

Společné stanovisko

Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. j. ČÚZK-11611/2021,
Ministerstva pro místní rozvoj č. j. MMR-63856/2021-82,
a Ministerstva životního prostředí č. j. MZP/2021/400/106

k vymezení druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří v geometrickém plánu

Český úřad zeměměřický a katastrální (dále též jen „ČÚZK“), Ministerstvo pro místní rozvoj (dále též jen „MMR“) a Ministerstvo životního prostředí (dále též jen „MŽP“) na společném jednání uskutečněném dne 23. března 2021 projednaly postupy katastrálních úřadů, stavebních úřadů a orgánů ochrany zemědělského půdního fondu v souvislosti se změnou druhu pozemku v důsledku výstavby. V návaznosti na závěry z tohoto jednání vydávají následující společné stanovisko.

Druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří je definován v bodě 1 přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, jako pozemek, na němž je budova včetně nádvoří (tj. části zastavěného stavebního pozemku obsahující dvůr, vjezd, drobné stavby, bazén, zatravněné plochy, okrasné záhony a jiné přiléhající plochy, které slouží k lepšímu užívání stavby), vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, a vyjma budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha. Dále se pak jedná o pozemek, na němž je společný dvůr, zbořeniště nebo vodní dílo.

ČÚZK metodicky vede nejen katastrální úřady, ale jejich prostřednictvím i vyhotovitele geometrických plánů k tomu, aby v souladu s § 20 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, nebyly v geometrickém plánu vytvářeny pozemky, které nemají přístup z veřejné komunikace a které odporují výše uvedené definici druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. V praxi však není výjimečná situace, kdy je požadováno oddělení pozemku totožného s obvodem stavby, který tak nezahrnuje žádné funkčně související plochy, ať již zpevněné nebo nezpevněné. Požadavky na oddělení pozemku totožného s obvodem stavby nejsou v souladu ani s postupem katastrálních úřadů při revizi katastru, kdy je postupováno podle společných pokynů k revizi katastru (Společný pokyn ČÚZK č.j. ČÚZK - 3095/2017-22 a MMR č.j. 9865/2017-82 ze dne 2. března 2017, pro spolupráci katastrálních úřadů, stavebních úřadů a úřadů územního plánování při revizi katastru nemovitostí, ve znění dodatku č. 1a Společný pokyn ČÚZK č.j. ČÚZK-04153/2017-22 a MŽP č.j. 21853/ENV/17, 1248/610/17 ze dne 24. března 2017) a kdy je zpevněná plocha v okolí domu zahrnuta do druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří pokud tato splňuje § 9 odst. 2 písm. b) bod 3. zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Geometrický plán je technickým podkladem pro vyhotovování listin, na základě kterých má dojít ke změnám v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací [§ 2 písm. j) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů]. Geometrický plán musí být ověřen úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem, že svými náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům (§ 12 zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů).

Stavební zákon ani jeho prováděcí předpisy problematiku geometrického plánu neupravují. Geometrický plán je stavebnímu úřadu předkládán pouze v souvislosti s uváděním dokončené stavby do užívání a jenom tehdy, pokud jde o stavbu, která je předmětem evidence v katastru

nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení pozemku (§ 121 odst. 1 a § 152 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů). Geometrický plán je tak stavebnímu úřadu předkládán s ohledem na veřejný seznam (katastr nemovitostí), jehož aktualizace (aktualizace údajů, které jsou obsahem katastru) byla vyvolána stavební činností povolenou stavebním úřadem. Nicméně v rozsahu informací, které geometrický plán obsahuje, může podobně jako jiné podklady nebo zjištění při závěrečné kontrolní prohlídce, sloužit stavebnímu úřadu k ověření toho, že stavba byla provedena v souladu s jejím povolením a dokumentací, nebo ověřenou projektovou dokumentací. Z pohledu stavebních předpisů není geometrický plán předmětem přezkumu stavebních úřadů.

Je však nezbytné zdůraznit, že v případě záměrů, které vyžadují souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, při dodržení zákonného postupu všech zúčastněných subjektů (orgán ochrany zemědělského půdního fondu, stavební úřad, žadatel resp. stavebník, zhotovitel geometrického plánu) bude pozemek vymezený v geometrickém plánu v souladu s příslušnými rozhodnutími nebo jinými úkony stavebního úřadu, neboť skutečná realizace stavby nebo jiného záměru, tedy skutečný stav v území, ze kterého vychází geometrický plán, musí být v souladu příslušnými rozhodnutími popř. jinými úkony stavebního úřadu.

Vyhotovitel geometrického plánu může v geometrickém plánu vymežit druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří i v nezastavěné části zastavěného stavebního pozemku, tj. i v části, kde se mohou nacházet zatravněné plochy, aniž by tím byly dotčeny zájmy orgánů ochrany zemědělského půdního fondu. Výměra plochy, za kterou jsou stanoveny odvody za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, se identifikuje v rozhodnutí v řízení (zpravidla v územním rozhodnutí) popř. jiném úkonu stavebního úřadu navazujícím na vydání souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu. Pozemek s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří tak v souladu se svou definicí může zahrnovat i plochy, které v rozhodnutí popř. jiném úkonu stavebního úřadu nebyly řešeny, ale dodatečně na nich byly realizovány záměry v souladu s § 9 odst. 2 písm. b) bod 3. zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Z tohoto důvodu není v případech umístění těchto záměrů na nezastavěné části zastavěného stavebního pozemku vyžadován v rámci příslušného řízení (zpravidla územního řízení) popř. jiného úkonu stavebního úřadu souhlas k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu.

Dne: 4. srpna 2021

Český úřad zeměměřický a katastrální
Ing. Karel Štencel
místopředseda

Ministerstvo životního prostředí
Ing. Vladimír Mana, LL.M.
náměstek pro řízení sekce státní správy

Ministerstvo pro místní rozvoj
Ing. Marcela Pavlová
náměstkyně pro řízení sekce výstavby
a veřejného investování