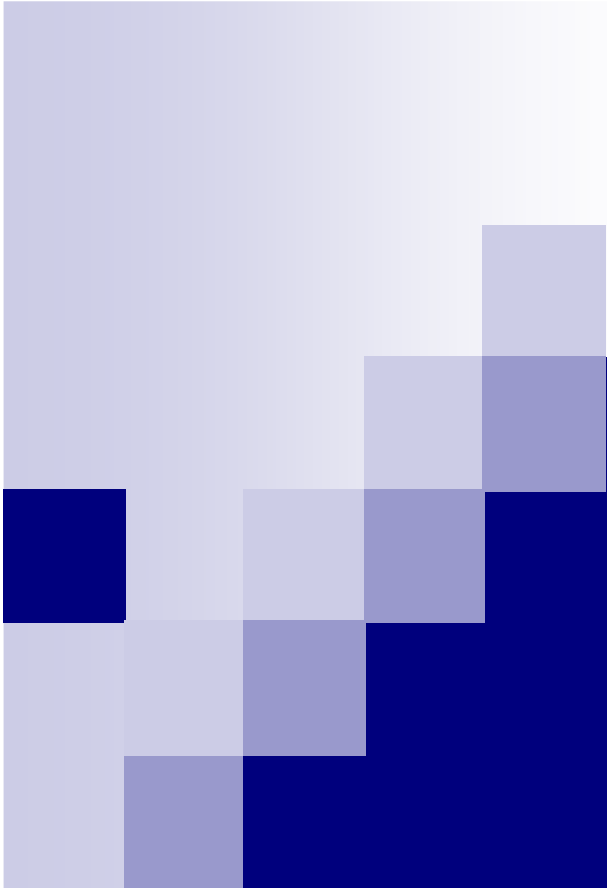




Spolupráce katastrálních úřadů, stavebních úřadů a orgánů ochrany ZPF při revizi katastru nemovitostí

Český Krumlov

4. 4. 2017

Květa Olivová



Společné pokyny ČÚZK a MMR a ČÚZK a MŽP

- ❑ Společný pokyn Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č.j. ČÚZK-3095/2017-22 a Ministerstva pro místní rozvoj, sekce stavebního práva č.j. 9865/2017-82 ze dne 2. března 2017 pro spolupráci katastrálních úřadů, stavebních úřadů a úřadů územního plánování při revizi katastru nemovitostí a
- ❑ 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

blíže upravují činnosti katastrálních úřadů, orgánů územního řízení, stavebních úřadů a orgánů ochrany zemědělského půdního fondu při revizi katastru nemovitostí.

Základní obsah společných pokynů s MMR a s MŽP

Katastrální úřad

☐ informuje

- a) ve spolupráci s krajským úřadem **obce, stavební úřady a úřady územního plánování** a
- b) **úřady obcí s rozšířenou působností** (orgány ochrany zemědělského půdního fondu)

ve své územní působnosti o dlouhodobém záměru ČÚZK zlepšovat kvalitu údajů KN revizemi katastru, vysvětlí cíle a způsob provádění těchto prací, **rozsah potřebné součinnosti** a předběžný rámcový střednědobý plán prací,

- ☐ předá jim předem dohodnutým způsobem a v dlouhodobém předstihu informaci o plánu revizí v jejich územní působnosti na každý kalendářní rok,



Katastrální úřad

- ❑ oznámit vyhlášení revize příslušnému orgánu, stejně jako obci, nejpozději **2 měsíce** před jejím zahájením,
- ❑ předem si s nimi vzájemně upřesní harmonogram prací včetně časového rozvrhu **možné přítomnosti jejich zástupců při šetření v terénu** – pracovník KÚ o tomto pořídí zápis,
- ❑ předá jim seznam nesouladů v podobě příloh k protokolu o revizi, popřípadě i s kopií katastrální mapy a výměry dotčených parcel, a to nejen podle územní, ale i podle jejich věcné působnosti.

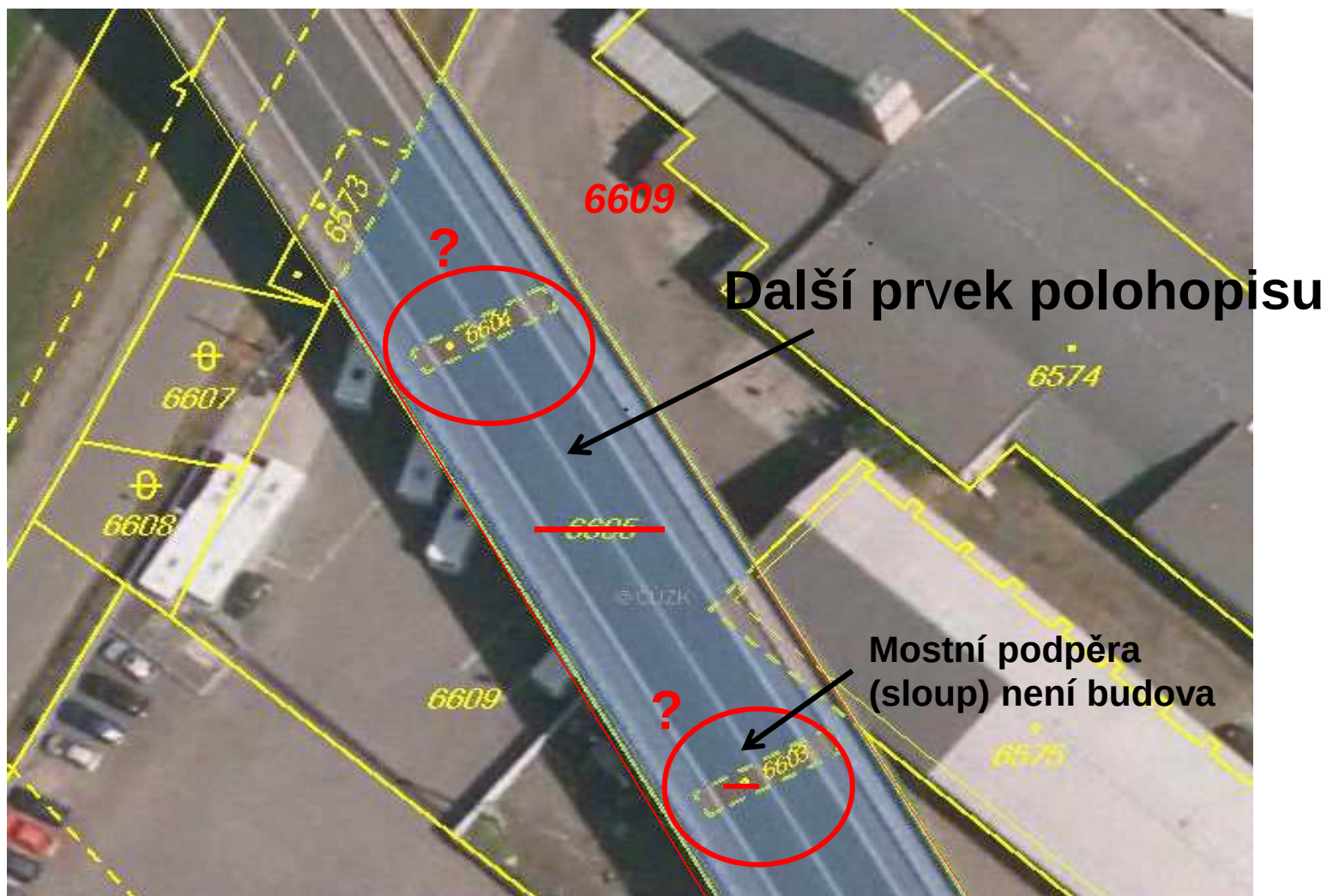
Katastrální úřad orgánu územního plánování předá

- návrhy sloučení parcel nevyhovujících definicím pozemku a parcely podle § 2 písm. a) a b) katastrálního zákona, k vyjádření, zda nejsou v rozporu s územním plánem nebo s regulačním plánem.



V případě vyjádření úřadu územního plánování, že navrhované sloučení není v rozporu s územním plánem nebo s regulačním plánem, nebo v případě, že se úřad územního plánování ve lhůtě 30 dnů nevyjádří, provede katastrální úřad sloučení parcel.

Slučování parcel v rámci opravy v SGI se OÚP nesděluje.





Navrhovaná změna § 2 písm. a) katastrálního zákona v souvislosti s novelou stavebního zákona (4.4.2017 probíhá 3. čtení v PS – 5.4.2017 byla schválena PS)

- *§ 2 Vymezení pojmů Pro účely tohoto zákona se rozumí a) pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, **společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem**, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků, b) parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v*

Stavební úřad se vyjádří

- ❑ ke změnám druhu pozemku a způsobu využití pozemku, které podle zjištění katastrálního úřadu nevyžadují doložení příslušnou listinou, a souhlasí-li se zjištěnými změnami, které náležejí do jeho působnosti, **vydá potvrzení v souladu s § 39 písm. c) katastrálního zákona, že údaje v této příloze protokolu odpovídají skutečnosti,**





Stavební úřad se vyjádří - pokračování

- v případě **změny druhu pozemku** na pozemku u rodinného domu, stavby pro rodinnou rekreaci nebo jiné stavby (např. změny zemědělského pozemku na pozemek s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo ostatní plocha) sdělí katastrálnímu úřadu, **zda se** u změnou dotčeného pozemku (části pozemku) **již jedná o pozemek nenáležící do stavebního pozemku** (nezastavěné části stavebního pozemku podle § 2 stavebního zákona), tj. o pozemek sousedící se stavebním pozemkem, který vlastník pouze zahrnul pod společné oplocení se stavebním pozemkem,



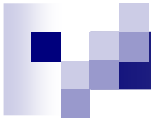
Stavební úřad se vyjádří zejména

❑ k nově zjištěným stavbám

- sdělí, která z nově zjištěných staveb není dosud dokončena (rozestavěná stavba, stavba předaná do zkušebního provozu) a nemá být tedy ještě obsahem RÚIAN ani katastru,

***Poznámka:** Podle projednávané novely stavebního zákona (5.4.2017 schválené PS) nebude moci v každém případě stavební úřad sdělit, zda je již stavba dokončena, protože stavby, které stavebník staví pro sebe, nebudou podléhat kolaudaci. Pouze vlastník stavby bude moci prohlásit, zda je již stavba dokončena, nebo ještě ne.*

- sdělí, že se jedná o stavby, které nepodléhají posuzování podle stavebního zákona [jejich provedení nevyžaduje rozhodnutí nebo opatření nebo jiný úkon podle stavebního zákona – např. stavby uvedené v § 79 odst. 2 písm. n) nebo o) stavebního zákona],
- sdělí, že se jedná o stavbu, která není spojena se zemí pevným základem nebo o výrobek, plnící funkci stavby (např. stavební buňka, mobilní dům atd.) pouze usazený na terénu,



Kolaudace po projednávání novele stavebního zákona

Dokončenou stavbu, popřípadě její část schopnou samostatného užívání, jedná-li se o

- a) **stavbu veřejné infrastruktury** a další stavby, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, včetně jejich změn,*
- b) **stavbu, u které bylo stanoveno provedení zkušebního provozu**, včetně jejích změn,*
- c) **změnu stavby, která je kulturní památkou,***

lze užívat pouze na základě kolaudačního souhlasu, nebo kolaudačního rozhodnutí.



§ 79 odst. 2 písm. o) stavebního zákona

- *stavba do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, nejedná se o jaderné zařízení nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, je v souladu s územně plánovací dokumentací, je umístována v odstupové vzdálenosti od společných hranic pozemků nejméně 2 m, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci,*



Stavební úřad se dále vyjádří

- ❑ u staveb, u kterých došlo ke změně původního účelu užívání stavby vymezeném v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu nebo ke změně stavby přístavbou, v důsledku čeho se změnil dosavadní obvod budovy nebo vodního díla, sdělí katastrálnímu úřadu, **zda užívání stavby bylo v souladu se stavebním zákonem povoleno** (nový způsob využití budovy bude u předmětného stavebního objektu zapsán bezodkladně i do RUIAN), nebo že změna stavby nebyla povolena.

Katastrální úřad

- podle § 37 odst. 1 písm. f) katastrálního zákona **vyzve vlastníka stavby**, jejíž změna podle sdělení stavebního úřadu podle bodu 5 písm. d) pokynů **nebyla povolena**, **k dodatečnému předložení příslušných listin pro zápis do katastru nemovitostí**,
- **Poznámka:** *Podle projednávané novely stavebního zákona PS nebude moci v každém případě stavební úřad sdělit, zda je již stavba dokončena, protože stavby, které stavebník staví pro sebe, nebudou podléhat kolaudaci. Pouze vlastník stavby bude moci prohlásit, zda je již stavba dokončena, nebo ještě ne.*
- *Změnu užívání takovéto stavby vlastník doloží schváleným ohlášením nebo stavebním povolením, bylo-li ho pro změnu stavby třeba.*
- po marném uplynutí stanovené lhůty podá **katastrální úřad příslušnému stavebnímu úřadu podnět k dalšímu postupu podle stavebního zákona.**



Orgán ochrany ZPF se do 30 dnů od převzetí seznamu nesouladů v údajích zemědělských pozemků evidovaných v katastru nemovitostí

- **vyjádří** k možným způsobům odstranění nesouladů, a to k
 - a) případům předvídaným v § 9 odst. 2 a § 19 zákona o ochraně ZPF -potvrdí v souladu s § 39 písm. c) katastrálního zákona, že údaje v seznamu nesouladů - příslušné příloze protokolu - odpovídají skutečnosti,
 - 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. létech 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.



Orgán ochrany ZPF se vyjádří zejména

- ❑ **ke změnám zemědělských pozemků**, které podle zjištění katastrálního úřadu **nevyžadují doložení příslušnou listinou**, a souhlasí-li se zjištěnými změnami, které náležejí do jeho působnosti, **vydá potvrzení v souladu s § 39 písm. c) katastrálního zákona**, že údaje v této příloze protokolu odpovídají skutečnosti,



Orgán ochrany ZPF se vyjádří zejména

- ❑ **ke změnám zemědělských pozemků**, které v době konání revize mají charakter **remízků, hájů nebo větrolamů**, do **druhu pozemku ostatní plocha a způsob využití jiná plocha**, a souhlasí-li se zjištěnými změnami, které náležejí do jeho působnosti, **vydá potvrzení v souladu s § 39 písm. c) katastrálního zákona**, že údaje v této příloze protokolu odpovídají skutečnosti, nebo na základě tohoto podnětu rozhodne v pochybnostech, zda se jedná či nejedná o pozemky, které jsou součástí zemědělského půdního fondu,



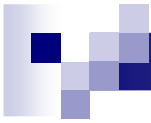
Orgán ochrany ZPF se vyjádří zejména

- ❑ ke změnám zemědělských pozemků, které jsou **v terénu již součástí veřejného prostranství**, komunikace, sportoviště, manipulační plochy, letiště, veřejného parkoviště, umělé vodní nádrže a dalších svým charakterem užívání nezemědělských pozemků s výjimkou stavebních pozemků, **a případně na základě tohoto podnětu rozhodne v pochybnostech podle § 1 odst. 4 zákona** o ochraně zemědělského půdního fondu, popřípadě **zahájí na základě návrhu vlastníka pozemku řízení o odnětí pozemku** ze zemědělského půdního fondu podle § 9 odst. 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.



Katastrální úřad

- ❑ **v případě změny druhu pozemku u nezastavěné části stavebního pozemku** (např. v katastru ponechané původní druhy pozemků u nezastavěné části zastavěného pozemku - orná, trvalý travní porost, zahrada, a to i v případech ploch vydlážděných vjezdů, vystavěných bazénů, zastavěných drobnými stavbami), **zapíše i bez vyjádření či potvrzení orgánu ochrany zemědělského půdního fondu dosud evidovaný druh pozemku na skutečný druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří popřípadě ostatní plocha, nejedná-li se o charakter nádvoří,**





Katastrální úřad

- ❑ u pozemku, který je **evidovaný** v katastru nemovitostí s druhem pozemku **orná půda**, a v době konání **revize je zatravněný**, **zapíše v katastru nemovitostí druh pozemku na trvalý travní porost**; **v případě sdělení vlastníka, že se jedná o dočasné zatravnění či úhor, ponechá pozemek v druhu pozemku orná**, přitom potvrzení od orgánu ochrany zemědělského půdního fondu nevyžaduje,

Orná půda – bod 1 přílohy KatV

Pozemek obdělávaný za účelem produkce plodin nebo pozemek, který je k dispozici pro rostlinnou výrobu, ale je ponechán ladem, případně pozemek, který je dočasně zatravněn v rámci systému střídání plodin.



**Pole dočasně oseté travinou v rámci systému
střídání plodin – v KN zůstane stále orná půda**





Pole oseté travinou - v KN zůstane stále orná půda



**Pole ponechané ladem (úhor) zarostlé pýrem-
v KN zůstane stále orná půda**



Úhor po roce- v KN zůstane stále orná půda



**Úhor po dvou letech- v KN zůstane stále orná
půda**



**Pole nechané ladem 3-4 roky- v KN zůstane
stále orná půda**



**Pole nechané ladem 3-4 roky- v KN zůstane stále
orná půda**



Úhor 5-6 let- v KN zůstane stále orná půda



Úhor 7-8 let - v KN zůstane stále orná půda



Úhor 9-10 let - v KN zůstane stále orná půda



Trvalý travní porost – využívaný k pěstování trav nebo jiných bylinných píceň, který nebyl zahrnut do systému střídání plodin a na kterém se mohou vyskytovat i rozptýlené stromy a keře, případně jejich skupiny, pokud trávy a jiné bylinné píceňiny i nadále převažují



v KN zůstane stále trvalý travní porost



v KN zůstane stále trvalý travní porost



v KN zůstane stále trvalý travní porost



Katastrální úřad

- u pozemku, který je evidovaný v katastru nemovitostí s druhem pozemku trvalý travní porost a v terénu je v době konání revize rozoraný a vlastník potvrdí, že se jedná o způsob obnovy trvalého travního porostu, ponechá v katastru nemovitostí druh pozemku trvalý travní porost s tím, že současně o této skutečnosti informuje orgán ochrany zemědělského půdního fondu předáním seznamu touto změnou dotčených pozemků, který je přílohou k protokolu o revizi,



Katastrální úřad

- zapíše druh pozemku **trvalý travní porost** u pozemku evidovaného jako **ovocný sad**, který neodpovídá definici ovocného sadu v katastrální vyhlášce, a **vlastník potvrdí**, že další stromy či keře již sázet na pozemek nebude, jinými slovy, že **sad již obnovovat nebude**,



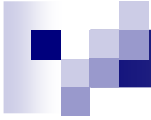
Katastrální úřad

- vyzve vlastníka zemědělského pozemku (popřípadě jeho části), na kterém je nálet vzrostlých lesních stromů, **k předložení rozhodnutí orgánu státní správy lesů** o zařazení pozemku do druhu pozemku lesní pozemek a **současně podá podnět k řešení této skutečnosti orgánu ochrany zemědělského půdního fondu** předáním seznamu pozemků s přibližně určenou výměrou změnou dotčených částí, vyznačených na kopií katastrální mapy, který je přílohou k protokolu o revizi,

Katastrální úřad

- ponechá v druhu pozemku trvalý travní porost s novým způsobem využití **mez, strán** pozemky mezí u komunikací, u úvozových polních cest, meze mezi jednotlivými zemědělskými pozemky a stráně, které jsou převážně zatravněné, ale i částečně zarostlé křovinami, popřípadě i jednotlivými stromy,







Katastrální úřad

- předá orgánu ochrany zemědělského půdního fondu přílohy protokolu o revizi s **nesoulady** v údajích u pozemků evidovaných v katastru nemovitostí jako zemědělské, ačkoliv v terénu jsou již **součástí veřejných prostranství a komunikací**; změna druhu pozemku se zapíše do katastru nemovitostí až **na základě rozhodnutí orgánu ochrany zemědělského půdního fondu v pochybnostech podle § 1 odst. 4 nebo souhlasu o odnětí podle § 9 odst. 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu,**



Katastrální úřad

- zapíše pozemek do způsobu využití **plantáž dřevin** na základě ohlášení vlastníka nebo na základě vlastního zjištění i ihned po výsadbě, **pokud vlastník doloží** katastrálnímu úřadu **své prohlášení s úředně ověřeným podpisem (§ 30 odst. 4 KatV), že založení této plantáže již ohlásil příslušnému orgánu ochrany zemědělského půdního fondu,**



Katastrální úřad

- zapíše způsob využití pozemku „**zamokřená plocha**“ až na základě doloženého **souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu s trvalým odnětím pozemku ze zemědělského půdního fondu**, a to i v případě, že při revizi zjistí, že pozemek je přesycen povrchovou nebo podzemní vodou a vlastník pozemku potvrdí, že půda na pozemku je převážnou část roku rozbředlá tak, že není možné na ní ani vjíždět,



Katastrální úřad

- zapíše při zjištění, že v terénu **existuje rybník** doposud nezapsaný v katastru nemovitostí nebo rybník, který sice v katastru nemovitostí evidován je, ale dosud jako umělá vodní nádrž, přičemž v obou případech se podle zjištění při revizi bude jednat o rybník s intenzivním chovem ryb nebo vodní drůbeže, **změnu způsobu využití na rybník až na základě sdělení (potvrzení) orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, že se jedná o rybník náležející do zemědělského půdního fondu,**



Katastrální úřad

- zapíše druh pozemku **vodní plocha se způsobem využití koryto vodního toku přirozené** (nebo upravené), **a to i bez vyjádření či souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu**, pokud revizí zjistí tuto skutečnost v terénu (viz § 19 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu); katastrální úřad vyzve vlastníka pozemku k doložení geometrického plánu. Předmětný pozemek již nebude evidován s ochranou zemědělského půdního fondu.



Katastrální úřad

- změní nezemědělský druh pozemku na zemědělský pokud zjistí tuto skutečnost v terénu a zapíše k pozemku i způsob ochrany zemědělský půdní fond.
Vyjádření či souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu se nevyžaduje.



Katastrální úřad

- předá orgánu ochrany zemědělského půdního fondu seznam pozemků evidovaných jako zemědělské v případě, že je na nich vybudováno hřiště, stadion, koupaliště, střelnice, autokemp apod.; změnu druhu pozemku zapíše do katastru nemovitostí **až na základě rozhodnutí orgánu ochrany zemědělského půdního fondu v pochybnostech podle § 1 odst. 4 nebo souhlasu o odnětí podle § 9 odst. 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu,**



Katastrální úřad

- ❑ vyzve podle § 37 odst. 1 písm. f) katastrálního zákona **vlastníka stavby**, jejíž změna podle sdělení stavebního úřadu podle bodu 5 písm. d) společného pokynu s MMR nebyla povolena, **k dodatečnému předložení příslušných listin** pro zápis do katastru nemovitostí; **po marném uplynutí stanovené lhůty podá katastrální úřad příslušnému stavebnímu úřadu podnět k dalšímu řízení podle § 178 a násl. stavebního zákona.**



Katastrální úřad

- 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;
- podá **po marném uplynutí stanovené lhůty příslušnému orgánu ochrany zemědělského půdního fondu** podnět k dalšímu řízení podle § 20 a násl. zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.



Děkuji za pozornost