití. Tyto kategorie jsou právní teorií a právními předpisy označovány jako účelové kategorie, druhy, kultury pozemků. Jednotlivé kategorie pozemků lze za zákonem stanovených podmínek měnit. Dříve, dokud kategorizace pozemků měla především evidenční charakter, rozhodoval o změně využití půdy ve většině případů jen vlastník předmětného pozemku. Toto však dnes již neplatí a účelová kategorizace půdy se stala právním nástrojem, jehož prostřednictvím stát usměrňuje využívání půdy a zajišťuje její ochranu.<sup>4</sup> Vlastník pozemku tak nemůže svévolně měnit druh svého pozemku, aniž by neměl k dispozici potřebné rozhodnutí, popř. souhlas orgánu státní správy (nestanoví-li zákon jinak).

---

<sup>2</sup> ČSÚ [www.csu.cz](http://www.csu.cz)

<sup>3</sup> Fábry, V. Československé pozemkové právo. Praha : Nakladatelství Orbis, 1977, s. 39-40.

<sup>4</sup> Drobník, J.: Základy pozemkového práva, s. 22

S ohledem na důležitost účelové kategorizace půdy ve vztahu k mimořádnému významu půdy pro společnost a snaze o její racionální využití se tato práce nejprve zaměřuje na vymezení základních pojmů a pramenů právní úpravy, dále na institut účelové kategorizace půdy a jeho vztahu k územnímu plánování. Poté popisuje mechanismus změn účelového určení jednotlivých pozemků, zhodnocuje platnou právní úpravu a podchycuje klady a zápory této oblasti.

## 1. Účelová kategorizace pozemků

Pro půdu jsou typické určité zvláštnosti, kterými se odlišuje od jiných objektů společenských vztahů. Právní úprava musí respektovat zvláštnosti tohoto svého objektu, tedy půdy jako zemského povrchu. Půda má polyfunkční charakter, plní současně **funkci ekonomickou** – k ekonomické funkci patří to, že se jde o nezastupitelný výrobní prostředek v zemědělství a lesním hospodářství. Jedině na půdě lze vyrobit suroviny pro potraviny nutné pro život. Zároveň je nositel nerostných surovin, které jsou dobývány z povrchu i nitra půdy. A v neposlední řadě je půda především nezbytným předpokladem jakékoliv lidské činnosti – jako stanoviště veškeré lidské činnosti. Vedle ekonomické funkce plní půda další nezastupitelnou funkci, a to **funkci ekologickou**. Půda je základní složkou ŽP, umožňuje člověku žít, je na ní vázána existence dalších organismů. Znamená to však tuto půdu chránit, vzhledem k tomu, že půdy je omezené a konečné množství, je nevyrobitelná, nezničitelná, ale může dojít a také dochází k jejímu znehodnocení, ke změnám jejích vlastností, k jejímu vyčerpání, znečištění, může se stát nepoužitelnou a tím ztrácí jak ekonomickou, tak ekologickou funkci a na konec může dojít i k trvalým změnám na životním prostředí, jako např. postupná desertifikace a eroze.

Z výše zmíněných zvláštností půdy a z jejích přírodních vlastností vychází **účelová kategorizace půdy**. Pod pojmem účelová kategorizace rozumíme v pozemkovém právu rozřídění půdního fondu podle hospodářského a jiného společenského využití tak, aby pozemky přibližně stejných vlastností tvořily stejnou kategorii, která by vyjadřovala optimální způsob jejich využití podle druhu půdy určené zákonem. Z těchto zvláštností účelová kategorizace nejen vychází, ale také z nich vyplývá její nutnost, stejně tak jako z ochrany půdy a harmonického uspořádání území. Harmonické uspořádání vztahů v území znamená hledat takové řešení, které by předcházelo vzniku rozporů v užívání půdy a vzájemnému střetu veřejných zájmů, ekonomických a ekologických funkcí, a které by zmírňovalo jejich dopad na vztahy ve společnosti. Znamená to například to, že v místě určeném k bydlení nebude vybudován průmyslový komplex, ale také to, že v územním řízení, ve kterém může dojít ke změně účelového určení pozemku, jsou vlastníci sousedních pozemků a staveb na nich, jejichž práva mohou být územním rozhodnutím dotčena, účastníky řízení.

K zajištění ekonomických a ekologických funkcí půdy byla přijata řada právních předpisů, především zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „**stavební zákon**“), dále zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, zákon č. 500/2004 Sb., správní řád. Dále je to zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen „**zákon o ochraně ZPF**“) a také právní úprava spočívající v ochraně půdy společně s ochranou jiných složek životního prostředí:

- zákon č. 144/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (**vodní zákon**)
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (**lesní zákon**)
- zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství

V souvislosti s evidencí a systému účelové kategorizace pozemků je třeba zmínit i zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších zákonů, (dále jen „**katastrální zákon**“). Katastr nemovitostí dle § 1 katastrálního zákona představuje soubor údajů o nemovitostech zahrnující soupis a popis, geometrické a polohové určení. Tento zákon dělí v § 2 odst. 3 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 č. 120/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí). Do kategorie nezemědělské půdy spadají lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.

Ke katastrálnímu zákonu se vztahuje vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**katastrální vyhláška**“). Ta ve své příloze v technických podrobnostech pro správu katastru obsahuje podrobnosti k jednotlivým druhům pozemků, způsob využití pozemků, typ staveb, způsob využití staveb, typ a způsob využití bytu nebo nebytového prostoru (jednotky) a typ a způsob ochrany nemovitosti.

Katastrální zákon definuje **pozemek** v § 27 písm. a) jako část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí

katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Za **nemovitost** (věc nemovitou) je pozemek označen v § 119 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů takto: „*Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.*“

Údaj o účelové kategorii je dle katastrálního zákona jednou ze základních charakteristik parcely pro její zápis do katastru nemovitostí. Pokud by chyběl tento údaj, nemohl by být zápis do katastru nemovitostí proveden. Na druhé straně však údaj o druhu pozemku nepatří mezi ty údaje katastru nemovitostí, které katastrální zákon v ustanovení § 20 prohlašuje za závazné pro právní úkony týkající se nemovitostí. Z údajů o druhu pozemku dle katastrálního zákona vychází i další právní předpisy. Jde například o zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, který odkazuje na katastrální zákon v § 5, kde se v odst. 1 říká, že základem daně u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů je cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> průměrnou cenou půdy stanovenou na m<sup>2</sup>, přiřazenou jednotlivým katastrálním územím.

Dle § 58 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, se do zastavěného území zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu, navrácených do orné půdy nebo lesních pozemků.

Vyhláška č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, v § 3 odst. 1 písm. c) stanovuje kulturu (druh) pozemku zemědělské půdy podle katastru nemovitostí jako jedno z východisek pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů.

S využitím zařazení pozemků do jednotlivých kategorií počítá i zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o pozemkových úpravách**“). Například v § 8 odst. 1 (pozemkový úřad zabezpečí vypracování soupisu nároků vlastníků pozemků mj. podle druhu pozemku) nebo v § 10 zákona o pozemkových úpravách, který se zabývá přiměřeností původních a navrhovaných pozemků (vlastníkům pozemků navrhne

pozemkový úřad nové pozemky tak, aby odpovídaly jejich původním pozemkům mj. i druhem pozemku). Prováděcí vyhláška č. 545/2002 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav, ve znění pozdějších předpisů, uvádí, že plán společných zařízení obsahuje mj. soupis změn druhů pozemků. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů, ve znění pozdějších předpisů, který je výchozím oceňovacím předpisem pro oceňování půdy a ostatního majetku, v § 9 obsahuje členění pozemků pro účely oceňování. Jde o stavební pozemky, zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina, lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky, pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky aj. Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

### **1.1. Pojem, příčiny a kritéria třídění pozemků podle účelového určení**

Půdy jako plochy zemského povrchu je omezené a konečné množství. Zemský povrch je předně kvantitativně omezen. Na druhé straně je však nezbytný pro veškerou lidskou činnost. Mimo jiné má své specifické funkce. Základním specifikem půdy je, že stejně jako ostatní přírodní zdroje není produktem lidské práce. Nemá proto hodnotu ani charakter zboží. Půda je jednou ze základních složek životního prostředí, která spoluvytváří existenční podmínky pro rostlinné a živočišné organismy, je krajínotvorným prvkem, výrobním prostředkem pro zemědělskou a lesní výrobu, je nositelem nerostných surovin, které člověk těží jak z jejího nitra, tak z povrchu. Jinými slovy, půda je polyfunkční.

Pozemek tak může plnit různé funkce, postupně i souběžně. Pozemek využívaný k zemědělským účelům může být vhodný např. i k stavebním nebo těžebním účelům, atd. Musí tedy být vyřešena otázka, ke které z možných funkcí bude pozemek využit. Každé území musí být nějakým způsobem uspořádáno tak, aby bylo tedy zřejmé, jakou má ta která část území funkci. Ale i v případě více funkcí, které pozemek plní současně,

je nutné vyřešit vzájemný poměr mezi nimi, aby nedocházelo využíváním jedné k újmě na ostatních. Je-li pozemek využíván souběžně k více účelům, a to i dvěma či více různými osobami, neprojevuje se tato zvláštnost v její účelové kategorizaci, ale v omezování práv vlastníka pozemku právy jiných subjektů, což může mít vliv jen na realizaci účelového určení pozemku v plném rozsahu. Příkladem může být les, který může být současně využíván vlastníkem lesa k lesnímu hospodářství a zároveň širokou veřejností k obecnému užívání. Takový lesní pozemek je využíván souběžně k různým účelům, ale na účelovou kategorizaci půdy to nemá vliv. Ta se provádí a eviduje jen podle hlavního účelového určení podle jednotlivých druhů pozemků, případně způsobů využití stanovených v jejich rámci.

Právní úprava přispívá k řešení těchto otázek a koordinuje všechny zájmy a aktivity vztahující se k půdě. Zásadně je postavena na principu, že využívat funkce pozemku, tedy dispozici, kdo jej bude užívat, náleží vlastníkovému pozemku. Někdy je ovšem veřejný zájem na určitém užití pozemku silnější a tento obecný princip prolomí. Vlastník může na základě svého vlastnického práva využívat pozemek ke všem účelům, ale pouze za předpokladu, že případná změna účelového určení pozemku bude dosažena a doložena zákonem předepsaným způsobem. Nikdo tedy nemůže libovolně měnit účelové určení svého pozemku bez příslušných povolení státních orgánů, je-li takovéto povolení, příp. souhlas zákonem požadován.

Jiná situace vzniká při řešení otázky, jak pozemky využívat. Odpověď je jasná: „racionálně“. Mělo by se vycházet ze srovnání detailně poznaných vlastností a funkcí půdy se stávajícími potřebami. Racionální využití půdy znamená to, že pro uspokojování určité potřeby poslouží pozemek s odpovídajícími vlastnostmi. Právě na základě přírodních vlastností pozemků ve spojení s přírodními podmínkami, jimiž jsou zejména klimatické a vodní poměry a složení hmotného substrátu půdy, lze dovodit vhodnost pozemků k využití, např. pro zemědělskou výrobu, lesní hospodářství, těžbu nerostů atd. Vzhledem k průmyslovému vývoji je třeba také zajistit harmonické uspořádání území tak, aby byly zajištěny potřeby pro rozvoj, ale na druhou stranu je také při účelovém určení pozemků třeba zajistit ochranu půdy, jako jedné ze složek životního prostředí, nezbytných k příznivému vývoji člověka. Při využívání půdy dochází ke střetům jak ekonomických tak ekologických funkcí, ale také ke střetům individuálních zájmů, ke kterým patří také sousedské vztahy. Řešení této problematiky



vychází z územního plánování, jehož cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Vzhledem k střetům veřejných a soukromých zájmů ohledně využití půdy je žádoucí, aby změna využití půdy nebyla ponechána pouze na vůli vlastníka, ale aby podléhala zásahům státu.

## 1.2. Systém účelové kategorizace - historický vývoj

Účelová kategorizace pozemků má na území České republiky dlouhou tradici. Samotný její význam se však v průběhu doby v návaznosti na související události měnil. Kategorizace půdy souvisela s evidencí nemovitostí, s níž má společné historické kořeny. V roce 1654 spatřila světlo světa **První berní rula** neboli **První rustikální katastr**, který má jako první z katastrů v českých zemích dovětek podle toho, koho se týká, tedy „katastr rustikální“. Veškerou půdu rozdělil na dvě kategorie: na půdu ornou a na půdu neobdělávanou, jakost půdy měla tři druhy: dobrá, prostřední a špatná. Proti zápisům v první berní rule se brzy objevilo mnoho stížností a nakonec došlo k revizi a reformě, jejímž výsledkem byla **Druhá berní rula**. Avšak ani tato evidence nebyla uspokojivá, a tak za doby vlády Marie Terezie vzniká **První a Druhý tereziánský katastr rustikální** a vedle nich ještě i katastr dominikální (panský). Rustikální tereziánský katastr rozlišoval jednotlivé pozemky podle kvality a berní hodnoty:

- pozemky vůbec a půdu užitečnou:
  - zahrady a role
  - úhory
  - pastviny a porostliny křovím
  - vinice
  - louky
  - lesy
  - rybníky
- adminicula, tj. prostředky pomocné každému statku (chmelařství, pěstování prosa a výroba jahel, plavba dříví, chov dobytka, lnářství a výroba příze a potahy jako tržební živnosti)

- mlýny na mouku a jiné mlýny
- domy městské a venkovské
- pivovary městské
- různá řemesla

Druhý tereziánský katastr spolu s katastrem dominikálním tvoří úplný a velký katastr všech pozemků a statků a nazývá se katastrem tereziánským (někdy též tereziánskou rekonstrukcí katastru). Svými popisnými údaji se stal vzorem a předlohou pro katastry další.<sup>5</sup> **Stabilní katastr** z 1. pol. 19. století rozděloval pozemky na pozemky dani podrobené a pozemky od daně osvobozené. Mezi pozemky podrobené dani patřila půda plodná (zahrady, vinice, role, louky, pastviny a lesy) a tzv. parifikáty, což byly pozemky využívané k jiným než zemědělským nebo lesnickým účelům, které měly být zdaněny podle porovnání se sousedními pozemky – parifikací. K parifikátům patřily např. zastavěné plochy domů a jiných budov včetně dvorů, plochy lomů, soukromé cesty apod. K pozemkům osvobozeným od daně patřila neplodná půda, rybníky bez užitku, řečiště řek a potoků, veřejné kanály, náměstí, návsi, církevní stavby, státní budovy atd. (zde je již zcela patrná vazba na současné finanční a správní právo, která přetrvala do současnosti). Během 19. století došlo k reambulanci katastru a k nové úpravě kultur pozemků. Těmito kulturami byly: role, louky, zahrady (chmelnice), vinice, pastviny, alpy, lesy, jezera (rybníky, močály), parifikáty a neplodná půda.<sup>6</sup>

Dne 16. prosince 1927 vydala tehdejší vláda ČSR nový katastrální zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení (platný od 1. ledna 1928), který nahradil takřka všechny dříve platné katastrální normy a který se stal základem pro budování jednotného katastru československého (tzv. **unifikační katastrální zákon**). Tento zákon zachovává podobné členění pozemků na pozemky s katastrálním výnosem a na pozemky bez katastrálního výnosu. Do první skupiny náležely pole, louky, zahrady, vinice, pastviny, lesy, močály společně s jezery a rybníky a tzv. parifikační půda. Do druhé skupiny pak náležely zastavěné plochy a nádvoří, neplodné půdy spolu s močály, jezery a rybníky bez užitku a jiné pozemky. Tato právní norma platila až do roku 1948, kdy se změnily politické a sociální vztahy ve společnosti, nesoucí s sebou potřebu nového způsobu využívání půdy. Vzhledem k tomu, že socialistický (komunistický) stát vychází z předpokladu společného vlastnictví, přičemž společné vlastnictví v kontextu

<sup>5</sup> Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada Publishing a.s., Praha 2007, s. 34, 72

<sup>6</sup> tamtéž, s. 52

doby znamenalo určitý monopol státu na vlastnictví, zejména u strategických předmětů, mezi něž lze půdu řadit, nepřekvapuje, že si socialistický stát vyhradil možnost využití bez ohledu na účelovou kategorii využití pozemku a druhu vlastnictví. Tato doba byla zvláštní v tom, že veškerá v té době vykazovaná činnost byla pojmána jako celospolečensky důležitá a například soběstačnost v dodávce zemědělských plodin byla postavena na nejvyšší místo priorit společnosti (resp. vedení státu).

Důsledkem tohoto přístupu nazírání účelové kategorie půdy bylo rozdělení užívání pozemků dle osoby uživatele. Každý vlastník půdy však nebyl schopen zajistit využití půdy dle určené kategorie pozemku, proto muselo v souladu se zákonem dojít k přímé změně účelového určení pozemku anebo ke změně uživatele pozemku. Tento postup byl možný pouze v kontextu doby, byť i státní organizace byly povinny dbát při správě a realizaci jednotlivých opatření na zařazení pozemku do určité účelové kategorie. Přijetím nového občanského zákoníku v roce 1950 došlo k zásadní změně v evidenci nemovitostí v katastru a vedení pozemkových knih. Tento občanský zákoník především zavrhl po staletí osvědčenou zásadu římského práva *superficies solo cedit*, když v § 25 výslovně stanovil: „Stavba není součástí pozemku“. Došlo také k opuštění intabulačního principu zápisů do pozemkových knih, takže vlastnictví k jednotlivě určeným věcem se převádělo již samotnou smlouvou.

V letech 1961 až 1972 byl v tehdejší ČSSR proveden komplexní průzkum zemědělské půdy za účelem co nejpřesnějšího zjištění kvalitativních vlastností jednotlivých pozemků, přičemž bylo provedeno zařazení zemědělské půdy do soustavy bonitních tříd. Toto opatření mělo za cíl zajistit objektivní předpoklady pro správné a co nejefektivnější rozdělení půdy do určitých kategorií podle faktického stavu, kterému daný pozemek odpovídal.

V roce 1992 byl přijat katastrální zákon č. 344/1992 Sb. účinný od 1. 1. 1993 se svými prováděcími vyhláškami č. 190/1996 Sb., č. 113/2000 Sb. a vyhláškou č. 163/2001 Sb. Ani tato právní úprava, která již vznikla po změnách v roce 1989 a změně politického klimatu, nepřinesla zásadní změny v pohledu na pozici vlastníka pozemků a stále zachovává jakousi pozici státu (suveréna) v možnostech rozhodovat o účelové kategorizaci půdy. Toto nahlížení na možnosti vlastníka půdy je dáno tím, že vlastnické

právo není jako takové v zásadě neomezené, ale musí být brán ohled i na jiné než soukromé zájmy vlastníka<sup>7</sup>.

### **1.3. Charakteristika jednotlivých druhů pozemků**

V současné době tedy z ustanovení § 2 odst. 3 katastrálního zákona vyplývá, že se pozemky pro účely evidování v katastru nemovitostí člení podle druhu na:

1. ornou půdu
2. chmelnice
3. vinice
4. zahrady
5. ovocné sady
6. trvalé travní porosty
7. lesní pozemky
8. vodní plochy
9. zastavěné plochy a nádvoří
10. ostatní plochy.

Oproti předchozí právní úpravě došlo ke spojení dříve samostatných kategorií: „rybníky a potoky s chovem ryb“ a „ostatní vodní plochy“ do jedné kategorie, a to do kategorie vodní plochy, a dále ke spojení kategorií „pastviny“ a „louka“ do jedné kategorie, a to trvalý travní porost. Tato změna proběhla na základě zákona č. 120/2000 Sb., kterým se mění katastrální zákon.

Ke sloučení došlo u pozemků svým charakterem podobným a toto sloučení mělo vést ke zjednodušení vedení katastru nemovitostí. Kategorie vodní plochy se objevila v původním znění katastrálního zákona č. 344/1992 Sb. Tak tomu už ovšem nebylo u pojmu a kategorie trvalé travní porosty. Ten se sice objevil spolu s pojmem vodní plochy již ve vládním návrhu tohoto zákona<sup>8</sup>, byl však v rámci legislativního procesu

---

<sup>7</sup> mezi tyto zájmy patří zejména zájmy veřejné, ale také i zájmy soukromé, tedy jiné než zájmy osoby vlastníka pozemků.

<sup>8</sup> Vládní návrh zákona ČNR o katastru nemovitostí České republiky, 1992, tisk 750. Dostupný z: [http://www.psp.cz/eknih/1990cnr/tisky/t0750\\_01.htm](http://www.psp.cz/eknih/1990cnr/tisky/t0750_01.htm).

předmětem řady sporů<sup>9, 10</sup>, a tak až do přijetí zákona č. 120/2000 Sb., který definitivně uzákonil kategorii trvalé travní porosty, bylo kategorií jedenáct včetně kategorií louky a pastviny.

Při srovnání zemědělských pozemků dle § 2 odst. 3 katastrálního zákona a pozemků náležejících do zemědělského půdního fondu dle § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, zjistíme, že zemědělský půdní fond je pojmem širším. Zemědělský půdní fond zahrnuje mimo orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů, luk, pastvin i např. rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže. Ještě je nutné upozornit, že zákon o ochraně zemědělského půdního fondu užívá na rozdíl od katastrálního zákona pojmy louky a pastviny<sup>11</sup>.

V katastru nemovitostí jsou již řadu let evidovány a každoročně bilancovány údaje o jednotlivých druzích pozemků. Z těchto bilancí je patrný dlouholetý vývoj půdního fondu na území České republiky. Každoročně k 1. lednu se podle údajů katastru nemovitostí vyhotovují souhrnné přehledy o půdním fondu, které vyjadřují rozložení druhů pozemků v jednotlivých katastrálních územích, obcích, krajích a v celé České republice. Tyto údaje jsou publikovány ve Statistické ročence o půdním fondu, kterou vydává resort zeměměřičství a katastru. K 31. 12. 2008 představoval **zemědělský půdní fond** (ZPF) podle evidence ČÚZK celkem 4 244 086 ha, tj. 53,8 % z rozlohy státu. Na jednoho obyvatele připadá 0,41 ha zemědělské půdy a 0,29 ha orné půdy. Proti roku 2007 došlo ke snížení rozlohy zemědělské půdy o cca 5,1 tis. ha, tj. o 0,1 %. V letech 1990 až 2000 byl roční úbytek zemědělské půdy cca 1 tis. ha, od roku 2000 do roku 2004 cca 4 tis. ha a od roku 2005 dochází k ustálenému úbytku zemědělské půdy ve výši 5 tis. ha ročně. U travních porostů došlo proti roku 2007 k mírnému nárůstu (o 0,1 %) a opačně u výměry orné půdy došlo k mírnému poklesu (o 0,1 %). Rozloha zbývajících kultur zůstává víceméně stejná. Meziroční úbytek ZPF v roce 2008 spočíval především ve snížení výměry orné půdy o 7 tis. ha, přičemž 2 tis. ha se přesunuly do kultury trvalých travních porostů. Zvýšila se výměra lesních pozemků o 2 tis. ha

---

<sup>9</sup> Společná zpráva výborů ČNR k vládnímu návrhu zákona o katastru nemovitostí České republiky, 1992, tisk 779. Dostupný z: [http://www.psp.cz/eknih/1990cnr/tisky/t0779\\_00.htm](http://www.psp.cz/eknih/1990cnr/tisky/t0779_00.htm).

<sup>10</sup> Bod IV. 37. schůze ČNR ze dne 7. května 1992. Dostupný z: <http://www.psp.cz/eknih/1990cnr/stenprot/037schuz/s037002.htm>.

<sup>11</sup> Ve sněmovně prochází legislativním procesem novela zákona o ochraně ZPF, která by měla nesrovnalosti tohoto zákona odstranit

a kategorie „zastavěné a ostatní plochy“ ve výměře 3 tis. ha. Postupně se zvyšuje výměra zahrad (0,3 tis. ha) a vodních ploch (0,4 tis. ha).<sup>12</sup>

### Změny výměry jednotlivých druhů pozemků v roce 2008 podle evidence ČÚZK (ha)<sup>13</sup>

Druh pozemky	Výměra		Rozdíl	Meziroční Index
	k 31.12.2007	k 31.12.2008		
<b>Orná půda</b>	3 032 448	3 025 597	-6 851	99,8
<b>Chmelnice</b>	10 766	10 762	-4	100
<b>Vinice</b>	19 116	19 131	15	100,1
<b>Zahrady</b>	162 322	162 642	320	100,2
<b>Ovocné sady</b>	46 537	46 231	- 306	99,3
<b>Trvalé travní porosty</b>	977 988	979 718	1 730	100,2
<b>Zemědělská půda</b>	4 249 177	4 244 081	- 5 096	99,9
<b>Lesní pozemky</b>	2 651 209	2 653 033	1 824	100,1
<b>Vodní plochy</b>	162 122	162 500	378	100,2
<b>Zastavěné plochy a nádvoří</b>	130 574	130 933	359	100,3
<b>Ostatní plochy</b>	693 584	695 965	2 381	100,3
<b>Nezemědělská půda</b>	3 637 489	3 642 431	4 942	100,1
<b>Celkem</b>	7 886 666	7 886 512	- 154	100,0

Vlastní **charakteristiky jednotlivých druhů** pozemků obsahuje příloha v bodě 1 katastrální vyhlášky (příloha v bodě 2 pak obsahuje vymezení způsobu využití jednotlivých uvedených druhů pozemků), katastrální zákon a dále speciální zákony, jimiž jsou především: zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o zemědělství“), lesní zákon a vodní zákon a další. Podle těchto právních předpisů jsou jednotlivé pozemky charakterizovány následovně:

#### 1. Orná půda

a) pozemek, na němž se pravidelně pěstují obiloviny, okopaniny, pícniny, technické plodiny a jiné zemědělské plodiny,

b) pozemek, který je dočasně zatravněn,

Podle § 3i písm. a) zákona o zemědělství se ornou půdou rozumí zemědělsky obhospodařovaná půda, na které se pěstují v pravidelném sledu, popřípadě pod

<sup>12</sup> Zpráva o stavu zemědělství ČR za rok 2008, dostupná z [http://www.komora.cz/hk-cr-top-02-sede/podpora-podnikani-v-cr/pripominkovani-legislativy/zemedelstvi/art\\_30191/103-09-zprava-o-stavu-zemedelstvi-cr-za-rok-2008-t-10-6-2009.aspx](http://www.komora.cz/hk-cr-top-02-sede/podpora-podnikani-v-cr/pripominkovani-legislativy/zemedelstvi/art_30191/103-09-zprava-o-stavu-zemedelstvi-cr-za-rok-2008-t-10-6-2009.aspx)

<sup>13</sup> Zdroj: ČÚZK

skleníky, nebo pod pevným anebo přenosným krytem, zemědělské plodiny a která není travním porostem. Za ornou půdu lze považovat také dvouleté i víceleté pěstování plodin na orné půdě, pokud je to v souladu s užívanou zemědělskou praxí (př. dvouleté pěstování rostlin na semeno, víceleté pícniny na orné půdě apod.). Při rozhodování je třeba vycházet ze znění zákona o zemědělství. Za víceletou pícninu na orné půdě se nepovažuje porost s převahou travin, který se na daném pozemku vyskytuje více než 5 let.

Co se týče způsobu využití pozemku dle přílohy katastrální vyhlášky, může zde být postaven skleník, pařeniště, na pozemku může být zřízena školka ovocných, lesních nebo okrasných stromů, viničná školka nebo školka pro chmelovou sáď. Dále zde může být plantáž, a to semenná plantáž, plantáž energetických dřevin, vánočních stromků, lignikultury (porostu určitého vhodného dřevinného druhu s intenzivním agrotechnickým obděláváním půdy, cílem je dosažení rychlé a vysoké produkce dřevní hmoty).

Posledním způsobem využití pozemku je dobývací prostor, což je prostor jednoho nebo více výhradních ložisek nebo prostor jen části výhradního ložiska. Ložiskem nerostů je především přírodní nahromadění nerostů. Výhradním ložiskem je ložisko obsahující vyhrazený nerost (např. radioaktivní nerosty, všechny druhy ropy a hořlavého zemního plynu, všechny druhy uhlí atd.). Dobývací prostor se stanovuje na základě výsledků průzkumu ložiska podle rozsahu, uložení, tvaru a mocnosti výhradního ložiska, se zřetelem na jeho zásoby a úložní poměry<sup>14</sup>.

## **2. Chmelnice**

Chmelnicí se dle přílohy katastrální vyhlášky rozumí pozemek, na němž se pěstuje chmel. Zákon o zemědělství v § 3i písm. d) chmelnicí rozumí zemědělsky obhospodařovanou půdu, která je opatřena opěrným zařízením pro pěstování chmele a na které se pěstuje chmel.

---

<sup>14</sup> Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

### **3. Vinice**

Vinicí je pozemek, na němž se pěstuje vinná réva.

Dle písm. c) § 3i zemědělského zákona je vinicí zemědělsky obhospodařovaná půda, která je souvisle osázena keři vinné révy a opatřena opěrným zařízením, které musí být nainstalováno nejpozději do 2 let od výsadby. Vinice musí mít minimálně 100 ks keřů révy vinné na hektar pozemku. Jinak musí být klasifikována jako neudržovaná nebo vyklučená.

**Neudržovaná vinice** - je zemědělsky neobhospodařovaná půda, která je osázena keři révy vinné a opatřená či neopatřená opěrným zařízením.

**Vyklučená vinice** - je zemědělsky obhospodařovaná nebo neobhospodařovaná plocha půdy, registrovaná Ústředním kontrolním a zkušebním ústavem zemědělským (dále jen „Ústav“), která byla v minulosti vinicí registrovanou Ústavem nebo neudržovanou vinicí registrovanou Ústavem. V evidenci půdy je vyklučená vinice vedena do té doby, dokud není za tuto vyklučenou vinici uděleno Ústavem vlastníku pozemku nebo pěstiteli právo na opětovnou výsadbu podle § 9 zákona č. 321/2004 Sb., o vinohradnictví a vinařství.

### **4. Zahrada**

a) pozemek, na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu,

b) pozemek souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři až do výměry 0,25 ha, které zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

Dle písm. g) § 3i zákona o zemědělství je zahradou (zelinářskou) zemědělsky obhospodařovaná půda, na které se pěstuje ovoce, zelenina a okrasné, léčivé, kořeninové a aromatické rostliny pro potřebu uživatele zahrady a jeho blízkých osob.

### **5. Ovocný sad**

Ovocným sadem je pozemek osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři o výměře nad 0,25 ha. Ovocným sadem se rozumí zemědělsky obhospodařovaná půda, která je souvisle osázena ovocnými stromy, případně ovocnými keři.



## 6. Trvalý travní porost

Jako trvalý travní porost je označen pozemek porostlý travinami, u něhož hlavní výtěžek je seno (tráva) nebo je určený k trvalému spásání, i když je za účelem zúrodnění rozoráván.

Dle § 3i písm. b) zákona o zemědělství je travním porostem stálá pastvina, popřípadě souvislý porost s převahou travin určený ke krmným účelům nebo k technickému využití, který může být nejvýše jednou za 5 let rozorán za účelem zúrodnění.

## 7. Lesní pozemek

Kategorie lesního pozemku je definována jako pozemek s lesním porostem a pozemek, u něhož byly lesní porosty odstraněny za účelem jejich obnovy, lesní průsek a nezpevněná lesní cesta, není-li širší než 4 m, a pozemek, na němž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů (§ 3 odst. 1 písm. a) lesního zákona).

Lesní zákon definuje les jako lesní porosty s jejich prostředím a pozemky, určené k plnění funkcí lesa. Pozemky určené k plnění funkcí lesa se dělí do dvou skupin.

První skupinu tvoří tzv. **lesní pozemky** (§ 3 odst. 1 písm. a) lesního zákona):

- pozemky s lesními porosty
- plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy
- lesní průseky a nezpevněné lesní cesty, nejsou-li širší než 4 m
- jakož i porosty, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů podle § 13 odst. 1 lesního zákona.

Do druhé skupiny, tzv. **jiných pozemků** (§ 3 odst. 1 písm. b) lesního zákona) patří:

- zpevněné lesní cesty
- drobné vodní plochy
- ostatní plochy
- pozemky nad horní hranicí dřevinné vegetace (hole), s výjimkou pozemků zastavěných a jejich příjezdových komunikací
- lesní pastviny a políčka pro zvěř pokud nejsou součástí zemědělského půdního fondu a jestliže s lesem souvisejí nebo slouží lesnímu hospodářství.

U pozemků této druhé skupiny může správní úřad nařídít označení jejich příslušnosti k pozemkům určeným k plnění funkcí lesa. V pochybnostech, zda se jedná o pozemek určený k plnění funkcí lesa, rozhoduje obecní úřad obce s rozšířenou působností.

Zákon rozlišuje tři kategorie lesů: lesy hospodářské, lesy ochranné a lesy zvláštního určení. Lesy hospodářské zabírají přibližně 60 % plochy lesů v České republice a jsou určeny především k ekonomickému využití. Lesy ochranné slouží ke stabilizaci stanovišť, jsou to lesy na strmých svazích, písčinych přesypech apod. Z celkové plochy lesů zabírají asi 3 %. Ostatní lesy spadají do značně heterogenní kategorie lesů zvláštního určení, která zahrnuje např. lesy v ochranných pásmech lesních zdrojů, příměstské a rekreační lesy, lesy sloužící výzkumu a výuce aj.

## **8. Vodní plocha**

Vodní plochu definuje katastrální vyhláška jako pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.

Způsobů využití pozemku druhu vodní plocha je několik, např. rybník, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, vodní nádrž atd. Ke korytům vodních toků stanoví vodní zákon v §§ 43 a 44 následující: vodní toky jsou povrchové vody tekoucí vlastním spádem v korytě trvale nebo po převažující část roku, a to včetně vod v nich uměle vzdutých. Protéká-li vodní tok po pozemku, který je evidován v katastru nemovitostí jako vodní plocha, je korytem vodního toku tento pozemek. Protéká-li vodní tok po pozemku, který jako vodní plocha evidován není, je korytem vodního toku část pozemku zahrnující dno a břehy koryta až po břehovou čáru určenou hladinou vody.

## **9. Zastavěné plochy a nádvoří**

Tímto termínem se rozumí dle katastrální vyhlášky pozemek, na němž je

- a) budova nebo rozestavená budova podle § 2 odst. 1 písm. b), d) a e) katastrálního zákona, včetně nádvoří, vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha,
- b) společný dvůr podle § 4 odst. 4 písm. c),
- c) zbořeniště,
- d) vodní dílo.

V katastru nemovitostí se dle § 2 odst. 1 katastrálního zákona evidují budovy spojené se zemí pevným základem, a to budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo, budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele, dále jsou to rozestavěné budovy, které budou podléhat evidenci, požádá-li o to vlastník nemovitosti nebo jiná oprávněná osoba a v posledním případě budovy, které budou podléhat evidenci v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim.

**Společným dvorem** se dle způsobů využití v příloze katastrální vyhlášky rozumí společný dvůr v podílovém spoluvlastnictví vlastníků bytových domů, které s tímto pozemkem sousedí.

**Zbořeništěm** se rozumí pozemek se zbořenou budovou nebo zříceninou.

**Vodním dílem** jsou podle vodního zákona stavby, které slouží ke vzdouvání a zadržování vod, umělému usměrňování odtokového režimu povrchových vod, k ochraně a užívání vod, k nakládání s vodami, ochraně před škodlivými účinky vod, k úpravě vodních poměrů nebo k jiným účelům. Jedná se např. o přehrady, hráze, vodní nádrže, jezy a zdrže, stavby vodovodních řadů, stavby na ochranu před povodněmi, meliorační stavby nebo studny. Podle § 20 odst. 1 vodního zákona se v katastru nemovitostí evidují přehrady, hráze, jezy, stavby, které se k plavebním účelům zřizují v korytech vodních toků nebo na jejich březích, stavby k využití vodní energie a stavby odkališť, pokud jsou spojené se zemí pevným základem.

## **10. Ostatní plochy**

Ostatní plochou je pozemek neuvedený v předcházejících druzích pozemků. Tato může být mimo jiné využita jako již výše zmíněná plantáž dřevin nebo dobývací prostor. Způsobů využití dle katastrální vyhlášky je však u tohoto druhu pozemku celá další řada (např. dráha, dálnice, silnice, atd.) Vymezení jednotlivých způsobů využití obsahují související zákony, jako např. zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

Vzhledem k tomu, že zemědělské pozemky jsou přesněji a výstižněji členěny než pozemky nezemědělské, tak se platná právní úprava snaží tento nedostatek řešit bližším určením způsobu využití jednotlivých druhů pozemků. Z celkem 28 různých způsobů využití pozemků se jich 26 vztahuje k nezemědělské půdě a z převážné většiny ke

kategorii ostatní plochy. Tato systematika sice neobsahuje všechny kategorie, které právní řád ČR zná a které jsou používány i v praxi, ale protože se postupem času mění a vyvíjí, je možné, že některé současné kategorie budou nahrazeny jinými, nebo se některé dosavadní způsoby využití změní na samostatnou kategorii. Současná soustava zachycuje kategorie pozemků, jejichž rozlišení je důležité k uplatnění veřejného zájmu spojeného s využitím a ochranou půdy. Jde především o rozdělení mezi zemědělskou půdou (druhy – kulturami zemědělské půdy), lesními pozemky a ostatními druhy nezemědělských pozemků, neboť neuvážené změny účelového určení právě u těchto kategorií pozemků mohou mít nežádoucí dopady na ekonomiku a stav životního prostředí a narušit soudružnost obyvatel území.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Drobník J., Základy pozemkového práva, IFEC, Praha 2007, s. 25

## 2. Význam územního plánování pro účelovou kategorizaci pozemků

Územní plánování a územní řízení jsou součástí systému českého pozemkového práva, přesněji řečeno součástí obecné části českého pozemkového práva. Právní úprava z hlediska formálních pramenů práva systému pozemkového práva je do současné doby značně neucelená a roztržitá. V procesu územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, rozhodování v území, evidence územně plánovací činnosti a dalších činností nevystačíme pouze s hlavním, ústředním zákonem, kterým je **stavební zákon** účinný od 1. 1. 2007. Právními předpisy, které nelze opomenout a které přímo souvisejí s pozemkovým právem je např. zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a o pozemkových úřadech. Kromě těchto právních předpisů z oblasti pozemkového práva jsou ve vztahu se stavebním zákonem také mnohé předpisy z oblasti práva občanského, správního, finančního a řada právních předpisů z oblasti ochrany životního prostředí.

Na tomto místě je vhodné také upozornit na fakt, že spolu se stavebním zákonem byly přijaty i další nové právní předpisy. Jedná se o zákon č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím nového stavebního zákona a zákona o vyvlastnění a dále následující prováděcí vyhlášky:

- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- Vyhláška č. 502/2006 Sb., kterou se mění vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 37/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu
- Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření
- Vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

Hlavním cílem územního plánování podle § 18 stavebního zákona je trvale udržitelný rozvoj území, vycházející z harmonie tří základních složek v souladu s příznivým životním prostředím, hospodářským rozvojem a veřejným zájmem ve prospěch společnosti udržující spokojenost a vývoj obyvatel našeho území. S tímto souvisí také úkoly územního plánování a také působení politiky územního rozvoje a působení

územního plánu. Dalším úkolem vyplývajícím z cílů územního plánování je neustálé zhodnocování stávající půdy, jejíž množství je omezeno a nedá se žádným způsobem množit a rozvíjet. Proto je nutné stávající půdu co nejlépe chránit a využívat. Z toho vyplývá úkol ochrany nezastavěného území. Územní plánování je klíčovým nástrojem pro jakýkoli stavební rozvoj lidských sídel a změny v krajině, vzhledem k tomu, že každé území musí být nějakým způsobem vymezeno tak, aby bylo zřejmé, jakou má které část daného území funkci. Projekty, které jsou v územním plánu jednou zaneseny, jsou v budoucnosti těžko odvratitelné.

K hlavním úkolům územního plánování dle § 19 stavebního zákona patří zjišťovat a posuzovat stav území, stanovovat koncepci rozvoje území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území v souladu s veřejným zájmem a dále určovat podmínky pro provedení změn v území s ohledem na stávající charakter území a tím se prostřednictvím územního plánování vytváří podmínky pro změnu účelového určení pozemků. Tím územní plán plní funkci koncepčního nástroje pro účelovou kategorizaci půdy, účelové určení pozemků ještě nemění, má za úkol nové využití území, tj. změnu účelového určení pozemků, připravit, tedy vytvořit předpoklady pro změnu účelového určení pozemků. Územní plán tak představuje řešení pozemků v dané lokalitě a umožňuje provést změnu účelového určení pozemků na druh v něm uvedený. Až samotné územní rozhodnutí mění účelové určení a stanoví způsob využití konkrétního pozemku.

Z územních rozhodnutí uvedených v § 77 stavebního zákona, které podmiňují změnu druhu pozemku to jsou:<sup>16</sup> rozhodnutí o umístění stavby a rozhodnutí o změně využití území.

Územní plánování tak úzce souvisí s účelovou kategorizací půdy. Z pohledu účelové kategorizace pozemků územní plánování vychází ze stávajícího zařazení pozemků a současně představuje její možné příští změny vytvářením předpokladů k těmto změnám.

## **2.1. Charakteristika územního plánování**

Podle stavebního zákona je územní plánování státem organizovaná činnost a ta jako taková má vytvářet komplexní předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Drobník J., Základy pozemkového práva, IFEC, Praha 2007, s. 31

Tyto předpoklady spočívají „ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“ jak je uvedeno v § 18 odst. 1 stavebního zákona. Je zde vyjádřena nezbytnost souladu mezi různými potřebami společnosti, ať už se jedná o potřeby ekonomické či sociální, potřeby průmyslových odvětví nebo bytové výstavby, tak, aby byly tyto potřeby harmonizovány navzájem, ale také tak, aby současně došlo k zabezpečení ostatních veřejných zájmů spojených s konkrétním územím. Z tohoto vyplývá, že § 18 stavebního zákona se snaží nejen o funkční využití území a jeho prostorové uspořádání, ale i o soulad přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území s ohledem na ochranu životního prostředí a jeho jednotlivých složek, kam nepochybně ochrana ZPF patří.

Územní plánování jako takové je výrazem požadavku společnosti usměrňovat nakládání s územím a jeho částmi a zároveň při tom chránit veřejné zájmy. Úkolem územního plánování je vytváření předpokladů k dosažení trvalého souladu všech přírodně krajinných a kulturně civilizačních hodnot v území. Tohoto úkolu dosahuje územní plánování sledováním stavu dotčeného území a jeho vývoje, shromažďováním informací o něm a jejich analýzou, dále péčí o rozvoj území a ochranou hodnot, pro něž se společnost rozhodne.

Smyslem územního plánování není omezovat nebo bránit přirozenému vývoji územního celku, ale v daných případech ho vhodným způsobem posilovat pomocí kritérií, které usměrňují umístění a uskutečňování činností v území. Podstatou těchto kritérií není omezovat, účelem by měla být motivace k nalézání řešení, která budou výhodná jak pro společnost, tak i životní prostředí. Základem tedy je motivovat k péči o svět, v němž žijeme, kultivovat jej spolu se společností. To ale není jednoduché vzhledem ke komplikovanému pospolitému životu v obcích, krajích, státu či dokonce v mezinárodním společenství.

Lze tedy konstatovat, že cílem územního plánování je vytvářet účelným využitím a uspořádáním území soulad mezi veřejnými a soukromými zájmy a umožňovat tak soustavnou péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

Jelikož se Česká republika stala 1. 4. 2004 právoplatným členem Evropské unie, je proto samozřejmě zapojena také do procesu územního plánování i v evropském

---

<sup>17</sup> Damohorský a kol., Právo životního prostředí, 2007, str. 196

měřítku.<sup>18</sup> V rámci EU má územní plánování zajišťovat především rozvoj potřebné veřejné infrastruktury a rozvoj jednotlivých regionů. Velký důraz je také kladen na ochranu a tvorbu životního prostředí. K vymezení pojmu „ochrana životního prostředí“ je nejprve nutné vymezit pojem „životní prostředí“. Tento pojem je vymezen v zákoně o životním prostředí v § 2 jako „vše, co vytváří přirozené podmínky existence organismů včetně člověka a je předpokladem jejich dalšího vývoje. Jeho složkami jsou zejména ovzduší, voda, horniny, půda, organismy, ekosystémy a energie.“ Pojem životní prostředí je pojmem metajuristickým<sup>19</sup>, který vznikl ve vědách přírodních a odtud byl převzat vědami technickými i společenskými, tedy i právem. Je tak označován prostor toho světa nebo jeho část, která svými vlastnostmi umožňuje existenci živých organismů. Při ochraně životního prostředí je důležité zeptat se na potřebu a příčiny této ochrany. Všechny živé organismy, tedy i člověk, jsou součástí určitého prostředí (ekosystému), ve kterém se rodí, vyvíjí se i umírají. Tento ekosystém je vzájemně úzce provázán, a proto je třeba udržovat ho v určité rovnováze. Bohužel je tato rovnováha přírody s postupující modernizací doby vychylována a dochází ke značnému narušování a poškozování světa, v němž žijeme a v důsledku toho i k ohrožování zdraví všech živých organismů. Vzhledem k tomu, že toto prostředí, které nazýváme životním, je základním předpokladem naší existence, je třeba toto prostředí chránit, užívat šetrně a zachovat je pro příští generace, neboť zdravé životní prostředí je stavebním základem pro existenci všech tvorů. Životní prostředí je nejvíce ničeno za poslední generace, a to zejména vzhledem k civilizačním nárokům dnešního člověka a nadměrnému čerpání přírodních zdrojů, hlavně těch neobnovitelných. Dnešní civilizační člověk se přírodě značně odcizil a jeho boj o zachování jak zdrojů, tak i přírody jako celku, je teprve v počátcích. Lze říci, že určité uvědomění si závažnosti situace se tu již objevuje, a to od 70. let 20. století a ochrana životního prostředí se tak pomalu stává součástí našich životů. Od této doby je zákony upravována potřeba ochrany životního prostředí, která se stala součástí i těch nejvyšších principů – ústavních.

Z hlediska ochrany životního prostředí jsou z evropského práva důležité především Směrnice Rady 97/11/EC, novelizující Směrnici Rady 85/337/EEC, o posuzování vlivů určitých veřejných a soukromých projektů na životní prostředí (EIA). Dále je to potom

---

<sup>18</sup> územní plánování v zemích evropské unie vychází ze zásad Evropské charty územního plánování, která byla přijata roku 1983 a který jako závazný dokument přijala i Česká republika

<sup>19</sup> Pekárek M., Jančářová I. Právo životního prostředí I. díl, Masarykova univerzita v Brně roku 2003, s. 5



Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/ 42/ES, o posuzování některých plánů a programů na životní prostředí (tzv. SEA). Tato směrnice se do našeho právního řádu promítá hlavně zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších zákonů. Požadavky z tohoto zákona se však promítají i do stavebního zákona. Další důležitá směrnice, která má významný dopad na stavební zákon a promítá se do jeho režimu, je Směrnice Rady 92/43/ EHS o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin, jakož i Směrnice Rady 79/409 EHS, o ochraně volně žijících ptáků, v evropsky významných lokalitách a ptačích oblastech (NATURA 2000), v rozsahu, v jakém se týkají politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace jakožto koncepcí posuzovaných z hlediska jejich vlivů na životní prostředí a vlivů na evropsky chráněná území přírody Natura 2000.

## **2.2. Nástroje územního plánování**

Nástroje územního plánování se dělí do dvou základních skupin na nástroje koncepční a nástroje realizační. Obecně jsou koncepční nástroje vymezovány jako koncepce, plány a programy, kdežto realizační nástroje uskutečňují územně plánovací dokumentaci. Tedy koncepčními nástroji územního plánování jsou územně plánovací podklady, politika územního rozvoje a územně plánovací dokumentace. Realizačními nástroji jsou regulační plány, územní rozhodnutí nebo případně územní souhlas a územní opatření. Těmto nástrojům je vlastní určitá organizace a časová posloupnost. Jsou ve své podstatě jednotlivými fázemi územního plánování, věcně i časově na sebe navazují. Na hranici koncepčních a realizačních nástrojů stojí regulační plány, které jsou realizačním nástrojem pro zastavěné území.

Stavební zákon vymezuje a definuje tyto základní nástroje územního plánování takto:

- **územně plánovací podklady**
- **politiku územního rozvoje**
- **územně plánovací dokumentaci**
- **územní rozhodnutí**
- **územní souhlas**
- **územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území**

Nástroje územního plánování jsou vzájemně provázány horizontálně i vertikálně. Provázanost nástrojů územního plánování zajišťuje koordinaci záměrů v území na národní, regionální i lokální úrovni. Vzhledem k tomu, že mezi samosprávnými orgány kraje a obce neexistuje hierarchický vztah nadřízenosti a podřízenosti, jsou navzájem vazby nástrojů územního plánování prakticky jediným prostředkem, jak zaručit vzájemnou koordinaci a soulad jednotlivých záměrů v území.

Horizontální vazby spočívají v časové posloupnosti zpracovávání a pořizování jednotlivých nástrojů. Takové jsou například vazby mezi územně analytickými podklady, politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a územním rozhodnutím. Vertikální vazby – hierarchické – spočívají v závaznosti nadřazeného nástroje pro nástroje následující, zpravidla o menším územním rozsahu a vyšší rozlišovací úrovni. Takové jsou například vazby mezi politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací a rozhodování v území. Povinnost pořídít následující dokument (například územní plán po zásadách územního rozvoje anebo regulační plán po územním plánu) nemusí být stanovena.

### 2.2.1. Územně plánovací podklady (ÚPP)

Územně plánovací podklady jsou informačním systémem veřejné správy na úseku územního plánování. Obsahují informace (data) o stavu území, limitech využití území a ostatních faktorech, ovlivňujících využitelnost území.

Pod územně plánovací podklady (§ 25 stavebního zákona) spadají jednak **územně analytické podklady**, které slouží jako východisko pro zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, hodnot území, omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů (tzv. územní limity), záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci a jednak **územní studie**. Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, umístění občanské vybavenosti, zeleně nebo územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Oba dokumenty slouží jako východisko pro pořizování politiky

územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území, vlivu záměru na životní prostředí, poskytování územně plánovacích informací. Jsou sice důležitým, ale pouze odborným a technickým podkladem pro vlastní územně plánovací činnost a pro rozhodování o území.<sup>20</sup>

### 2.2.2. Politika územního rozvoje

Dalším nástrojem územního plánování je **politika územního rozvoje** (§ 31 stavebního zákona). Jedná se o nový, celostátní nástroj územního plánování, který slouží zejména pro koordinaci územního rozvoje na celostátní úrovni a pro koordinaci územně plánovací činnosti krajů a současně jako zdroj důležitých argumentů při prosazování zájmů ČR v rámci územního rozvoje Evropské unie. Bývá také označována jako rámcový, celostátní „územní plán“.

Dokument **Politika územního rozvoje ČR (PÚR ČR)** je právně závazný pro tvorbu územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území. Je novým prvkem v procesu územního plánování, není sice zařazen do územně plánovací dokumentace, ale je jedním ze základních dokumentů, na jehož podkladě je dokumentace vytvářena. A co je důležité, na rozdíl od územně plánovacích podkladů je právně závazná.

PÚR je zpracována na základě analýzy znalostí o aktuálním stavu, záměrech a limitech využití území ČR a současně zohledňuje požadavky na územní rozvoj, které pro ČR vyplývají z mezinárodních smluv a členství v mezinárodních organizacích (OSN, OECD, Rada Evropy a Evropská unie). Bere v potaz též záměry obsažené v dokumentech územního rozvoje sousedních států.

Cílem politiky územního rozvoje je koordinovat ostatní odvětvové koncepce, politiky a strategie z hlediska principu udržitelného rozvoje a přinášet podněty k úpravě těchto dokumentů. Je vyjádřena v Národním rozvojovém plánu a Strategii regionálního rozvoje a s ohledem na tyto dokumenty stanovuje rámcové podmínky umístění záměrů v určitých oblastech a při tom je povinna respektovat Strategii udržitelného rozvoje, Strategii hospodářského růstu a ochranu území evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

---

<sup>20</sup> Drobník, J.: Základy pozemkového práva 2. vydání, Praha: IFEC, 2007 s. 28

Politika územního rozvoje určuje požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, mezinárodních, nadregionálních a přeshraničních souvislostech, určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů a stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

### 2.2.3. Územně plánovací dokumentace (ÚPD)

Územně plánovací dokumentace představuje jeden z nejdůležitějších nástrojů k usměrnění hospodářského rozvoje územních celků a zajištění jeho souladu s jinými důležitými veřejnými zájmy jako ochrana životního prostředí. ÚPD je souhrnné označení pro další nástroje územního plánování, a to:

- **zásady územního rozvoje** - pořizované na úrovni a pro území kraje
- **územní plán** - pořizovaný na úrovni s pro území obce
- **regulační plán** – pořizovaný na úrovni kraje i obce

Tyto nástroje řeší konkrétní otázky uspořádání a využití území, zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje, určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí. ÚPD je závazným podkladem pro územní rozhodnutí. Na přípravě a pořizování ÚPD se mohou také podílet dotčené osoby, a to jednak dotčené orgány státní správy, kterou mohou uplatňovat stanoviska k předkládaným návrhům, dále mohou vlastníci pozemků a staveb, jejichž práva mohou být návrhem dotčena, podávat námítky a široká veřejnost může uplatňovat připomínky. Neexistuje-li příslušná územně plánovací dokumentace, posuzuje stavební úřad, zda-li je záměr žadatele o vydání územního rozhodnutí v souladu s cíli a úkoly územního plánování zejména s charakterem území a s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území.

#### 2.2.3.1. Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje jsou nástrojem územně plánovací činnosti kraje. Zásady územního rozvoje musí být zpracovány s ohledem na požadavky udržitelného rozvoje jako hlavního principu územního plánování. Zásady územního rozvoje, podle § 36

stavebního zákona, v nadmístních souvislostech území kraje zohledňují, zpřesňují a rozvíjí ve stavebním zákoně obecně stanovené cíle územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje, určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí a stanoví základní podmínky jejich rozvoje a také základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání kraje (např. vymezení ploch nebo koridorů pro umístění staveb, veřejně prospěšných staveb, mohou uložit pořízení o vydání regulačního plánu jako podmínky pro rozhodování o změnách ve využití vybraných ploch nebo koridorů<sup>21</sup> aj.) Návrh zásad pořizuje krajský úřad ve spolupráci s ústředními orgány státní správy (Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo životního prostředí aj.), které do návrhu předkládají svá stanoviska, pro celé území kraje. Krajský úřad pak takto vytvořený návrh překládá zastupitelstvu kraje ke schválení, přičemž forma, kterou se zásady vydávají, je opatření obecné povahy podle správního řádu. Stavební zákon a jeho prováděcí vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, obsahuje speciální úpravu pro vznik, vydávání, projednávání, schvalování a náležitosti jednotlivých typů územně plánovací dokumentace.

Zásady územního rozvoje mohou ve vybraných plochách nebo koridorech uložit prověření změn jejich využití územní studií nebo uložit pořízení a vydání regulačního plánu jako podmínky pro rozhodování o změnách ve využití vybraných ploch nebo koridorů; v tomto případě stanoví podmínky pro jeho pořízení a pro jeho vydání, které jsou zadáním regulačního plánu. V rámci řízení o vydání zásad územního rozvoje se koná veřejné projednání za účasti dotčených orgánů, obcí a sousedních krajů. Dotčené orgány mají možnost uplatnit k navrhovaným zásadám svá stanoviska, sousední kraje mohou uplatnit své připomínky. Při veřejném projednání může každý uplatnit připomínky a dotčené obce a případně zástupce veřejnosti mohou uplatnit námitky, přičemž rozhodnutí o námitkách je součástí odůvodnění opatření obecné povahy. V případě podstatných následných změn návrhu je nutno veřejné projednání opakovat. Zásady schvaluje a vydává zastupitelstvo kraje. Zpráva o jejich uplatňování a případná aktualizace se projednávají každé 2 roky.

---

<sup>21</sup> V takovém případě je součástí zásad i zadání regulačního plánu. Podmínku vydání regulačního plánu lze uložit jen v dohodě s dotčenými obcemi.

### 2.2.3.2. Územní plán

Územní plán je základní koncepční dokument k usměrňování rozvoje obce. Územní plán patří k základním stavebním kamenům udržitelného rozvoje a přímo či nepřímo ovlivňuje životní úroveň každého, kdo v území žije. Územní plán se vydává formou opatření obecné povahy podle správního řádu, jehož schválení předchází veřejné projednání.

Současná právní úprava ve stavebním zákoně charakterizuje v § 46 a násl. stavebního zákona územní plán jako plán, který v souladu se zásadami územního rozvoje a politikou územního rozvoje a na základě územně analytických podkladů stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochranu hodnot území, plošné a prostorové uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Vymezují se v něm:

- zastavěné území, plochy a koridory
- zastavitelné plochy určené k zastavění
- plochy určené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

Územní plán, tak jak je charakterizován ve stavebním zákoně, je pořizován pro celé území obce. Pro pořizování a vydání územního plánu jsou závazné zásady územního rozvoje a územní plán je dále závazný pro pořízení a vydání regulačních plánů, pro rozhodování v území zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Pokud je územní plán schválen, nelze umístit stavbu v rozporu s tímto platným územním plánem.

O pořízení územního plánu rozhoduje z vlastního podnětu nebo na návrh jiné osoby podle § 44 stavebního zákona obec a schvaluje ho obecní zastupitelstvo. Stejně tak, jako při pořizování zásad územního rozvoje, tak i při řízení o územním plánu se koná veřejné projednání. Při veřejném projednání může každý, bez ohledu na vztah k obci, uplatnit připomínky. Vlastníci pozemků a staveb v obci mohou v rozsahu, v jakém jsou jejich pozemky či stavby dotčeny návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch, uplatnit námitky. Územní plán se vydává formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

Podmínkou celostátního vyhodnocování územně plánovací činnosti je jednotná evidence ÚPD a ÚPP. Významným mezníkem pro evidenci územně plánovací činnosti bylo nabytí účinnosti nového stavebního zákona a související vyhlášky MMR č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti. Evidence územně plánovací činnosti probíhá průběžně, a to na základě registračních listů. Zápis dat do centrální databáze provádějí pověřeni pracovníci krajských úřadů. Výstupem z evidence jsou trvale aktualizované informace zveřejňované na webových stránkách ÚUR.<sup>22</sup>

### 2.2.3.3. Regulační plán

Regulační plán je charakterizován v § 61 odst. 1 stavebního zákona jako plán, který v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb, ochranu hodnot a charakteru území, vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření. Zde plní funkci **koncepčního nástroje** územního plánování.

Pořizování regulačního plánu se spojuje s postupem dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Velkou novinkou, kterou pro regulační plán přinesl stavební zákon je, že regulační plán nahrazuje v daném řešeném území ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí (je jakýmsi hromadným územním rozhodnutím a zde již plní funkci **realizačního nástroje**), neplatí to však v nezastavěném území, kde regulační plán územní rozhodnutí nenahrazuje. Regulační plán je prakticky skupinové územní rozhodnutí. Není však územním rozhodnutím v úplném rozsahu řešeného území, ale v jednoznačně definované řešené ploše a jednoznačně definovaném rozsahu. Pro ostatní části regulačního plánu musí být vydávána jednotlivá územní rozhodnutí. Pro územní rozhodnutí je regulační plán závazný v podrobných podmínkách pro rozdělení pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, v podmínkách pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Vždy je závazný z hlediska vymezení pozemků pro stavby veřejné infrastruktury.

---

<sup>22</sup> <http://www.uur.cz>

#### 2.2.4. Územní rozhodnutí

Územní rozhodnutí je správním rozhodnutím vydaným v územním řízení. Územní rozhodnutí je již realizačním nástrojem územního plánování. V územním rozhodnutí vymezí stavební úřad území pro navrhovaný účel a stanoví podmínky k ochraně veřejných zájmů v území. Územním rozhodnutím stavební úřad rozhoduje o umístění stavby nebo zařízení, změně využití území, změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území, dělení nebo scelování pozemků, ochranném pásmu<sup>23</sup> (§ 77 stavebního zákona). Územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr a stanoví podmínky pro využití i ochranu území a dále pro projektovou přípravu stavby. Pro území, kde je vydán regulační plán, se územní rozhodnutí nevzdává v rozsahu, v jakém regulační plán nahrazuje územní řízení.

#### 2.2.5. Územní opatření

Zvláštním realizačním nástrojem územního plánování je **územní opatření**. Je vydávané ve formě opatření obecné povahy podle správního řádu. Orgánem, který územní opatření vydává, je, pokud je dotčeno pouze území obce, rada obce. Pokud je dotčeno území více obcí, vydavatelem je rada kraje. Návrh na územní opatření musí být projednán s dotčenými orgány, které k návrhu mohou uplatnit své stanovisko a se kterými musí být územní opatření dohodnuto. Proti návrhu mohou uplatnit své námítky i další subjekty, kterými jsou vlastníci nemovitostí a jiné osoby, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být územním opatřením přímo dotčeny, zástupce veřejnosti apod. Podle § 97 rozlišujeme územní opatření o:

- stavební uzávěře
- asanaci území.

Územní opatření o stavební uzávěře je výsledkem rozhodnutí v územním řízení, při kterém se vymezuje území, ve kterém se trvale nebo dočasně zakazuje nebo omezuje stavební činnost, hlavně pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území,

---

<sup>23</sup> Doležal, J., Mareček, J. a kol.: Nový stavební zákon v teorii a praxi, Praha: LINDE Praha a.s., 2006, s. 157



nebo jeho organizaci podle připravované územně plánovací dokumentace. Územní opatření o asanaci území vymezuje území po živelní pohromě nebo náhlé havárii, v jejímž důsledku se v tomto území podstatně změnily podmínky, a ve kterém je proto nezbytné provést zásadní změny.

### **2.3. Územní rozhodnutí jako předpoklad pro změnu účelového určení**

Všechny druhy pozemku, které spadají do systému účelové kategorizace půdy, lze měnit, ale pouze za podmínek stanovených zákonem. Nejdůležitějším právním prostředkem je územní rozhodnutí.<sup>24</sup> Stavební zákon definuje územní rozhodnutí jako rozhodnutí, na základě něhož lze *“umísťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit jejich vliv na využití území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území, které může být za zákonem stanovených podmínek nahrazeno územním souhlasem.”*

Dle § 77 stavebního zákona je územním rozhodnutím rozhodnutí:

- o umístění stavby nebo zařízení
- o změně využití území
- o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území
- o dělení nebo scelování pozemků
- o ochranném pásmu

Zákon stanoví v § 92, že *“územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr a stanoví podmínky pro využití a ochranu území, podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby, vyžaduje-li to posouzení veřejných zájmů při provádění stavby, při kontrolních prohlídkách stavby nebo při vydávání kolaudačního souhlasu, může uložit zpracování prováděcí dokumentace stavby.”* Náležitosti územního rozhodnutí stanoví vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

Z právní úpravy stavebního zákona vyplývá, že základními nástroji, podílejícími se na přípravě a realizaci změny účelového určení pozemků, jsou ve fázi přípravné územní plánování a ve fázi realizační územní rozhodnutí o změně využití území, případně územní rozhodnutí o umístění stavby. Územní plán je odborně zpracovaný projekt

---

<sup>24</sup> Drobník, J.: Základy pozemkového práva 2. vydání, Praha: IFEC, 2007, s. 31

budoucích možných změn účelového určení pozemků, sám účelové určení pozemků nemění, k tomu dochází až samotným územním rozhodnutím, které současně stanovuje způsob využití toho daného konkrétního pozemku.

Stavební zákon stanoví na první pohled jednoduché pravidlo, a to, že změny druhu pozemku přesahující výměru 300 m<sup>2</sup> se řeší územním rozhodnutím, změny druhu pozemku pod 300 m<sup>2</sup> územním souhlasem. Výjimku tvoří takové změny druhu pozemku, které by ve svém důsledku vyvolaly úpravy pozemku, jež mají vliv na schopnost vsakování vody a takové změny druhu pozemku, které by byly zároveň spojeny se změnou využití pozemku na manipulační plochu. V tomto případě by bylo vždy třeba územního rozhodnutí.<sup>25</sup>

Vydání územního rozhodnutí předchází územní řízení. Územní řízení je charakterizováno jako správní řízení, na jehož základě se vydává územní rozhodnutí. Územním rozhodnutím stavební úřad rozhoduje o umístění stavby nebo zařízení, změně využití území, změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území, dělení nebo scelování pozemků, ochranném pásmu<sup>26</sup>. Územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr a stanoví podmínky pro využití i ochranu území a dále pro projektovou přípravu stavby. Stavební úřad může v územním rozhodnutí uložit zpracování prováděcí dokumentace stavby. Významným prvkem územního řízení jsou jeho subjekty. Stavební zákon v souladu se správním řádem dělí účastníky řízení na dvě skupiny:

- první skupinu účastníků územního řízení tvoří **žadatel o územní rozhodnutí a obec**
- do druhé skupiny účastníků územního řízení jsou zařazeni: **vlastník pozemku nebo stavby**, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, **není-li sám žadatelem**, osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k **sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům** nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno a dále to jsou vlastníci bytových jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

Podkladem pro zahájení územního řízení je žádost. Žadatel žádá o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby, rozhodnutí o změně využití území, o změně stavby a o

---

<sup>25</sup> Blažek, J.: Stavební zákon s komentářem, Anag, 2009

<sup>26</sup> Doležal, J., Mareček, J. a kol.: Nový stavební zákon v teorii a praxi, Praha: LINDE Praha a.s., 2006, s. 157

změně vlivu stavby na využití území, o dělení nebo scelování pozemků nebo o ochranném pásmu. Každá tato žádost má svá specifika, proto kromě obecných náležitostí, jak je stanoví správní řád, musí obsahovat základní údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje pozemků a staveb a stanovené přílohy.<sup>27</sup> Žadatel musí doložit příslušné listiny stanovené přílohou vyhlášky, tyto přílohy se liší vždy podle konkrétního druhu změny.

Vydání územního rozhodnutí přitom není třeba, byl-li již vydán pro dané území regulační plán v rozsahu, v jakém nahrazuje příslušné územní rozhodnutí. Územní rozhodnutí může být za stanovených podmínek nahrazeno územním souhlasem, a to v případě, kdy zákon vydání územního rozhodnutí nevyžaduje. Ačkoli to zákon výslovně nestanoví, je zřejmé, že při konkrétním rozhodování musí rozhodnutí stavebního úřadu obsahovat také určení konkrétní účelové kategorizace, na kterou se má pozemek změnit. Nestačí proto uvést jen, že jde o změnu na zemědělskou půdu a již neuvést, na kterou z jejích kategorií<sup>28</sup> ve shodě se stanovisky nebo vyjádřeními dotčených orgánů. Vydané územní rozhodnutí skýtá možnost, ne však již povinnost provést změnu účelového určení pozemku. Na vydání územního rozhodnutí není právní nárok.

### **2.3.1. Rozhodnutí o umístění stavby**

Tento typ územního rozhodnutí vymezuje stavební pozemek a umísťuje navrhovanou stavbu. U stavby dále stanoví:

- její druh a účel
- podmínky pro její umístění
- podmínky pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, pro ohlášení stavby a pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

---

<sup>27</sup> formu žádosti, písemné a grafické přílohy k žádosti upravuje vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

<sup>28</sup> Pekárek M., In Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo, Brno, Masarykova universita, 2004, s. 255

Výčet těchto staveb je poměrně obsáhlý a je širší, než podle předcházející úpravy.<sup>29</sup> Rozhodnutí o umístění stavby se uplatní v případě, že má být použita zemědělská půda pro jiné než zemědělské účely a také tehdy, má-li být i nezemědělská půda použita k jiným účelům.

### 2.3.2. Rozhodnutí o změně využití území

Nejblíže k tomu, abychom v něm mohli spatřovat obecný mechanismus změny účelové kategorizace pozemku, má **rozhodnutí o změně využití území**, jímž se spolu s vymezením pozemku stanoví nový způsob jeho využití<sup>30</sup>. Rozhodnutí vyžadují terénní úpravy, stanovení dobývacího prostoru, manipulační plochy, prodejní plochy a tržiště, hřbitovy, změny druhu pozemku přesahující výměru 300 m<sup>2</sup><sup>31</sup> a úpravy pozemků, které mají vliv na schopnost vsakování vody. Rozhodnutí o změně využití území vyžadují i společná zařízení komplexních pozemkových úprav. Předmětem pozemkových úprav jsou všechny pozemky v řešeném území bez ohledu na dosavadní způsob užívání a existující vlastnická a užívací práva k nim.<sup>32</sup> Žádá-li vlastník pozemku, příp. jiná osoba, o vydání územního rozhodnutí o změně využití území, jednou z příloh takovéto žádosti je dokumentace, jejíž obsah a rozsah je vymezen přílohou č. 6 k vyhlášce č. 503/2006 Sb. Tato dokumentace by měla mimo jiné charakterizovat také současný způsob užívání dotčeného území, pozemků a staveb na nich, navrhovanou změnu využití území a zhodnocení území. I toto rozhodnutí se uplatní v případě, že má být použita zemědělská půda pro jiné, než zemědělské účely a také tehdy, má-li být i nezemědělská půda použita k jiným účelům. A také v případech změn zemědělských pozemků na jiné zemědělské pozemky.

Rozhodnutí o změně využití území, kterým se zároveň realizuje změna účelového určení pozemku, obsahuje ve smyslu § 10 odst. 1 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o

---

<sup>29</sup> Svoboda, I. Nové pojetí územního řízení. In Nový stavební zákon o územním plánování a stavebním řádu - vybrané referáty z 15. celostátní konference o územním plánování a stavebním řádu Praha, 10-11. listopadu 2005, Praha: MMR, UUR, 2005, s. 25

<sup>30</sup> Svoboda, I. Nové pojetí územního řízení. In Nový stavební zákon o územním plánování a stavebním řádu - vybrané referáty z 15. celostátní konference o územním plánování a stavebním řádu Praha, 10-11. listopadu 2005, Praha: MMR, UUR, 2005, s. 32

<sup>31</sup> rozhodnutí o změně pozemku přesahující výměru 300 m<sup>2</sup> navazuje na územní souhlas: ten je možné vydat u změny druhu pozemku ve výměře menší než 300 m<sup>2</sup>

<sup>32</sup> Blažek, J.: Stavební zákon s komentářem, Anag, 2009

podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, parcelní číslo a druh pozemků podle katastru nemovitostí, jichž se změna využití týká a také plošné vymezení a určení nového využití.

### **2.3.3. Rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území, rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků a rozhodnutí o ochranném pásmu**

Tato rozhodnutí plní buď podpůrnou funkci k rozhodnutím o umístění stavby nebo o změně využití území, anebo sledují zachování stávajícího druhu pozemku.

**Rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území.** Za změnu stavby jsou považovány nástavby, přístavby nebo změny ve způsobu užívání stavby, které podstatně mění nároky stavby na okolí. Novinkou je i to, že rozhodnutí bude vyžadováno i při změně vlivu stavby na využití území. K tomuto bylo přistoupeno proto, že některé přestavby a nástavby mají podstatně větší vliv na životní prostředí a na okolí stavby, než novostavby. Proto aby byl zajištěn soulad s veřejnými zájmy, i tyto přestavby a nástavby jsou řešeny územním rozhodnutím.

**Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků** stanoví podmínky pro nové rozdělení nebo scelení pozemků. Toto rozhodnutí je možné vydat pouze tehdy, pokud je podána žádost všemi vlastníky dotčených pozemků a staveb, které se na těchto pozemcích nachází.<sup>33</sup> Zákon stanoví, kdy se rozhodnutí nevydává, a to tehdy, pokud jsou podmínky pro dělení nebo scelení dány regulačním plánem, jiným rozhodnutím stavebního úřadu nebo např. rozhodnutím pozemkového úřadu při pozemkových<sup>34</sup> úpravách a tehdy, kdy není důvodné stanovit podmínky pro dělení nebo scelování pozemků. Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků je podkladem pro geometrické plány podle katastrálního zákona, na jejichž základě se vytváří nové pozemkové parcely. Vydat rozhodnutí nebo

---

<sup>33</sup> Je pravděpodobné, že vlastníci pozemků a staveb, budou o dělení nebo scelování pozemků předem domluveni a příslušnou žádost podají všichni. Nicméně může nastat stav, kdy bude např. 5 vlastníků, tito se předem na dělení nebo scelování domluví, ale žádost podají pouze čtyři a pátý vlastník podání žádosti odmítne. Tento stav poté povede ke zbytečnému zatěžování stavebního úřadu, k prodlužování územního řízení.

<sup>34</sup> podle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a o pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

souhlas s dělením pozemku lze pouze v případě, že nově vznikající pozemek má zajištěn přístup z veřejné komunikace.

Účelem **rozhodnutí o ochranném pásmu** tohoto rozhodnutí je ochrana staveb, zařízení nebo pozemků před negativními vlivy z okolí nebo ochrana okolí staveb, zařízení nebo pozemků před jejich negativními účinky. Tímto rozhodnutím se v podstatě vymezuje území, ve kterém se omezují nebo zakazují některé činnosti a stavby z důvodu ochrany ovzduší, vodních zdrojů, ložisek nerostů apod. Toto rozhodnutí může být vydáno samostatně, ale vydání se většinou spojuje s vydáním rozhodnutí podle § 79-81 stavebního zákona. Rozhodnutí o ochranném pásmu se nevydává, jestliže podmínky ochrany jsou stanoveny jiným obecně závazným předpisem. Tímto je zejména zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon, zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, zákon č. 114/92 Sb., o ochraně přírody a krajiny apod.

Územní rozhodnutí se nevydávají pro území, pro které je vydán regulační plán, a to v rozsahu, v jakém nahrazuje příslušná územní rozhodnutí (§ 77 odst. 2 stavebního zákona)

Na vydání územního rozhodnutí není právní nárok, a to ani v případě, že je rozhodnutí požadováno pro pozemek v území, které je územně plánovací dokumentací určeno k jinému než dosavadnímu účelu.<sup>35</sup> Záleží na posouzení příslušného orgánu státu, zda takové rozhodnutí vydá a změnu povolí. Územní řízení je správním řízením, procesem, ve kterém se posuzuje soulad záměru s požadavky podle stavebního zákona a prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, s obecnými technickými požadavky na výstavbu, s požadavky podle zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení (§ 90 stavebního zákona). Účastníky územního řízení uvádí stavební zákon v § 85. Příslušný správní orgán nesmí rozhodnout v rozporu se stanovisky dotčených orgánů. Nakonec ale vždy záleží na vlastníku, zda se rozhodne změnit kategorizaci daného pozemku a zda podnikne příslušné kroky ke změně účelového určení pozemku - k takovému kroku však nemůže být až na výjimky (případy, kdy zákon o ochraně ZPF opravňuje orgány

---

<sup>35</sup> Drobník, J.: Základy pozemkového práva 2. vydání, Praha: IFEC, 2007 s. 33

ochrany ZPF k uložení změny zemědělské půdy vlastníku či nájemci této půdy z důvodu ochrany životního prostředí) nucen. Pravomocné územní rozhodnutí je vázáno na pozemek a je závazné pro právní nástupce účastníka i ostatní účastníky řízení.

Všechna územní rozhodnutí, kromě územního rozhodnutí o ochranném pásmu, platí dva roky od nabytí právní moci, ale jejich platnost může vypršet dříve z důvodu upuštění žadatele od záměru. Platnost může být i prodloužena, a to na žádost žadatele. Okamžikem, kdy žadatel tuto žádost podá, se běh lhůty staví, t.j. pokud žadatel požádá o prodloužení, nemůže lhůta uplynout, dokud o jeho žádosti není kladně nebo záporně rozhodnuto. Rozhodnutí o ochranném pásmu platí po dobu, pokud objekt nebo zařízení, kde bylo ochranné pásmo stanoveno, trvá. Marné uplynutí lhůt má ve vztahu ke změně účelového určení pozemku za následek buď obnovení původního druhu pozemku (např. návrat z kategorie ostatní plochy do kategorie trvalého travního porostu před vydáním územního rozhodnutí) nebo zmaření možnosti dosáhnout konečného cíle sledované změny (např. ostatní plochu změnit na zastavěný pozemek).<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> Drobník, J.: Základy pozemkového práva 2. vydání, Praha: IFEC, 2007 s. 33

### 3. Změna účelového určení pozemků

System účelové kategorizace pozemků vychází z § 2 odst. 3 katastrálního zákona, který rozlišuje půdu na zemědělskou a nezemědělskou a dále podle jednotlivých druhů.

Členění pozemků podle druhu není definitivní, druh pozemku lze změnit, ne však libovolně, ale pouze v souladu s právními předpisy, za podmínek stanovených zákonem. Změna účelového určení půdy je založena na tezi, že v případě, že vlastník pozemku zamýšlenou změnu realizuje, pak je povinen tuto změnu realizovat v souladu s obecně závaznou právní úpravou, zejména musí respektovat příslušná ustanovení stavebního zákona, případně § 2 odst. 1 a 2 samotného zákona o ochraně ZPF. V katastrálním zákoně narazíme v § 6 na termín změna druhu pozemku. Toto ustanovení se však vztahuje na zápis již nastalé změny druhu pozemku do katastru nemovitostí. Zápis do katastru nemovitostí má v tomto ohledu tak výhradně deklaratorní charakter.<sup>37</sup> Katastr nemovitostí plní na úseku účelové kategorizace pozemků několik funkcí, a to funkci evidenční (obsahuje soupis nemovitostí, popisuje je a geometricky a polohově je určuje), informační (je veřejně přístupným informačním systémem) a ochranou (jako ochrana ZPF, upravuje kultury pozemků a spoluupravuje podmínky změn těchto kultur).

Právní úprava změny druhu pozemku či jeho využití je obsažena v několika právních předpisech, nikoli v jednom samostatném, jak by se dalo očekávat. Těmito předpisy jsou především stavební zákon, dále zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, zákon č. 289/1995 Sb., o lesích (lesní zákon), zákon č. 138/1973 Sb., o vodách (vodní zákon) a zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství.

Jak je uvedeno v předchozí kapitole a jak vyplývá ze stavebního zákona, základními nástroji, které se podílejí na přípravě a realizaci změny účelového určení pozemků, jsou v koncepční fázi územní plánování a v realizační fázi územní rozhodnutí. Speciálnímu režimu podléhají pozemky tvořící zemědělský půdní fond, pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky sloužící vodnímu hospodářství a dále pozemky sloužící k ochraně a využívání nerostného bohatství. Při posuzování realizace změny

---

<sup>37</sup> Fábry, V. Změna účelového určení pozemků. Správní právo č. 3/75, str. 152



druhu pozemku je třeba posoudit, zda se některý z režimů vztahuje i na předmětný pozemek. Nejvýrazněji je propracovaná právní úprava mechanismu změn kultur pozemků jako součásti zemědělského půdního fondu v zákoně o ochraně ZPF.

Vymezení pojmů zemědělská půda a zemědělský půdní fond vychází z katastrálního zákona i zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Katastrální zákon rozděluje půdu na zemědělskou a nezemědělskou, které dále člení na jednotlivé půdní kategorie, zákon o ochraně zemědělského půdního fondu používá pojem „zemědělský půdní fond“ (dále jen „ZPF“).

Dle § 1 odst. 2 a 3 zákona č. 334/1992 Sb., ochraně ZPF tvoří ZPF:

- pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky a pastviny (**zemědělská půda**)
- půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (**půda dočasně neobdělávaná**)<sup>38</sup>
- **rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže**
- **nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby**, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy proti erozi apod.

Z tohoto je zřejmé, že zemědělský půdní fond netvoří samostatnou půdní kategorii. Zde je nutno zdůraznit, že zemědělská půda se neshoduje s pojmem zemědělský půdní fond, který je obsahově mnohem širší. To komplikuje situaci i v oblasti případných změn v účelovém určení pozemků. Není totiž lhostejné, zda určitý pozemek je půdou zemědělskou či nezemědělskou, zda je či není součástí ZPF a zda tedy požívá či nikoli zvýšené právní ochrany.<sup>39</sup> Příklad: pro určení, zda je pozemek součástí ZPF je dle názoru Městského soudu v Praze<sup>40</sup> třeba považovat za rozhodující nejen okolnost, že pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako zahrada, tj. jako druh pozemku uvedený v § 1 odst. 2 zákona o ochraně ZPF, ale neméně důležitá je i otázka, zda tento konkrétní pozemek je půdou fakticky zemědělsky obhospodařovanou nebo půdou, která sice dočasně zemědělsky obdělávána není, ale byla a má být nadále zemědělsky

---

<sup>38</sup> Za plochy zemědělské půdy dočasně neobdělávané pro zemědělské využití se považují plochy, resp. objekty, které mají trvání kratší než 1 rok (např. polní hnojiště, dočasné skládky dřeva apod.).

<sup>39</sup> Pekárek, M. Právní ochrana zemědělského půdního fondu v podmínkách současné etapy vědeckotechnické revoluce v ČSSR. Brno: Universita J. E. Purkyně, 1983

<sup>40</sup> Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 28.12.2001, sp.zn. 33 Ca 106/2001

obhospodařována. Dle zákona o ochraně ZPF je nutné si v pochybnostech o tom, zda je pozemek součástí ZPF nebo ne, vždy vyžádat stanovisko orgánu ochrany ZPF.

### 3.1. Předpoklady a podmínky změny účelového určení pozemků

Zákon stanovuje podmínky, za nichž lze provést změnu účelové kategorizace jednotlivých druhů pozemků. Vzhledem ke střetům veřejných a soukromých zájmů, týkajících se využití pozemků, je žádoucí, aby změna využití nebyla pouze na vůli vlastníka, ale aby podléhala doзору státu. Změna účelové kategorizace pozemků se posléze zapisuje záznamem do katastru nemovitostí, a to na základě:

- a) **ohlášení** vlastníka nebo jiného oprávněného (§ 6 písm. a) katastrálního zákona), jehož přílohou je rozhodnutí nebo souhlas (či jiné opatření podle §82 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 151 správního řádu), je-li podle zvláštních předpisů vyžadován
- b) **rozhodnutí, souhlasu nebo oznámení** vydaného příslušným státním orgánem (§ 6 písm. b) katastrálního zákona),

Záznam jako takový má deklaratorní povahu, tj. osvědčuje pouze dříve vzniklý, změněný nebo zaniklý právní vztah. Záznamem se do katastru nemovitostí podle § 7 zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zapisují vlastnická a jiná práva k nemovitostem, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu, a to vše podle listin, jež osvědčují nebo potvrzují právní vztahy. Pokud ohlašovací povinnost vůči katastrálnímu pracovišti není splněna, katastrální úřad se o dané změně nedozví a nemůže ji do katastru zapsat. Nastává tak nesoulad mezi údaji katastru nemovitostí a skutečností.

Jak je uvedeno v předchozí kapitole a jak vyplývá ze stavebního zákona, základními nástroji, které se podílejí na přípravě a realizaci změny účelového určení pozemků, jsou územní plánování jako koncepční nástroj a územní rozhodnutí jako realizační nástroj územního plánování. Z územních rozhodnutí uvedených v § 77 stavebního zákona jsou nejvýznamnějšími pro účelovou kategorizaci půdy o rozhodnutí o změně využití území a rozhodnutí o umístění stavby. Územní rozhodnutí mění účelové určení a stanoví způsob využití konkrétního pozemku.

Způsob hospodaření na zemědělské půdě přináší situace, kdy je potřeba druh pozemku změnit. Proto i zákon o ochraně ZPF této problematice věnuje pozornost, a to v ustanovení § 2. Změna kultur zemědělské půdy podléhá souhlasu příslušného orgánu státní správy. Jde-li o změnu trvalých travních porostů<sup>41</sup> na ornou půdu, uděluje k ní **souhlas** příslušný orgán ochrany ZPF podle § 2 odst. 2 zákona o ochraně ZPF. Ostatní změny kultur podléhají režimu stavebního zákona, s výjimkou změny orné půdy na kultury trvalých travních porostů, k nimž se **souhlas nepožaduje**. Souhlas k přeměně trvalých travních porostů na ornou půdu se vyžaduje proto, že orná půda je nejjintenzivněji využitelnou, ale současně i nejzranitelnější kulturou zemědělské půdy. Neuváženou změnou by mohly být způsobeny vážné škody na úrodné vrstvě zeminy. Proto má být žádost o takovou změnu posuzována zejména z hlediska vlivů eroze a dalších negativních vlivů na krajinu a životní prostředí v součinnosti s dotčenými orgány, které chrání zájmy podle zvláštních předpisů.

Provedení změny kultury zemědělské půdy může orgán ochrany ZPF vlastníku či nájemci pozemku podle § 2 odst. 3 zákona o ochraně ZPF také **nařídít**. Může tak učinit v případě, kdy obhospodařování pozemku v dosavadní kultuře ohrožuje či zhoršuje užitné vlastnosti půdy nebo jiných složek životního prostředí. Kritéria rozhodná pro uložení změny kultury jsou uvedeny v ust. § 1 vyhlášky Ministerstva životního prostředí č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF. Rozhodnutí o uložení změny kultury opravňuje adresáta k úhradě nákladů na její provedení a ztrát na zemědělské produkci z ní vzniklých orgánem ochrany ZPF, který ji nařídil.<sup>42</sup> Prostředky k úhradě takto vzniklých nákladů lze čerpat ze Státního fondu životního prostředí ČR.

Ke změně účelového určení půdy může dojít také v rámci tzv. **pozemkových úprav**. Pojem pozemkových úprav je vymezen v § 19 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě, ve znění pozdějších předpisů. Pozemkovými úpravami jsou dle tohoto zákona změny v uspořádání pozemků v určitém území provedené za účelem vytvoření půdně ucelených hospodářských jednotek podle potřeb jednotlivých vlastníků půdy a s jejich souhlasem a podle celospolečenských požadavků na tvorbu krajiny, životního prostředí a na investiční výstavbu. Dále a podrobněji je pojem pozemkových

---

<sup>41</sup> Zákon o ochraně ZPF stále používá pojem louky a pastviny, připravovaná novela zákona o ochraně ZPF tento rozpor s katastrálním zákonem již odstraňuje. Pro jednotnost používám pojem trvalé travní porosty i tam, kde zákon o ochraně ZPF používá pojem louky a pastviny

<sup>42</sup> Damohorský M. a kol. Právo životního prostředí. 2. vydání. Praha: C.H.BECK 2007, s. 292-293.

úprav vymezen v § 2 zákona č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech. Zde je uvedeno, že pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí, úpravami se zabezpečuje přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech se k nim uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako nezbytný podklad pro územní plánování.

V § 12 odst. 3 zákona o pozemkových úpravách je uvedeno, že pro změnu druhu pozemků, výstavbu polních a lesních cest, ochranu a zúrodnění 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. To tedy znamená, že k zápisu změny druhu pozemku do katastru nemovitostí podle výše zmíněného § 6 písm. b) katastrálního zákona dojde na základě schváleného návrhu pozemkových úprav. Zákon o pozemkových úpravách i stavební zákon podmiňují vydání příslušných rozhodnutí, a to rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav, resp. výše zmíněného územního rozhodnutí o změně využití území, závaznými stanovisky dotčených orgánů chránících veřejné zájmy. V případě pozemkové úpravy či umístění stavby např. na území významného krajinného prvku je podle § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny podmínkou takového zásahu vydání závazného stanoviska orgánu ochrany přírody. Toho stanoviska orgánu ochrany přírody je potřeba k zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce. Mezi takové zásahy patří mj. umístění staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků a těžba nerostů. Dále zákon o pozemkových úpravách v § 9 odst. 12 umožňuje projednat plán společných zařízení jako regulační plán i jako změnu stávajícího územního plánu v případě, že plán společných zařízení zasahuje do platného územního plánu obce. V ostatních případech musí být plán společných zařízení dohodnut s úřadem územního plánování. Návrh pozemkových úprav musí být v souladu

s územním plánem, přičemž bez souhlasu, resp. závazného stanoviska orgánu územního plánování není možné návrh pozemkových úprav schválit.

Rozhodnutí báňského úřadu o **stanovení dobývacího prostoru** podle § 27 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) je rozhodnutím o využití území a jeho vydáním vzniká oprávnění žadatele k dobývání výhradního ložiska (ložiska vyhrazeného nerostu). Zahájit dobývání však může až po vydání povolení obvodním báňským úřadem. Rozhodnutí o povolení těžební činnosti požaduje také katastr nemovitostí k zapsání změny druhu pozemku.

Případem, kdy na základě zjištění katastrálního úřadu může po doložení příslušných listin dojít ke změně druhu pozemku a způsobu využití nemovitosti v katastru nemovitostí, je **revize údajů katastru nemovitostí**. V § 7 katastrálního zákona je uvedeno, že katastrální úřad reviduje soulad údajů katastru se skutečným stavem v terénu. Provádí ji za součinnosti obcí, státních orgánů a za účasti pozvaných vlastníků a jiných oprávněných. Zjistí-li nesoulad v údajích katastru, projedná způsob odstranění. O výsledku revize se sepíše protokol. V § 50 katastrální vyhlášky je pak revize katastru upravena podrobněji. Předmětem revize jsou mimo jiné hranice pozemků, obvody budov, obvody vodních děl, druh pozemku, způsob využití pozemku, typ a způsob využití stavby. Postup při zjištění změn upravuje § 50 odst. 5 katastrální vyhlášky a to tak, že:

*Zjištěné změny*

*a) doložené příslušnou listinou, popřípadě geometrickým plánem nebo záznamem podrobného měření změn (§ 76 a bod 16 přílohy) nebo změny tyto doklady nevyžadující, se vyznačí do příloh protokolu o výsledku revize katastru; vlastník v příloze potvrdí svým podpisem souhlas s vyznačením změny v katastru,*

*b) nedoložené podle písmene a) se zapíše do záznamu pro další řízení s uvedením lhůty odstranění zjištěného nesouladu v údajích katastru projednaným způsobem; zápis potvrdí vlastník nebo jeho zástupce svým podpisem.*

Dalším způsobem, na jehož základě může dojít ke změně druhu pozemku a způsobu využití nemovitosti v katastru nemovitostí, je **zjištění a zaměření drobných pozvolných dlouhodobých posunů hranic pozemků**. Tento poněkud zvláštní, ale určitě ne ojedinělý případ, který se však vztahuje jen na pozemky náležející do zemědělského půdního fondu, je upraven v § 19 zákona o ochraně ZPF. „Zjistí-li

*katastrální úřady při novém mapování nebo při dalších činnostech při vedení katastru nemovitostí, že v důsledku drobných pozvolných dlouhodobých posunů hranic pozemků náležejících do zemědělského půdního fondu došlo k přirozené změně jejich kultur, projednají zjištěné skutečnosti s vlastníky dotčených pozemků a uvedou evidenční stav do souladu se stavem v přírodě“.*

Posledním způsobem jak změnit účelové určení pozemku, je získání rozhodnutí orgánu státní správy lesa o **odnětí pozemků z plnění funkcí lesa** podle § 13 a 16 lesního zákona, které navazuje na vydání územního rozhodnutí.

### **3.2. Změny druhů pozemků v rámci zemědělského půdního fondu**

Zamýšlí-li vlastník či jiný oprávněný změnu druhu pozemku, je pro realizaci této změny podstatné, jakého druhu pozemek je a jaké je jeho budoucí účelové využití, některé druhy pozemků totiž podléhají zvláštnímu právnímu režimu a požívají speciální právní ochrany. V takovýchto případech nebude výše zmíněné územní rozhodnutí, územní souhlas nebo rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav postačujícím podkladem pro realizaci zamýšlené změny, ale bude třeba závazného stanoviska dotčených orgánů, které však v některých případech nejsou oprávněny vydat jen toto závazné stanovisko, ale rozhodují v samostatném správním řízení.

Zákon o ochraně ZPF rozlišuje tyto skupiny změn kultur:

- **změna nezemědělské půdy na půdu zemědělskou (§ 2 odst. 1)**  
(potřeba územního rozhodnutí o změně využití území, není potřeba souhlasu orgánu ochrany ZPF)
- **změna louky nebo pastviny<sup>43</sup> (podle katastrálního zákona se jedná o trvalé travní porosty) na ornou půdu (§ 2 odst. 2)**  
(potřeba územního rozhodnutí o změně využití území a také souhlas orgánu ochrany ZPF).

V souvislosti s rozvojem nejrůznějších nezemědělských aktivit, zejména s nároky stavebními, deklaruje § 4 zákona o ochraně ZPF, že pro tyto nezemědělské účely je

---

<sup>43</sup> podle katastrálního zákona se jedná o trvalé travní porosty

nutno použít především nezemědělskou půdu,<sup>44</sup> je-li však odnětí pozemku ze zemědělského půdního fondu nezbytné, musí se odnímat jen nejnutnější plocha. Odnětí upravuje § 9 zákona, kde je stanoveno, že k odnětí půdy ze ZPF pro nezemědělské účely, s výjimkou případů uvedených v § 2 odst. 2 zákona o ochraně ZPF, je třeba souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který je pak nezbytný pro vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, či pro rozhodnutí podle zvláštních právních předpisů. Souhlas je závazným stanoviskem podle § 149 správního řádu, ale není samostatným správním rozhodnutím, stává se integrální součástí navazujících rozhodnutí (např. o využití území) vydaných podle zvláštních předpisů a sdílí jejich osud, platnosti nabývá až s právní mocí daného rozhodnutí.

Tento souhlas je vyžadován zejména proto, že orná půda je nejintenzivněji využitelnou a zároveň i nejzranitelnější kategorií zemědělské půdy. Neuváženou změnou druhu půdy by tak mohlo dojít k eroznímu ohrožení daného pozemku nebo pozemků okolních (např. působením vodní eroze na pozemcích ve svažitém terénu), k ohrožení povrchových a podzemních zdrojů pitné vody, a v důsledku toho pak k poškození či oslabení ekologicko- stabilizační funkce krajiny. Tímto se současná úprava zásadně odlišuje od obecně závazných právních předpisů na tomto úseku platných před rokem 1992, neboť dříve zákon přímo vybízel k rozorávání luk a pastvin bez souhlasu orgánu ochrany ZPF proto, že zemědělská půda se chránila jako výrobní prostředek, jenomže dnes už se chrání i jako jedna z hlavních složek životního prostředí.

Pro případ změny **jednotlivých druhů zemědělské půdy na jiný druh zemědělské půdy** se vyžaduje územní rozhodnutí stavebního úřadu podle § 77 a násl. stavebního zákona, případně jiného orgánu státní správy podle zvláštního právního předpisu (např. horního zákona, zákona o státní památkové péči atd.) o změně druhu pozemku, popř. územní souhlas se změnou druhu pozemku, dále může ke změně druhu pozemku dojít na základě rozhodnutí orgánu ochrany ZPF o uložení změny kultury zemědělské půdy spolu s potvrzením tohoto orgánu podle § 154 a násl. správního řádu, že změna podle rozhodnutí byla provedena (§ 2 odst. 3 zákona o ochraně ZPF), potvrzení (vyjádření) stavebního úřadu o skutečném druhu pozemku v terénu (u realizovaných změn druhu pozemků v terénu stavební úřad již nevede územní řízení) podle § 154 a násl. správního řádu (§ 10 odst. 1 písm. e) katastrálního zákona) nebo zjištěné drobné pozvolné posuny

---

<sup>44</sup> Průchová, I., Chyba, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno: Nakladatelství MU, 1998 s. 91

mezi druhy pozemků katastrálními úřady při novém mapování nebo při dalších činnostech spojených s vedením katastru nemovitostí a projednané s vlastníky dotčených pozemků. Výjimkou je změna **orné půdy na trvalý travní porost**, kterou může vlastník nebo nájemce pozemku provést volně bez jakéhokoliv rozhodnutí, právní úprava ani nepodmiňuje existenci žádného souhlasu státního orgánu, změna je ponechána plně na vůli vlastníka, který tuto změnu pouze oznámí příslušnému katastrálnímu úřadu.

### 3.3. Změny pozemků určených k plnění funkcí lesa

Další specifickou úpravou je úprava **pozemků určených k plnění funkcí lesa** obsažená v lesním zákoně. Základní povinnost ve vztahu k užívání pozemků určených k plnění funkcí lesa obsahuje § 11 odst. 4 lesního zákona, podle kterého nikdo nesmí bez povolení užít lesní půdu k jiným účelům, pokud tento zákon nestanoví jinak.<sup>45</sup>

Pokud má tedy být lesní pozemek nadále využíván jako zemědělská půda nebo má být změněn na některou z kategorií nezemědělské půdy a zároveň pokud má být nadále využíván k jiným účelům než k plnění funkcí lesa, musí orgán státní správy lesa rozhodnout o odnětí tohoto pozemku plnění funkcí lesa<sup>46</sup> (§ 13 odst. 1 lesního zákona) Z hlediska intenzity a časového horizontu zásahu do pozemků dosud určených k plnění funkcí lesa rozlišujeme **odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa**, tj. uvolnění těchto pozemků pro jiné využití, kdy z hlediska časového rozlišujeme odnětí dočasné a trvalé, s tím, že dočasně se pozemek uvolňuje na dobu uvedenou v rozhodnutí o odnětí a **omezení využívání pozemků určených k plnění funkcí lesa**, což je stav, kdy nemohou být plněny pouze některé funkce lesa. Z hlediska časového se může rovněž jednat o omezení trvalé či dočasné.

Aby nebylo nutné vést administrativně náročné správní řízení a vydávat správní rozhodnutí v případech, kdy jsou pozemky určeny k plnění funkcí lesa dotčeny v souvislosti s výstavbou veřejně prospěšných zařízení, jsou v § 15 odst. 3 lesního zákona uvedena zařízení, která lze na pozemcích určených k plnění funkcí lesa umístit bez odnětí. Jde o ustanovení obdobné § 9 odst. 2 písm. b) zákona o ochraně ZPF.

<sup>45</sup> Pekárek, M., Průchová I. Pozemkové právo. Brno: Masarykova univerzita, 2004, s. 316

<sup>46</sup> Damohorský M., Stejskal V.: Právní úprava ochrany lesa. Procesní právo ochrany životního prostředí, Sborník z mezinárodní česko-polsko-slovenské konference, Kašperské Hory 2005, s. 50



Těmito zařízeními jsou podle lesního zákona signály, stabilizační kameny a jiné značky pro geodetické účely, stožáry nadzemních vedení, vstupní šachty podzemních vedení, pokud se v jednotlivých případech nejedná o plochu větší než 30 m<sup>2</sup>, a přečerpávací stanice, vrty, studny, stanice nadzemního nebo podzemního vedení, zařízení a stanice sloužící monitorování životního prostředí a větrní jámy, pokud nepřesahují plochu 55 m<sup>2</sup>.

Na rozdíl od souhlasu s odnětím půdy ze ZPF, který nemá povahu správního rozhodnutí, je řízení o odnětí pozemků plnění funkcí lesa a omezení jejich využívání řízením správním, ve kterém se účastníci řízení i orgány státní správy řídí ustanoveními správního řádu. Jedná se o řízení návrhové, zahajované na žádost toho, v jehož zájmu má k odnětí či k omezení dojít.<sup>47</sup> O odnětí nebo omezení rozhoduje ten orgán státní správy, v jehož územním obvodu se dotčené pozemky nebo jejich převážná část nacházejí. K žádosti o odnětí nebo omezení pozemků určených k plnění funkcí lesa musí být doloženo územní rozhodnutí, případně územní souhlas se změnou druhu pozemku. Teprve po právní moci rozhodnutí podle zvláštních předpisů<sup>48</sup> může být vydáno rozhodnutí o odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa k jiným účelům. V případě, že do dvou let od právní moci rozhodnutí nedošlo nebo nebylo započato s využíváním pozemku k účelu, pro který bylo rozhodnutí vydáno, jeho platnost zaniká. Pokud se k využití lesního pozemku k jinému účelu vydává též rozhodnutí podle zvláštního předpisu, může být vydáno rozhodnutí o odnětí či o omezení ve využití lesního pozemku až poté, co se rozhodnutí vydané podle zvláštního předpisu stane pravomocným. V případě, že tato podmínka nebyla splněna a nebyla žádost o odnětí doložena např. pravomocným rozhodnutím o umístění stavby na lesním pozemku (překážkou k vydání může být zájem na ochraně jiné složky životního prostředí nebo jiného veřejného zájmu), ztratilo by rozhodování o odnětí či omezení ve využití lesního pozemku smysl.<sup>49</sup>

Jiná situace nastává, pokud se některá kategorie **zemědělských pozemků mění na lesní pozemky**. Zde je třeba mít souhlas s vynětím tohoto pozemku ze ZPF a vydání rozhodnutí o prohlášení pozemku za pozemek určený k plnění funkcí. Také orgán státní správy lesů může pro účely evidování jiných než lesních pozemků nařídit označení

---

<sup>47</sup> Pekárek, M., Průchová I. Pozemkové právo, Brno: Masarykova univerzita, 2004, s. 318

<sup>48</sup> např. stavební zákon, horní zákon atd.

<sup>49</sup> Damohorský, M. a kol. Právo životního prostředí. Praha: C. H. Beck, 2003, s. 268

jejich příslušnosti k pozemkům určeným k plnění funkcí lesa (§ 3 odst. 4 lesního zákona). Samotné prohlášení pozemku za pozemek určený k plnění funkcí lesa změnu účelového určení pozemku však v žádném případě nepřivodí.<sup>50</sup>

Při změně **lesního pozemku na vodní plochu** je též prvořadým rozhodnutím rozhodnutí o odnětí plnění funkcí lesa spolu s rozhodnutím o změně využití území vydané dle stavebního zákona nebo rozhodnutím vodoprávního úřadu (nebo sdělení vodoprávního úřadu podle § 154 a násl. správního řádu na vznesené pochybnosti) v pochybnostech, zda se jedná o vodní tok podle § 43 odst. 2 vodního zákona. Vybudování např. přehrady jako umělé vodní nádrže je potřeba doložit povolením (§ 15 vodního zákona), které vydá vodoprávní orgán. Rozhodnutí o změně využití území i povolení vodního díla se dotýkají zájmů chráněných lesním zákonem, proto mohou být vydány jen se souhlasem orgánu státní správy lesů. Pozemek však může být odlesněn až v okamžiku, kdy povolení vodního díla nabude právní moci. Vodoprávní orgán vykonává působnost stavebního úřadu (§ 15 stavebního zákona), proto vydá i poslední rozhodnutí, které je nutné ke změně lesního pozemku na vodní plochu a tím je kolaudační souhlas resp. rozhodnutí o uvedení vodního díla do trvalého užívání (provozu).

**Změna lesních pozemků na zastavěné plochy a nádvoří** se děje na základě rozhodnutí o vynětí pozemku z pozemků určených k plnění funkcí lesa. Orgán státní správy lesů posoudí žádost o odnětí. Lesní zákon stanoví podmínku, že odnětí pro nové stavby pro rekreaci na pozemcích určených k plnění funkcí lesa musí být v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací (§ 15 odst. 2 lesního zákona). Dále je požadováno kolaudační rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační souhlas, rozhodnutí o umístění stavby, rozhodnutí o změně využití území nebo územní souhlas v případě staveb. Pro **změnu lesního pozemku na ostatní plochy** platí obdobný postup.

Ke **změně zastavěné plochy a nádvoří na lesní pozemek** je potřeba rozhodnutí o změně využití území, které opět vydá příslušný stavební úřad v územním řízení dle stavebního zákona. Protože se jedná o změnu zastavěné plochy, nemusí být pozemek vyjímán z žádného fondu. Na zastavěné ploše však bude muset být odstraněna stavba, a to na základě povolení či nařízení stavebního úřadu podle § 128 a 129 stavebního zákona. K definitivnímu zakončení změny zastavěné plochy a nádvoří na lesní pozemek

---

<sup>50</sup> Damohorský M., Stejskal V.: Právní úprava ochrany lesa. Procesní právo ochrany životního prostředí, Sborník z mezinárodní česko-polsko-slovenské konference, Kašperské Hory 2005, s. 54

je požadováno prohlášení za pozemek sloužící plnění funkcí lesa podle § 3 odst. 4 lesního zákona. O prohlášení rozhodne orgán státní správy lesů na návrh vlastníka nebo s jeho souhlasem. Obdobně se postupuje i v případě změny **ostatní plochy na lesní pozemek**.

### **3.4. Změna nezemědělské půdy – kategorie vodní plocha**

Zvláštní režim stanovuje i vodní zákon, který v § 1 upravuje mj. i vztahy k pozemkům a stavbám, s nimiž souvisí výskyt povrchových a podzemních vod, a to v zájmu zajištění trvale udržitelného užívání těchto vod, bezpečnosti vodních děl a ochrany před účinky povodní a sucha. Podkladem potřebným pro zápis změn druhu pozemku na druh vodní plocha je dle § 15 vodního zákona stavební povolení k vodním dílům. K provedení vodních děl (dle § 55 vodního zákona např. přehrady, hráze, vodní nádrže), k jejich změnám a změnám jejich užívání, jakož i k jejich odstranění je třeba potřeba povolení vodoprávního úřadu, který má tak postavení speciálního stavebního úřadu (§ 15 odst. 4 vodního zákona).

Předpokladem změny kategorie **vodní plochy na některou z ostatních kategorií nezemědělských půd** je rozhodnutí o odstranění vodního díla resp. povolení odstranění vodního díla (§ 15 vodního zákona). Ke změně na lesní pozemek je dále třeba rozhodnutí o změně využití území. Podkladem pro vydání územního rozhodnutí bude kromě územně plánovací dokumentace, skutečnosti zjištěné vlastním průzkumem a místním šetřením, také oznámení vodoprávního úřadu o zrušení vodního díla<sup>51</sup>. Tím není změna pozemku ukončena. Je třeba i prohlášení orgánu státní správy lesů za pozemek určený k plnění funkcí lesa podle § 3 odst. 4 lesního zákona.

### **3.5. Kategorie ostatní plocha jako plocha těžební činnosti**

V případě, že při změně na ostatní plochu bude tato plocha využívána jako **plocha těžební činnosti**, použije se zde právní úprava obsažená v zákoně č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon). Území pro těžbu výhradního ložiska stanoví obvodní báňský úřad jako dobývací prostor. Území pro těžbu nevýhradního ložiska stanoví stavební úřad územním rozhodnutím. Vyhledávání a

---

<sup>51</sup> Připravovaná novela vodního zákona

průzkum ložisek přísluší těm subjektům, které k této činnosti získaly povolení dle zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a Českém geologickém úřadu, a vyhlášky č. 121/1989 Sb. (V případě změny zemědělské půdy je nutné provedení odnětí půdy ze ZPF. Návrhy na stanovení dobývacích prostorů musí být projednány s orgány ochrany ZPF a před schválením opatřeny jejich souhlasem – ustanovení § 6 odst. 2 zákona o ochraně ZPF.)

Na základě výsledku průzkumu ložiska vyhrazeného nerostu může být přistoupeno ke stanovení dobývacího prostoru, kdy rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru má současně povahu a účinky rozhodnutí – rozhodnutí o využití území.<sup>52</sup> Návrh podává fyzická nebo právnická osoba obvodnímu báňskému úřadu (tomu, v jehož obvodu leží největší část budoucího dobývacího prostoru) a k podání návrhu na stanovení dobývacího prostoru musí organizace (firma) získat předchozí souhlas Ministerstva průmyslu a obchodu. Jestliže se návrh na stanovení dobývacího prostoru dotýká zájmů chráněných zvláštními předpisy, musí jej navrhovatel projednat ještě před zahájením řízení s orgány a fyzickými a právnickými osobami, kterým dle zvláštních předpisů přísluší ochrana těchto zájmů. Tyto subjekty jsou povinny uplatnit své připomínky, požadavky a stanoviska do 1 měsíce u navrhovatele. Zahájení řízení oznámí obvodní báňský úřad všem známým účastníkům a dotčeným orgánům státní správy. V tomto řízení platí zásada koncentrační, a proto účastníci musí své připomínky a návrhy uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlíženo.<sup>53</sup>

---

<sup>52</sup> Pekárek, M., Průchová, I. Pozemkové právo. Brno : Nakladatelství MU, 2004, s. 365

<sup>53</sup> tamtéž, s. 364

## Závěr

Cílem této práce bylo zjistit smysl účelového určení pozemků, mechanismus jeho změn a analyzovat současnou problematiku této oblasti ve světle současné právní úpravy.

Zvláštnosti půdy vyvolávají rozpory ve společenských vztazích, a to jak z hlediska ekonomických a ekologických, tak i z hlediska individuálních vztahů. Se vzrůstajícími nároky na uspokojování potřeb společnosti spojených s využíváním půdy by mělo docházet k optimálnímu využití půdy na základě jejích poznaných vlastností a funkcí, které vede k potřebě systematicky roztrždit pozemky podle stejných kvalit a utvořit tak určité kategorie. Toto rozdělení se nazývá účelovou kategorizací pozemků.

V minulosti sloužilo členění pozemků pouze k evidenčním účelům pro daňové účely, kdy vlastník jako jediný volil způsob využití pozemku. Tento model se však ukázal jako nevyhovující. Ve 20. století se institut účelové kategorizace pozemků stal právním nástrojem, kterým stát na základě a v mezích zákonů usměrňuje využití půdy a její ochranu. Po roce 1948 to byl stát, kdo určoval hlavní společenský účel využívání každého pozemku, kdo rozhodoval o tom, kdo a jakým způsobem bude pozemky užívat. I současná právní úprava zohledňuje celou řadu veřejných zájmů, při jejichž ochraně dochází k omezení výkonu práv vlastníků. Na základě příslušnosti pozemku do určité kategorie jsou stanovena práva a povinnosti vlastníků ve vztahu k tomuto pozemku a vlastník je omezen v rozhodování o tom, k jakému účelu bude pozemek využívat. Tato úprava dle mého názoru není na škodu, naopak si myslím, že je nutností takto postupovat při ochraně něčeho tak pro celou společnost cenného jako je půda, příroda, krajina. Vlastník, popřípadě i jiný uživatel (se souhlasem vlastníka), sice může ovlivnit zařazení pozemku, ale k provedení změny účelového určení pozemku musí mít souhlas nebo rozhodnutí příslušných státních orgánů (ve výjimečných případech<sup>54</sup> postačí ke změně pouze projev vůle vlastníka či jiné oprávněné osoby). Bez příslušného rozhodnutí by jednal protiprávně a tuto změnu by katastrální úřad do katastru nemovitostí nezapsal. Až na výjimky, kdy zákon o ochraně ZPF opravňuje orgán ochrany ZPF k uložení změny zemědělské půdy z důvodu ochrany životního prostředí, však nemůže být vlastník půdy nucen k provedení změny účelového určení pozemku, je

---

<sup>54</sup> Změnu orné půdy na trvalý travní porost, k níž platná právní úprava nevyžaduje ani rozhodnutí ani souhlas státního orgánu, vlastník má pouze povinnost tuto změnu ohlásit katastrálnímu úřadu.

to tedy jeho oprávnění, nikoli však povinnost, na základě územního rozhodnutí nebo obdobného rozhodnutí provést změnu účelového určení příslušného pozemku.

K právním prostředkům upravujícím účelovou kategorizaci pozemků a mechanismus jejich změn patří posuzování vlivů staveb na okolí, ochrana zemědělských a lesních pozemků, ochrana přírody a krajiny, především však územní plánování a územní řízení, které má na účelovou kategorizaci největší vliv tím, že představuje její možné i realizované změny. Vydaná územně plánovací dokumentace jako nástroj územního plánování však ještě nemusí nutně znamenat, že se jí předpokládaný způsob využití pozemku uskuteční, k jeho realizaci je nejprve nutné získat příslušné územní rozhodnutí a následně takto povolený způsob využití fakticky realizovat.

Celkově je právní úprava problematiky změn účelového určení pozemků složitá. Sřetávají se zde zájmy veřejné se zájmy individuálními a právní úprava často neposkytuje jednoznačnou a dostatečnou odpověď především v otázce mechanismů změn zařazení pozemků do jednotlivých kategorií a v otázce závaznosti zařazení jednotlivých pozemků do účelových kategorií.

Institutu účelové kategorie pozemků a mechanismu jeho změn nelze popřít jejich význam, účelová kategorizace, tak jak ji známe v dnešní podobě, je významným institutem pozemkového práva. Bez této úpravy a bez zásahů státu do využívání pozemků by mohlo dojít k neuváženému a mnohdy až chaotickému uspořádání různých činností v území a zásahům do životního prostředí.

Současná právní úprava je značně roztříštěná, a proto by bylo vhodné vypracovat a přijmout samostatný právní předpis, který by řešil problematiku účelové kategorizace pozemků a jejich změn jednotně a komplexně.

# **The Purpose Categorization of Land and the Spatial Planning**

## **Abstract**

The aim of this thesis is to analyze the legal regulation of the purpose categorization of land in the Czech Republic and its links to Spatial Planning. The agricultural land resources are one of the most significant parts of the environment.

I have chosen this topic because environmental protection is my great interest and for the reason that this issue has not yet been widely elaborated. During my research, I met a number of experts with practical experience in order to gain more information.

The thesis consists of five parts – an introduction, three chapters and a conclusion, each of them dealing with different aspects of categorization of land in the context of the Spatial Planning.

The Introduction explains some basic ideas and classifies the most important acts. The purpose categorization of land is governed by the Act. No. 344/1992 Coll. on the Land Register and the Decree No. 26/2007 Coll. The Act. No. 344/1992 Coll. specifies ten categories of land: arable land, hop-gardens, vineyards, gardens, orchards, permanent grass stands (farmlands), forestlands, water areas, built-up areas and forecourts and other areas (e.g. roads, highways, cemeteries, waste dumps etc.).

Chapter One is subdivided into three sections and provides an outline of the relevant Czech case law. It presents a brief history of the categorization of land, followed by the specification of the main legal enactments governing this institution.

Chapter Two is also divided into three parts. It describes Spatial Planning and its instruments. Spatial Planning and rules for the use of land are important and traditional legal instruments. The third part analyzes territorial decision as a prerequisite for the change of land category.

Chapter Three elaborates on the legal rules regulating a possible change of the land category and its mechanisms, and gives several concrete examples of changes. Change of the land category in the Land Register can be done on the basis of the owner's declaration, a ruling, consent of declaration of public authority and on the basis of revision of the Land Register.

The Conclusion summarizes my findings. The existing legal regulation of the purpose categorization of land may be very difficult to understand for the general public. In my opinion, it is extremely complex and ambiguous. The regulation of changes of land category and its mechanisms are included in several separate legal enactments. Thus I would suggest that the amendment that is currently being discussed in the House of Parliament should be adopted in the form in which it has been originally drafted.

**Keywords:** purpose categorization of land, Spatial Planning, agricultural land resources

**Klíčová slova:** účelová kategorizace pozemků, územní plánování, zemědělský půdní fond



## **Přehled použité literatury a právních předpisů**

- Baudyš P.: Katastr nemovitostí. Praha: C.H.Beck. 2002.
- Barešová E., Baudyš P.: Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí. ASPI Praha, 2004
- Bumba, J.: České katastry od 11. do 21. století, Grada Publishing a.s., Praha, 2007
- Damohorský, M. a kolektiv: Právo životního prostředí, 2. vydání, Praha, C.H.Beck, 2007
- Damohorský M., Stejskal V.: Právní úprava ochrany lesa. Procesní právo ochrany životního prostředí, Sborník z mezinárodní česko-polsko-slovenské konference, Kašperské Hory 2005
- Doležal, J., Mareček, J. a kol.: Nový stavební zákon v teorii a praxi, Praha: LINDE Praha a.s., 2006
- Drobník, J.: Základy pozemkového práva 2. vydání, Praha: IFEC, 2007
- Drobník, J., Damohorský, M.: Zákony k ochraně ŽP a předpisy související, Praha: C.H.Beck, 1999
- Dudová, J.: Pozemkové právo, Ostrava: KEY Publishing, 2007
- Fábry, V: Základní otázky československého pozemkového práva, Praha: Academia, 1967
- Fábry, V. a kolektiv: Československé pozemkové právo, Praha: Orbis, 1977
- Fábry, V.: Změna účelového určení pozemků, Správní právo č. 3/75
- Holub, M. a kol.: Sousedská práva podle současné právní úpravy. Praha: Linde a.s. 2006
- Kliková, A., Havlan, P., Valachová, K., Hamplová, E.: Stavební právo, praktická příručka. 2. vydání, Praha: Linde Praha a. s., 2007
- Kuba, B., Olivová, K.: Katastr nemovitostí České republiky. Praha: Linde Praha a.s., 2005
- Němec, J.: Pozemkové právo a trh půdy v České republice, Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2004
- Pekárek, M.: Právní ochrana zemědělského půdního fondu v podmínkách současné etapy vědeckotechnické revoluce v ČSSR, Brno: Universita J. E. Purkyně, 1983
- Pekárek M., Jančářová I.: Právo životního prostředí I. díl, Masarykova univerzita v Brně roku 2003

Pekárek, M., Průchová, I.: Pozemkové právo, Brno: Nakladatelství MU, 2004  
Pešl, I.: Katastr nemovitostí po kapkách. In: Zeměměřič, č. 1 až 6/1998, Praha 1998  
Průcha, P., Pomahač R.: Lexikon – správní právo. Ostrava: Sagit 2002  
Průchová, I.: Základní pojmy a instituty pozemkového práva, MU Brno, 1996  
Průchová, I.: Právní režim ochrany půdy, MU Brno, 1993  
Průchová, I., Chyba, J.: Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno: Nakladatelství MU, 1998  
Suchánek, J.: Nové zemědělské a lesní právo. Praha: Prospektrum 1996

Český úřad zeměměřický a katastrální: Návod pro správu a vedení katastru nemovitostí, Katastrální úřad v Pardubicích, 2001

Evropská komise. Kompendium Evropské unie o systémech, politikách a zásadách územního plánování (The EU compendium of spatial planning systems and policies) Luxembourg Office for Official Publications of the European Communities. Český překlad: Jan Bína. Ústav územního rozvoje, Odbor územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj. Brno, 2000

Hlaváčková, J.: „Obnovená“ Strategie udržitelného rozvoje Evropské unie, přijatá na zasedání Evropské rady ve dnech 15.-16. června 2006, Veřejná správa 2006, č. 47

Kolektiv autorů: Příklady regulativů v územně plánovací dokumentaci, Ústav územního rozvoje, Brno 1998

Svoboda, I.: Nové pojetí územního řízení. In Nový stavební zákon o územním plánování a stavebním řádu - vybrané referáty z 15. celostátní konference o územním plánování a stavebním řádu Praha, 10-11. listopadu 2005. Praha : MMR, UUR, 2005

Urbanismus a územní rozvoj, č. 1-2 2009, ročník XII., Ústav územního rozvoje

Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)

Zákon č. 114/ 1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

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

Zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí  
Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)  
Zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství  
Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí  
Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon)  
Zákon č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech  
Zákon č. 245/2003 Sb. o ochraně a využívání zemědělské půdy a o změně zákona  
Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád  
Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu  
Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění  
Zákon č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění  
Metodický pokyn OOLP MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu  
Vyhláška hl. m. Prahy č. 26/1999 Sb. HMP o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze  
Vyhláška hl. m. Prahy č. 32/1999 Sb. HMP o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy  
Vyhláška č. 77/1996 Sb., o náležitostech žádosti o odnětí nebo omezení a podrobnostech o ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa  
Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti  
Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území  
Vyhláška č. 502/2006 Sb., kterou se mění vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu  
Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření  
Vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu  
Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

internetové stránky:

[www.MA21.cz](http://www.MA21.cz)

[www.natura2000.cz](http://www.natura2000.cz)

[www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)

[www.mzp.cz](http://www.mzp.cz)

[http://bydleni.lidovky.cz/home-legislativa.asp?c=A070313\\_152948\\_home-legislativa\\_byt](http://bydleni.lidovky.cz/home-legislativa.asp?c=A070313_152948_home-legislativa_byt)

[http://www.psp.cz/eknih/1990cnr/tisky/t0750\\_01.htm](http://www.psp.cz/eknih/1990cnr/tisky/t0750_01.htm)

[http://www.psp.cz/eknih/1990cnr/tisky/t0779\\_00.htm](http://www.psp.cz/eknih/1990cnr/tisky/t0779_00.htm)

<http://www.psp.cz/eknih/1990cnr/stenprot/037schuz/s037002.htm>

[http://www.komora.cz/hk-cr-top-02-sede/podpora-podnikani-v-cr/pripominkovani-legislativy/zemedelstvi/art\\_30191/103-09-zprava-o-stavu-zemedelstvi-cr-za-rok-2008-t-10-6-2009.aspx](http://www.komora.cz/hk-cr-top-02-sede/podpora-podnikani-v-cr/pripominkovani-legislativy/zemedelstvi/art_30191/103-09-zprava-o-stavu-zemedelstvi-cr-za-rok-2008-t-10-6-2009.aspx)

## Seznam použitých zkratk

<b>ČR</b>	Česká republika
<b>ČSSR</b>	Československá Socialistická Republika
<b>ČÚZK</b>	Český úřad zeměměřický a katastrální
<b>ZPF</b>	Zemědělský půdní fond
<b>EU</b>	Evropská unie
<b>EIA</b>	Environmental Impact Assessment (hodnocení vlivů na životní prostředí - posuzování záměrů)
<b>SEA</b>	Strategic Environmental Assessment (posuzování koncepcí)
<b>MMR</b>	Ministerstvo pro místní rozvoj
<b>MŽP</b>	Ministerstvo životního prostředí
<b>PÚR ČR</b>	Politika územního rozvoje ČR
<b>ÚPD</b>	Územně plánovací dokumentace
<b>ÚPP</b>	Územně plánovací podklady
<b>ÚÚR</b>	Ústav územního rozvoje
<b>Státní fond ŽP ČR</b>	Státní fond životního prostředí České republiky

## Příloha č. 1

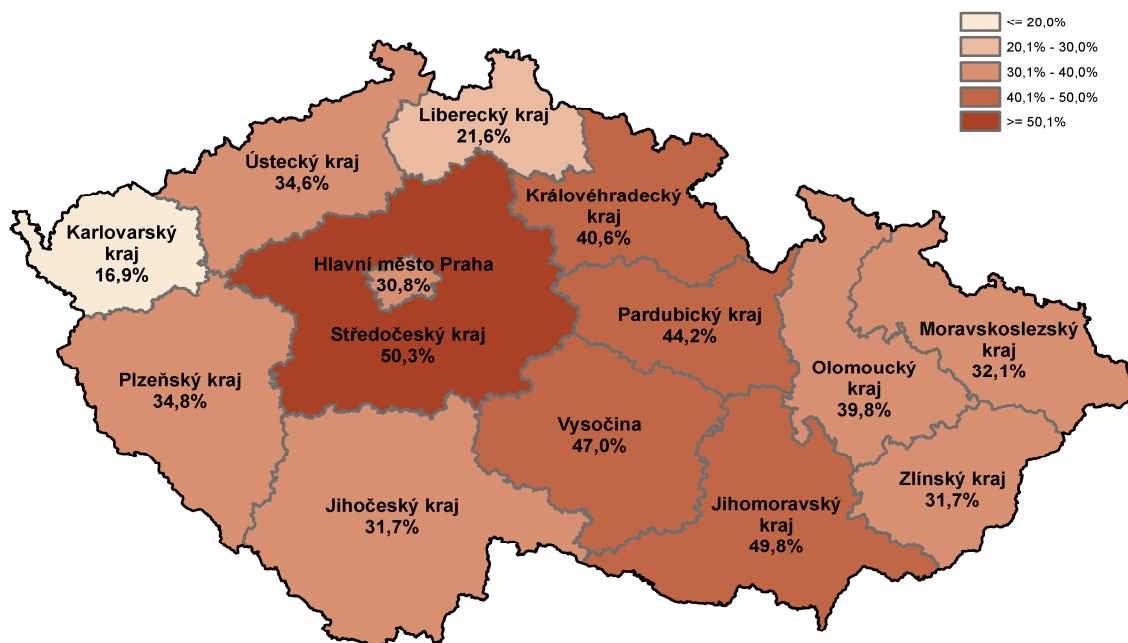
### Pozemky podle druhů v České republice (stav k 31.12.)

	1989	1990	1993	1994	2000	2001	2007	2008
<b>Celková výměra v ha</b>	<b>7 886 360</b>	<b>7 886 374</b>	<b>7 886 433</b>	<b>7 886 651</b>	<b>7 886 525</b>	<b>7 886 494</b>	<b>7 886 668</b>	<b>7 886 519</b>
v tom:								
<b>zemědělská půda</b>	<b>4 296 325</b>	<b>4 287 487</b>	<b>4 282 142</b>	<b>4 280 954</b>	<b>4 279 876</b>	<b>4 277 435</b>	<b>4 249 179</b>	<b>4 244 086</b>
v % z výměry celkem	54,5	54,4	54,3	54,3	54,3	54,2	53,9	53,8
orná půda	3 232 229	3 219 030	3 173 406	3 158 165	3 082 383	3 075 178	3 032 448	3 025 598
v % z výměry celkem	41,0	40,8	40,2	40,0	39,1	39,0	38,5	38,4
Zahrady	157 450	157 747	158 203	158 443	160 609	160 710	162 322	162 643
v % z výměry celkem	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,1	2,1
ovocné sady	51 083	51 079	50 390	50 282	49 008	48 803	46 538	46 232
v % z výměry celkem	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Chmelnice	.	.	11 415	11 415	11 232	11 236	10 767	10 763
v % z výměry celkem	.	.	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Vínice	.	.	15 678	15 674	15 574	15 626	19 116	19 131
v % z výměry celkem	.	.	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
trvalé travní porosty	828 309	832 495	873 050	886 954	961 070	965 882	977 989	979 719
v % z výměry celkem	10,5	10,6	11,1	11,2	12,2	12,2	12,4	12,4
<b>nezemědělská půda</b>	<b>3 590 035</b>	<b>3 598 887</b>	<b>3 604 291</b>	<b>3 605 697</b>	<b>3 606 649</b>	<b>3 609 059</b>	<b>3 637 488</b>	<b>3 642 433</b>
v % z výměry celkem	45,5	45,6	45,7	45,7	45,7	45,8	46,1	46,2
lesní pozemky	2 628 993	2 629 483	2 628 628	2 629 502	2 637 289	2 638 917	2 651 210	2 653 035
v % z výměry celkem	33,3	33,3	33,3	33,3	33,4	33,5	33,6	33,6
vodní plochy	156 063	157 541	158 286	158 628	159 349	159 549	162 123	162 501
v % z výměry celkem	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,1	2,1
zastavěné plochy	125 307	126 073	128 136	128 912	130 522	130 666	130 573	130 933
v % z výměry celkem	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7
ostatní plochy	679 672	685 790	689 241	688 655	679 489	679 927	693 582	695 963
v % z výměry celkem	8,6	8,7	8,7	8,7	8,6	8,6	8,8	8,8

Pramen: ČÚZK

## Příloha č. 2

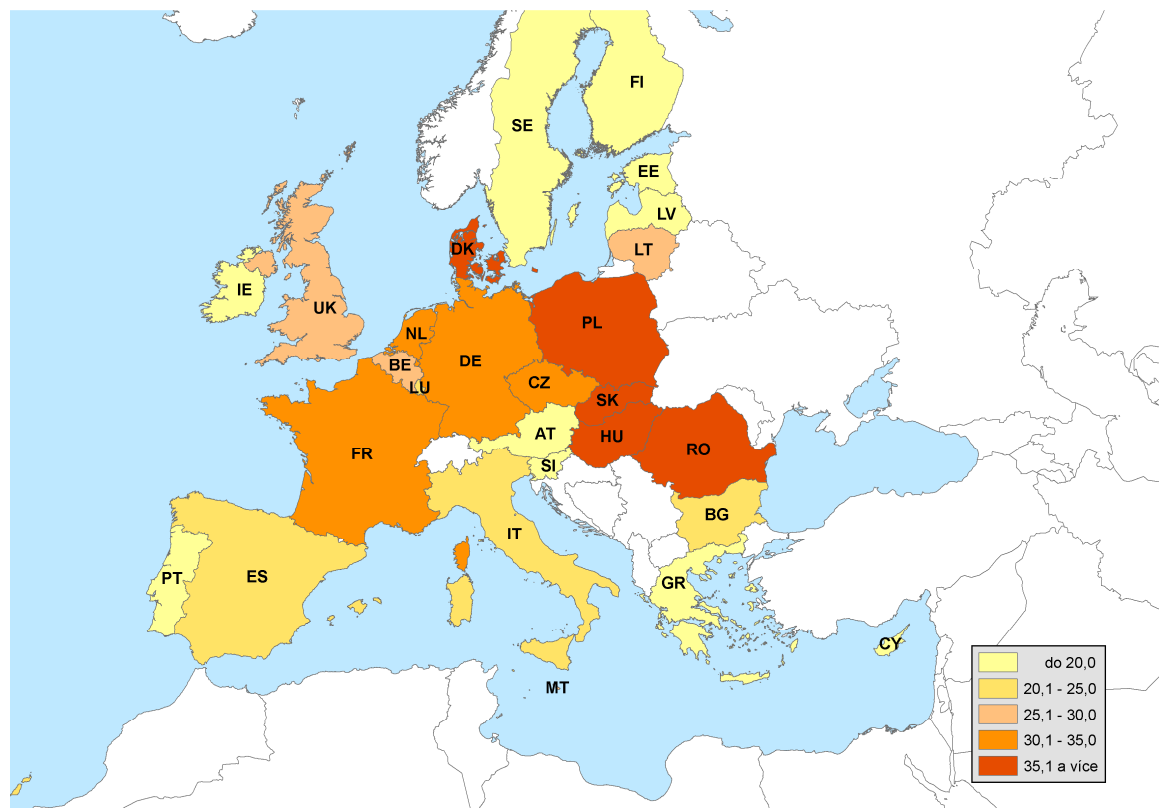
Podíl orné půdy na celkové rozloze krajů ČR v roce 2006 (%)



Pramen: ČSÚ

### Příloha č. 3

Podíl orné půdy na celkové rozloze zemí EU v roce 2005 (%)



Pramen: Eurostat