

Společný pokyn

Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č.j. ČÚZK-04153/2017-22
a Ministerstva životního prostředí č.j. 21853/ENV/17, 1248/610/17

ze dne 24. března 2017

pro spolupráci katastrálních úřadů a orgánů ochrany zemědělského půdního fondu při revizi katastru nemovitostí

Český úřad zeměměřický a katastrální a Ministerstvo životního prostředí vydávají ve vzájemné dohodě tento pokyn pro spolupráci katastrálních úřadů a orgánů ochrany zemědělského půdního fondu při revizi katastru nemovitostí (dále jen „Pokyn“):

Čl. 1

Úvodní ustanovení

Katastr nemovitostí je podle § 1 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), zdrojem informací, které slouží vedle ochrany práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče a v neposlední řadě i pro rozvoj bydlení, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické. Slouží i pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k výše uvedeným účelům. Z uvedených důvodů je nezbytné, aby údaje katastru nemovitostí co nejvíce odpovídaly skutečnému stavu v terénu, a proto je vlastníkům a jiným oprávněným uložena povinnost ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí. S ohledem na možné nedodržení této povinnosti ze strany vlastníka nebo jiného oprávněného katastrální úřad v souladu s ustanovením § 35 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), reviduje za součinnosti obcí, popřípadě též orgánů veřejné moci (zejména stavebních úřadů, orgánů ochrany zemědělského půdního fondu, orgánů státní správy lesů) a za účasti přizvaných vlastníků a jiných oprávněných obsah katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu (dále jen „revize“). Činnosti katastrálního úřadu při revizi jsou upraveny v § 43 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Povinnými předměty revize jsou podle uvedeného ustanovení hranice pozemků, obvody budov a vodních děl, druh pozemku, způsob využití pozemku, typ stavby a způsob využití stavby, pokud katastrální úřad při přípravě revize zjistí, že je třeba prověřit rozdíly mezi evidovanými údaji a skutečným stavem. Zapojení příslušného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu může zásadním způsobem pozitivně ovlivnit výsledek revize, který může i tomuto orgánu napomoci ke zjištění možných porušení povinností daných právními předpisy na úseku ochrany zemědělského půdního fondu. Výsledkem revize je protokol o revizi a jeho přílohy, ve kterých jsou popsány jednotlivé nesoulady.

Čl. 2

Spolupráce katastrálního úřadu a orgánu ochrany zemědělského půdního fondu při revizi katastru nemovitostí

- 1) Katastrální úřad informuje úřady obcí s rozšířenou působností (orgány ochrany zemědělského půdního fondu) ve své územní působnosti o dlouhodobém záměru ČÚZK

zlepšovat kvalitu údajů katastru nemovitostí novým mapováním a revizemi katastru, vysvětlí cíle a způsob provádění těchto činností, rozsah potřebné součinnosti a předběžný rámcový střednědobý plán prací.

- 2) Katastrální úřad předá předem dohodnutým způsobem a v dohodnutém předstihu příslušnému orgánu ochrany zemědělského půdního fondu informaci o plánu revizí v územní působnosti tohoto orgánu na každý kalendářní rok.
- 3) Katastrální úřad oznámí vyhlášení revize příslušnému orgánu ochrany zemědělského půdního fondu stejně jako obci nejpozději 2 měsíce před jejím zahájením.
- 4) Před zahájením revize si vzájemně upřesní harmonogram prací a dohodnou detailní postupy včetně časového rozvrhu možné přítomnosti zástupce orgánu ochrany zemědělského půdního fondu při šetření v terénu, o čemž pořídí pracovník katastrálního úřadu zápis.
- 5) Orgán ochrany zemědělského půdního fondu se do 30 dnů od převzetí seznamu nesouladů v údajích u pozemků evidovaných v katastru nemovitostí jako zemědělské pozemky, ačkoliv v terénu jsou již charakteru druhu pozemku nenáležícího do zemědělského půdního fondu, nebo u pozemků evidovaných jako trvalý travní porost, ačkoli v terénu se již jedná o druh pozemku orná půda, zjištěných katastrálním úřadem při pochůzce v terénu (dále jen „seznam nesouladů“) podle bodu 6 Pokynu, vyjádří k možným způsobům odstranění nesouladů. Na základě zjištění obsažených v seznamu nesouladů orgán ochrany zemědělského půdního fondu řeší adekvátně každý jednotlivý případ nesouladu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (§ 3c odst. 1, § 2, § 9 odst. 1 a případně § 1 odst. 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu).

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu případy obsažené v seznamu nesouladů rozdělí do skupin podle navrženého řešení následovně

- a) případy, které nevyžadují žádné opatření orgánů ochrany zemědělského půdního fondu (případy předvídané ustanovením § 9 odst. 2 a § 19 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu); orgán ochrany zemědělského půdního fondu v takovém případě potvrdí v souladu s § 39 písm. c) katastrálního zákona, že údaje v seznamu nesouladů - příslušné příloze protokolu - odpovídají skutečnosti; příklady zde uvedených případů jsou uvedeny v příloze k Pokynu – typový příklad č. 1 a 2,
- b) případy řešitelné uložením opatření k nápravě podle § 3c odst. 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (např. zachování zemědělské půdy je žádoucí a reálný stav je nelegální a vratný),
- c) případy řešitelné postupem podle § 9 odst. 8 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (např. reálný stav je nelegální, ale náprava s využitím postupu podle § 9 odst. 8 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu je možná - např. záměr provedený bez potřebného povolení),
- d) případy řešitelné postupem podle § 1 odst. 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu – rozhodování v pochybnostech (reálný stav je nevratný a náprava podle § 9 odst. 8 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu není vhodná, neboť změna druhu pozemku byla s největší pravděpodobností legální, ale doklady se nedochovaly - např. stavby pozemních komunikací vzniklých v 60. až 80. letech minulého století).

Pokud náprava nesouladů vyžaduje správní řízení podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, je předání seznamu nesouladů podle bodu 6 Pokynu podnětem podle § 42 správního řádu.

6) Katastrální úřad

- a) předá dohodnutým způsobem orgánu ochrany zemědělského půdního fondu seznam nesouladů formou příloh k protokolu o revizi členěných podle listů vlastnictví, případně s kopií katastrální mapy,
- b) změní evidovaný druh pozemku na skutečný druh pozemku, jedná-li se o případy uvedené v bodu 5 písm. a) Pokynu,
- c) změní evidovaný druh pozemku orná na druh pozemku trvalý travní porost u pozemku, který je evidovaný v katastru nemovitostí s druhem pozemku orná, a v době konání revize je zatravněný; v případě sdělení vlastníka, že se jedná o dočasné zatravnění či úhor, ponechá pozemek v druhu pozemku orná,
- d) ponechá evidovaný druh pozemku trvalý travní porost u pozemku, který je v době konání revize rozoraný a vlastník potvrdí, že se jedná o způsob obnovy trvalého travního porostu (klasickou obnovou v rámci dvou až tříletého osevního postupu, nebo rychlou obnovou trvalého travního porostu s minimalizačním postupem pro mělké půdy); katastrální úřad o této skutečnosti informuje orgán ochrany zemědělského půdního fondu předáním seznamu touto změnou dotčených pozemků, který je přílohou k protokolu o revizi,
- e) změní evidovaný druh pozemku na trvalý travní porost u pozemku evidovaného jako ovocný sad, který neodpovídá charakteristice druhu pozemku ovocný sad podle katastrální vyhlášky, a vlastník potvrdí, že sad již obnovovat nebude,
- f) ponechá v evidovaném druhu pozemku trvalý travní porost a změní způsob využití pozemku na mez, stráž u pozemku meze u komunikace, úvozové polní cesty, meze mezi jednotlivými zemědělskými pozemky a stráně, která je převážně zatravněná, ale i částečně zarostlá křovinami, popřípadě i jednotlivými stromy; příklad zde uvedených případů je uveden v příloze k Pokynu – typový příklad č. 3),
- g) zapíše pozemek do způsobu využití plantáž dřevin na základě ohlášení vlastníka nebo na základě vlastního zjištění ihned po výsadbě, pokud vlastník doloží katastrálnímu úřadu prohlášení s úředně ověřeným podpisem (§ 30 odst. 4 katastrální vyhlášky), že založení této plantáže ohlásil příslušnému orgánu ochrany zemědělského půdního fondu podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (§ 3 odst. 7 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu),
- h) zapíše u pozemku evidovaného v druhu pozemku vodní plocha se způsobem využití rybník, u kterého se podle zjištění při revizi bude jednat o rybník s chovem ryb nebo vodní drůbeže, typ ochrany nemovitosti „jiná ochrana pozemku“ a způsob ochrany pozemku „zemědělský půdní fond“ na základě sdělení orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, že se jedná o rybník náležející do zemědělského půdního fondu (§ 1 odst. 3 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu),
- i) zapíše u pozemku evidovaného v druhu pozemku vodní plocha se způsobem využití umělá vodní nádrž, u kterého se podle zjištění při revizi bude jednat o rybník s chovem ryb nebo vodní drůbeže změnu způsobu využití na rybník a způsob ochrany pozemku "zemědělský půdní fond" na základě sdělení orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, že se jedná o rybník náležející do zemědělského půdního fondu (§ 1 odst. 3 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu),
- j) změní evidovaný druh pozemku na vodní plochu se způsobem využití koryto vodního toku přirozené nebo upravené, zjistí-li revizí v terénu, že došlo v důsledku

drobných pozvolných dlouhodobých posunů koryt vodních toků k přirozené změně druhů pozemků; vyjádření ochrany zemědělského půdního fondu se nevyžaduje (viz § 19 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu),

- k) vyzve podle § 37 odst. 1 písm. f) katastrálního zákona vlastníka pozemku, k jehož změně druhu pozemku je nutný souhlas o odnětí podle § 9 odst. 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu nebo souhlas se změnou trvalého travního porostu na ornou půdu podle § 2 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, k dodatečnému předložení příslušných listin pro zápis do katastru nemovitostí,
- l) změny nezemědělský druh pozemku na zemědělský, pokud revizí zjistí tuto skutečnost v terénu, s tím, že u pozemku zapíše typ ochrany nemovitosti „jiná ochrana pozemku“ a způsob ochrany pozemku „zemědělský půdní fond“; vyjádření orgánu ochrany zemědělského půdního fondu se nevyžaduje.

Čl. 3

Závěrečné ustanovení

- 1) Výše uvedený postup je možný pouze při dodržení ostatních relevantních právních předpisů (zejména zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích)
- 2) Tento Pokyn nabývá účinnosti dnem 1. dubna 2017

Český úřad zeměměřický a katastrální

Ing. Karel Štencel

místopředseda

Ministerstvo životního prostředí

Ing. Jiří Klápště

ředitel odboru obecné ochrany přírody a krajiny

Příloha: Typové příklady

Typové příklady

Příklad č. 1:

Dosavadní stav – stav před revizí: Parcela č. 4337/8 je evidována s druhem pozemku orná půda. Na parcele se nachází vydlážděný vjezd, vystavěný bazén, drobné stavby. Většina parcely nesplňuje novou definici zahrady (Obrázek 1).

Navržený stav – stav po revizi: Bez ohledu na to, zda se jedná o intravilán nebo extravilán, dojde ke sloučení parcely č. 4337/8 do č. 4337/49 a celý pozemek bude evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Odnětí ze ZPF nebude po vlastníkovu vyžadováno, protože se jedná o nezastavěnou část stavebního pozemku (Obrázek 2).



Obrázek 1: Stav před revizí



Obrázek 2: Stav po revizi

Příklad 2:

Dosavadní stav – stav před revizí: Parcela č. 4337/58 je evidována s druhem pozemku orná půda. Část parcely č. 4337/58 nesplňuje definici zahrady (Obrázek 3).

Navržený stav: Bez ohledu na to, zda se jedná o intravilán nebo extravilán, bude vlastník vyzván k předložení geometrického plánu na oddělení části parcely č. 4337/58 a přisloučení do parcely č. 4337/136 s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Odnětí ze ZPF nebude po vlastníkovu vyžadováno, protože se jedná o nezastavěnou část stavebního pozemku (Obrázek 4).



Obrázek 3: Stav před revizí



Obrázek 4: Navržený stav

Příklad 3:

Dosavadní stav – stav před revizí: Parcely stejného vlastníka č. 243/8 a č. 243/9 jsou evidovány s druhem pozemku trvalý travní porost. Parcela č. 243/8 splňuje definici trvalého travního porostu, avšak využití pozemku zcela jednoznačně není totožné jako v případě parcely č. 243/9 (Obrázek 5).

Navržený stav: U parcely č.243/8 bude doplněn způsob využití „mez, stráž“.



Obrázek 5: Navržený stav

Příklad 4:

Dosavadní stav – stav před revizí: Parcela č. 2285/28 je evidována s druhem pozemku zahrada, přičemž ve skutečnosti se jedná o ostatní plochu – ostatní komunikaci (Obrázek 6). Dotčená pozemní komunikace vznikla s největší pravděpodobností legálně. Nejsou k dispozici povolující správní akty. Záměr stavby pozemní komunikace nebyl po jeho fyzické realizaci promítnut do katastru nemovitostí (zpravidla se jedná o komunikace ze 70. až 80. let minulého století). Současně nebude v daném případě vedeno žádné řízení, jehož podkladem by mohl být souhlas s odnětím (např. dle ust. § 129 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů).

Navržený stav: Příklad řešitelný postupem podle § 1 odst. 4 – rozhodování v pochybnostech. V případě rozhodnutí v pochybnostech bude u parcely č. 2285/28 změněn druh pozemku na ostatní plochu – ostatní komunikaci (Obrázek 7).



Obrázek 6: Stav před revizí



Obrázek 7: Stav po revizi