

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra práva**



**Diplomová práce**

**Právní ochrana zemědělského půdního fondu**

**Bc. Věra Černá**

© 2015 ČZU v Praze

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Věra Černá

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

**Právní ochrana zemědělského půdního fondu (zák. 334/1992 Sb. a legislativní ochrana mimo zákon ZPF,)**

Název anglicky

**Legal Protection of Agricultural Land ( Act No. 334/1992 Coll. and legislative protection outside of this law )**

---

### Cíle práce

CÍLEM práce je analyzovat platnou právní úpravu ochrany zemědělské půdy , a to nejen podle zákona/1992 Sb o ochraně ZPF, ale jeho ochrany před zničením, znehodnocením atd. při zákonem stanovených činnostech i činnostech jiných. Práce se bude věnovat změnám kultur na pozemku , ochranou při odnímání půdy ze ZPF, při stavebních a dalších speciálních činnostech. Práce se též bude zabývat odpovědností na úseku ochrany zemědělského půdního fondu.

Práce si klade k zodpovězení následující HYPOTÉZY:

- Zemědělská půda je před agresivní stavební činností legislativně dostatečně chráněna, zákonná úprava se pouze nedodrжуje. Neuplatňují se sankce na úseku ochrany ZPF.
- Dochází k ubývání ZPF a je potřeba navrhnout vhodná opatření k zastavení tohoto vývoje .

### Metodika

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část.

V TEORETICKÉ části bude hlavní metoda popisná, citační resp. kompilační (práce s legislativou a dalšími používanými zdroji) , a částečně analytická.

PRAKTICKÁ ČÁST práce je zaměřena na zjištění, jakými mechanismy dochází k ubývání a poškozování ubývání půdního fondu vlivem stavební a jiné činnosti. To budu zjišťovat zkoumáním územně plánovacích dokumentací v konkrétní obci, asi 10 let zpět, a porovnávat situaci katastru obce se současným aktuálním stavem.

V ZÁVĚRU praktické části diplomové práce zodpovězeny cílené hypotézy a formulovány závěry a navrženy doporučení vhodného opatření k zamezení úbytku zemědělské půdy lidskou činností.

**Doporučený rozsah práce**

60 – 80 stran, přílohy

**Klíčová slova**

zemědělská půda, pozemek, ochrana, územní plánování, stavební činnost, zábory půdy, katastr nemovitostí, správní delikty

---

**Doporučené zdroje informací**

Další literatura a zdroje po dohodě s vedoucí diplomové práce

DAMOHOŘSKÝ, M. a kol. Právo životního prostředí. 3.vydání. Praha: C. H. Beck, 2010.

elektronické zdroje: státní správa: justice.cz,

epravo.cz

judikatura NS ČR, NSS ČR, ÚS ČR

Mareček J Doležal J. et al Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související, nal. Aleš Čeněk Plzeň 2013

právní periodika: Právník, Bulletin akvokacie aj.

ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

ZÁKLADNÍ LEGISLATIVA

ZÁKLADNÍ LITERATURA

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (stavební zákon)

Zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

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

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

---

**Předběžný termín obhajoby**

2015/16 ZS – PEF

**Vedoucí práce**

JUDr. Eva Kadlecová

**Garantující pracoviště**

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 10. 9. 2014

**JUDr. Jana Borská**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 11. 11. 2014

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 26. 11. 2015

---

### Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Právní ochrana zemědělského půdního fondu" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 26.11.2015

### Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucí diplomové práce paní JUDr. Evě Kadlecové, za přístup a dostatek trpělivosti, se kterou mi pomohla dovést tuto práci ke zdárnému konci. Také bych velice ráda poděkovala všem, kteří mě po celou dobu studia podporovali.

# **Právní ochrana zemědělského půdního fondu ( zák.334/1992 Sb., a legislativní ochrana mimo zákon ZPF )**

## **Legal Protection of Agricultural Land ( Act No. 334/1992 Coll. And legislative protection outside of this law )**

### **Souhrn**

Ve své diplomové práci se budu zabývat právní ochranou zemědělského půdního fondu. Zhodnotím platnou legislativu na úseku ochrany zemědělského půdního a předpisů, které touto problematikou bezprostředně souvisí. Vyhodnotím zásady a příčiny ochrany zemědělské půdy. Budu se zabývat vymezenými pravomocemi příslušných orgánů včetně správních procesů a zákonnými postupy při odnímání a stanovení odvodů za zábor zemědělské půdy. Popíši postup při změnách kultur pozemků v rámci půdního fondu, tak i mimo něj. Zpracuji stanovené postupy ochrany zemědělské půdy při pořizování územně plánovací dokumentace, staveních záměrech, těžební a geologické činnosti. Zpracuji stanovené postupy při provádění skrývky a rekultivace půdy. Rovněž se budu zabývat právní odpovědností na úseku ochrany zemědělského půdního fondu.

V praktické části se zaměřím na vyhodnocení úbytku zemědělského půdního fondu ve vybraném území ve vazbě na platnou územně plánovací dokumentaci. Cílem práce bude zodpovězení hypotézy, zda je na úrovni platné legislativy dostatečně chráněn zemědělský půdní fond před stavební a jinou nezemědělskou činností.

V závěru práce budu navrhopvat vhodná opatření k omezení ubývání zemědělského půdního fondu.

### **Summary**

In my thesis I will address the legal protection of agricultural land fund. I will examine the legislation on the protection of agricultural land and regulations that directly relates to this issue. Evaluate policies and causes the protection of agricultural land. I will deal with the defined powers of the competent authorities, including administrative

processes and legal procedures for the withdrawal and the determination of contributions for the occupation of agricultural land. I will describe the procedure for changing the cultures of the land under the Land Fund, as well as outside of it. I will prepare a set of agricultural land protection procedures in the procurement planning documentation, building intentions, mining and geological activities. working procedures in the implementation of the overburden and the reclamation of the land. Also, I will address the legal responsibilities for the protection of agricultural land fund.

In the practical part I will focus on the evaluation of the loss of agricultural land resources in the selected territories in relation to the applicable territorial planning documentation. The aim will be to answer the hypotheses, whether at the level of the applicable legislation is sufficiently protected by the agricultural land before construction and other non-agricultural activities.

In the end I'll be proposing appropriate measures to limit the depletion of agricultural land fund.

**Klíčová slova:**

zemědělská půda  
pozemek  
ochrana  
územní plánování  
stavební činnost  
záběr půdy  
katastr nemovitostí  
správní delikty

**Keywords:**

agricultural land  
plot of land  
the protection of the  
territorial planning  
construction activity  
the occupation of the land  
real estate register  
administrative offences

## Obsah:

Úvod.....	10
Cíl a metodika práce .....	12
1 Vymezení zemědělského půdního fondu.....	14
1.1 Základní pojmy související s pojmem zemědělský půdní fond.....	14
1.2 Evidence a ochrana půdního fondu.....	15
1.3 Rozdělení půdního fondu.....	17
1.4 Změna kultur zemědělské a nezemědělské půdy .....	18
1.5 Klasifikační systém půd ČR .....	21
2 Právní úprava ochrany zemědělského půdního fondu .....	23
2.1 Ústavní základy.....	23
2.2 Legislativní ochrana zemědělské půdy .....	23
2.3 Hlavní právní předpisy související s ochranou zemědělské půdy mimo působnost zákona o ochraně ZPF .....	25
2.4 Ochrana půdy na mezinárodní a národní úrovni.....	26
3 Ochrana zemědělského půdního fondu.....	28
3.1 Zásady ochrany zemědělského půdního fondu .....	28
3.2 Příčiny ochrany zemědělského půdního fondu .....	30
4 Orgány ochrany zemědělského půdního fondu .....	32
4.1 Působnost orgánů ochrany zemědělského půdního fondu.....	32
4.2 Výkon státní správy na úseku zemědělského půdního fondu .....	35
5 Ochrana zemědělského půdního při nezemědělské činnosti.....	36
5.1 Ochrana zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti.....	36
5.2 Ochrana zemědělského půdního fondu při zpracování návrhů na stanovení dobývacích prostorů.....	37
5.3 Ochrana zemědělského půdního fondu při zpracování dokumentace umístění záměru.....	37
5.4 Ochrana zemědělského půdního fondu při stavební, těžební průmyslové činnosti a při geologickém a hydrogeologickém průzkumu.....	39
6 Postup k zajištění ochrany ZPF při zabezpečení skrývky kulturních vrstev půdy a postup k zajištění ochrany pro zabezpečení rekultivace půdy.....	41
6.1 Skrývka ornice .....	41



6.2	Rekultivace půdy .....	42
7	Odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu .....	44
8	Odvody za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu .....	49
8.1	Vymezení odvodů za odnětí půdy ze ZPF .....	49
8.2	Výjimky z povinnosti platby odvodů.....	50
8.3	Způsob platby odvodů .....	51
8.4	Výpočet výše finančního odvodu za odnímanou půdu ze ZPF .....	52
9	Právní odpovědnost v ochraně zemědělského půdního fondu.....	54
10	Správní procesy a další individuální právní akty.....	56
10.1	Platnost správních aktů vydávaných na úseku ochrany ZPF .....	56
11	Praktická část diplomové práce .....	58
12.	Závěry a doporučení .....	88
	Literatura a použité zdroje .....	91
	Seznam mapových podkladů .....	93
	Seznam tabulek .....	94
	Seznam grafů .....	94
	Seznam použitých zkratk .....	94
	Seznam příloh .....	95

## Úvod

Zemědělský půdní fond je podle ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF), ve znění pozdějších předpisů (dále zákon o ochraně ZPF) považován a prohlášen za základní přírodní bohatství naší země, nenahraditelný výrobní prostředek umožňující zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Půda je pro existenci společnosti životně důležitá, je základním článkem potravního řetězce a současně substrátem pro růst rostlin. Půda jako absolutně vzácný statek musí stačit ke splnění potřeb a nároků lidí jakož i všech živých bytostí - celého biospolečenství Země.<sup>1</sup> Jeho ochrana, zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.

Každoročně však dochází k velkým úbytkům hodnotné půdy a poškozování jejich funkcí. Degradace půd je procesem pomalým, plíživým, ale jeho důsledky mohou vést k omezení nebo až úplnému zničení cenných produkčních i mimoprodukčních funkcí.<sup>2</sup> Je to vlivem rozrůstající se populace, se kterou souvisí potřeba nových rozvojových ploch a související dopravní a technické infrastruktury, ale také v důsledku půdní eroze, ztrátou úrodnosti, silným znečištěním, sesuvy půdy.

Právní ochrana ZPF má v našich podmínkách své tradice. Náš stát patří k těm zemím, kde se poprvé objevila potřeba jeho ochrany. V počátcích právní úpravy ochrany ZPF bylo hlavním cílem chránit tuto půdu jako základní výrobní prostředek pro zemědělskou výrobu z důvodu zajištění soběstačnosti ve výrobě potravin, které bylo v té době obtížné získávat ze zahraničí. Tento stav u nás trval až do konce 80. let. Změnou společenských poměrů po roce 1989 a v souvislosti s vydáním nového zákona o ochraně ZPF s účinností od roku 1992 je kladen větší důraz na ochranu ekologických funkcí a rovněž s usměrněním jeho optimálního a racionálního využívání. Cílem současné právní úpravy je především:

- „snížit úbytky zemědělské půdy na nezbytné minimum a situovat je do míst, kde mohou mít méně závažný dopad na životní prostředí a na provozování zemědělské výroby

---

<sup>1</sup> Vopravil J. a kol. Půda a její hodnocení v ČR, I.díl: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, Praha 2009-1.vydání, s. 21

<sup>2</sup> Situační a výhledová zpráva. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2012, s. 18

- vytvořit předpoklady pro návratnost dočasně odňatých nebo dočasně nevyužívaných zemědělských pozemků k zemědělské výrobě
- pečovat o úrodnost zemědělské půdy zabraňováním ztrát úrodné vrstvy, předcházením znečišťování a odstraňováním znečištění půdy.<sup>3</sup>

Jejím úkolem by tedy nemělo být absolutní omezení zdrojů pro člověka vyplývajících z využívání ZPF, ale naopak zajištění funkčnosti a využitelnosti těchto zdrojů v souladu s principy udržitelného života.

---

<sup>3</sup> Damohorský, M. Právo životního prostředí. Praha: C.H. Beck, 2010, s.301

## **Cíl a metodika práce**

Zhodnocení platné právní úpravy ochrany zemědělské půdy, a to nejen podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, jeho ochrany před znehodnocením, zničením atd. při zákonem stanovených činnostech i činnostech jiných. Práce se bude zabývat změnami využití kultur, ochranou při odnímání zemědělské půdy při činnostech stavebních i speciálních, a odpovědností na úseku ochrany zemědělského půdního fondu.

Cílem práce je zodpovězení hypotézy:

**Zemědělská půda je na úrovni platné legislativy dostatečně chráněna před agresivní stavební činností, zákonná úprava se pouze dostatečně nedodrží.**

**Na úseku ochrany ZPF se neuplatňují sankce.**

**Dochází k ubývání zemědělské půdy a je potřeba navrhnout vhodná opatření k zastavení tohoto vývoje.**

Práce bude rozdělena na teoretickou a praktickou část.

V teoretické části bude využita popisná a částečně analytická metoda. V souladu se zadáním se bude zabývat problematikou uplatňované praxe na úseku ochrany ZPF příslušnými orgány ochrany ZPF a s využitím pokynů a stanovisek, kterými Ministerstvo životního prostředí praxi těchto orgánů usměrňuje.

Praktická část bude zaměřena na zjištění, jakými mechanismy dochází k ubývání a poškozování půdního fondu vlivem stavební a jiné činnosti. Bude hodnocena územně plánovací dokumentace v konkrétné obci v období cca 10 let v porovnání na situaci katastru obce se současným aktuálním stavem.

Pro stanovený cíl práce – zhodnocení legislativních podmínek pro zábor zemědělské půdy při stavební a jiné činnosti bude metodou analýzy vyhodnocena právní úprava související s danou problematikou. Bude proveden rozbor zejména zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a předpisů souvisejících. Budou vymezeny základní zásady ochrany ZPF, identifikovány orgány, které se podílejí na ochraně a na procesu odnímání ZPF a vyhodnocena ochrana půdy jako taková. Pro zmapování záboru zemědělské půdy ve vybrané obci na shromážděných datech budu prezentovat a hodnotit data zveřejňovaná Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním o půdním fondu.

Údaje o tom, jak dochází ke změně zemědělské plochy na zastavěné plochy, nejsou sledovány. S využitím komparativní metody provedu porovnání úbytku půdy ve

sledovaném období. Hodnocení provedenu ve vybrané obci a pro větší názornost se budu podrobněji zabývat vybranými lokalitami. Budu zkoumat složení půdního fondu a vzájemnou souvislost zastavěných a ostatních ploch, a to vždy ve vazbě na platnou územně plánovací dokumentaci.

Pro ověření, zda jsou ukládány pokuty za porušování zákona o ochraně ZPF, provedu šetření přímo u orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

V závěru praktické části budou zodpovězeny hypotézy, formulována a navržena opatření k zamezení úbytku zemědělské půdy lidskou činností.

# 1 Vymezení zemědělského půdního fondu

## 1.1 Základní pojmy související s pojmem zemědělský půdní fond

**Půdou** se rozumí zemský povrch a současně i hmotný substrát Země.<sup>4</sup> V pozemkovém právu a pro vymezení vlastnických a užívatelských vztahů je označen jako zemský povrch, respektive jeho určitá část. Používáme jej ve smyslu označení určité plochy, případně i prostoru nad a pod zemským povrchem. Z hlediska životního prostředí jsou rozhodující užité vlastnosti hmotného substrátu Země. Půda je ceněna jako prostředek, který zajišťuje řadu lidských potřeb. Plní ekologické i ekonomické funkce. V současné době se do popředí dostávají i funkce, které dříve nebyly až tak zřejmé, ale kde má půda zásadní roli. Udávají a definují se tři základní skupiny půdních funkcí:

- užitková funkce
- funkce půdy v životním prostředí
- kulturní funkce půdy v historii přírody a lidstva.<sup>5</sup>

Půda je jednou ze základních složek životního prostředí. Plní tak rozmanité ekologické funkce - je retenčním prostorem vody, zajišťuje její koloběh v přírodě, zachycuje sluneční energii, je rezervoárem surovin, minerálů a ostatních přírodních bohatství, podmiňuje růst rostlin, existenci půdních organismů a mnoha druhů živočichů včetně člověka. Opravdová půda jako rozhraní mezi geologickým povrchem Země a její atmosférou sahá do hloubky přibližně jednoho metru.<sup>6</sup> Význam ekologických funkcí půdy se zvyšuje tím, že je součástí přírody a krajiny. Na půdu je vázána voda, lesy, rostliny i živočichové. V ekonomických funkcích je půda základním výrobním prostředkem a produkčním činitelem v zemědělství a lesním hospodářství, zdrojem surovin v hornictví a stanovištěm pro veškerou lidskou činnost.<sup>7</sup>

To jsou hlavní důvody, proč veškerá půda v určité formě a intenzitě podléhá ochraně. Hlavní pozornost je soustředěna na ekologicky nejvýznamnější druhy půdy, kterými jsou půda zemědělská a lesní půda. Tyto druhy pozemků představují více než 87% povrchu České republiky.<sup>8</sup>

<sup>4</sup> Damohorský, M. Právo životního prostředí. Praha: C.H. Beck, 2010, s.294

<sup>5</sup> Vopravil J. a kol. Půda a její hodnocení v ČR, I.díl: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, Praha 2009- I. vydání, s.106

<sup>6</sup> Kutílek, M. Půda planety Země: Dokořán 2012, s. 14

<sup>7</sup> Damohorský, M. Právo životního prostředí. Praha: C.H. Beck, 2010, s. 295

<sup>8</sup> Damohorský, M. Právo životního prostředí. Praha: C.H. Beck, 2010, s. 295

**Zemědělská půda** je termínem používaným v zákoně o ochraně ZPF, kde v souvislosti s vymezením pojmu ZPF je uveden taxativní výčet kategorií půdy, které zemědělskou půdu představují. Jsou to orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny, tedy pozemky určené k zemědělskému hospodaření.

**Zemědělský pozemek** je již konkrétní souvislý celek zemědělské půdy, zřetelně ohraničený a oddělený přírodními nebo umělými hranicemi od jiných částí půdního fondu, popřípadě od jiných zemědělských pozemků a označený parcelním číslem.

**Zemědělský půdní fond** je tvořen půdou zemědělskou, dočasně neobdělávanou půdou, rybníky s chovem ryb a vodní drůbeže, ale i nezemědělskou půdou, která je potřebná pro zajištění zemědělské výroby jako jsou polní cesty, závlahové nádrže, terasy proti erozi.

## 1.2 Evidence a ochrana půdního fondu

Půda je jednou ze složek životního prostředí. Vznikla v důsledku vnějších činitelů na matečnou horninu, v určitém čase a tento proces stále v různé intenzitě pokračuje, proto je možno půdu označit jako obnovitelný trvale udržitelný přírodní zdroj, ovšem při dodržování podmínky přiměřené ochrany a odpovídajícího způsobu obhospodařování.<sup>9</sup>

V současné době je v České republice veškerá půda evidována v katastru nemovitostí. Jedná se o veřejný seznam, který byl zřízen na základě zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Do katastru nemovitostí, který byl zřízen k 1.1.1993,<sup>10</sup> byly převedeny údaje z pozemkových knih a pozemkového katastru. Základními jednotkami je katastr nemovitostí a pozemek, který je dále členěn podle druhu a způsobu využití. Jako další veřejný seznam byl na základě zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, pro evidenci půdy v roce 2004 zřízen Registr půdy LPIS - Land Parcel Identification System. Registr půdy vede Ministerstvo zemědělství. Je to geografický systém pro evidenci půdy podle uživatelských vztahů. Základní jednotkou je půdní blok o minimální výměře 0,1 ha. Při porovnání těchto veřejných registrů je však cca 15% rozdíl. Je to dáno tím, že v katastru nemovitostí je evidována veškerá půda, kdežto v registru půdy pouze ta, která byla přihlášena uživateli. Registr půdy většinou nezahrnuje zemědělskou půdu v zastavěných územích, zahrady, neobdělávanou půdu.

---

<sup>9</sup> Hauptman a kol. Půda v České republice. Praha: 2009, s. 15

<sup>10</sup> na základě zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí

Z údajů vedených v katastru nemovitostí k datu 31.12.2014 rozloha půdy v České republice 7 886 779 ha, z toho zemědělská půda činí 4 215 621 ha – tedy 53,51 % z celkové výměry. Podle těchto hodnot rozloha půdy v České socialistické republice v roce 1989 činila 7 886 360 ha, z toho zemědělská půda 4 296 325 ha, tj. 54,48%. Rozloha zemědělské půdy se ve sledovaném období snížila o více než 76 tisíc ha.

Půda představuje nepostradatelnou složku životního prostředí s širokým rozsahem funkcí – je multifunkční.<sup>11</sup> Vzhledem k jejímu významu a k tomu, jakou funkci plní, je její evidenci a ochranu potřeba zajistit na nejvyšší možné úrovni.

Informace o tom, zda je půda státem chráněna, je vedena v katastru nemovitostí, například:

- zemědělský půdní fond
- pozemek určený k plnění funkcí lesa
- chráněná krajinná oblast
- národní park
- evropsky významná lokalita

Jednotlivé způsoby ochrany zajišťují na základě zvláštních předpisů příslušné orgány veřejné správy. Ochranu zemědělského půdního fondu zajišťují orgány ochrany zemědělského půdního fondu.

S účinností od **1.1.2016** budou orgány ochrany zemědělského půdního fondu předávat informace o kvalitě zemědělské půdy, které budou zahrnovat údaje o:

- obsahu rizikových prvků a rizikových látek v zemědělské půdě
- fyzikálních, chemických a biologických vlastnostech zemědělské půdy
- míře erozního ohrožení zemědělské půdy

Informace o kvalitě zemědělské půdy je součástí evidence půdy podle zákona o zemědělství a budou využívány k hodnocení kvality zemědělské půdy a jejího vývoje, zejména nepříznivých změn. Podle zákona za nepříznivé změny zemědělské půdy lze považovat překročení preventivních hodnot v zemědělských půdách nebo stav, kdy v časovém intervalu dvou zjišťování došlo ke zhoršení sledovaných vlastností zemědělské půdy.

---

<sup>11</sup> Situační a výhledová zpráva. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2012, s. 18



### 1.3 Rozdělení půdního fondu

V zákoně č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je zemědělský půdní fond členěn následovně:

- orná půda
- chmelnice
- vinice
- zahrady
- ovocné sady
- trvalé travní porosty
- půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařovaná, ale dočasně obdělávaná není

Dělení půdy pro účely vedení v katastru nemovitostí provádí podle přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí podle druhu pozemku tímto způsobem:

- orná půda
- chmelnice
- vinice
- zahrada
- ovocný sad
- trvalý travní porost
- lesní pozemek
- vodní plocha
- ostatní plocha

Další dělení využívané pro evidenci využití půdy podle užívatelských vztahů dle zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, člení půdu na půdní bloky, které jsou tvořeny:

1. souvislou plochu zemědělsky obhospodařované půdy zřetelně v terénu oddělenou, dělenou podle kultury na
  - ornou půdu
  - chmelnice
  - vinice
  - ovocné sady
  - louky
  - pastviny

- ostatní
- 2. souvislou vodní plochu využívanou pro účely chovu ryb, vodních živočichů a pěstování rostlin
- 3. souvislou plochu zalesněné půdy.

Ostatní plocha, která do těchto bloků nepatří, tvoří půdu lesnický a zemědělsky neobhospodařovanou. Složení půdního fondu na území naší republiky je v současné době tvořeno podle dostupných údajů z 53,5% zemědělskou půdou a ze 46,5% půdou nezemědělskou.

Největší podíl z celkové rozlohy zemědělské půdy v České republice tvoří orná půda, nejmenší pak vinice a chmelnice – přehled rozlohy jednotlivých druhů zemědělských pozemků k datu 31.12.2014 je uveden v tabulce č.1.

Tabulka 1: Členění zemědělských pozemků a jejich podíl k celkové rozloze ZPF k 31.12.2014

<b>druh pozemku</b>	<b>orná půda</b>	<b>Zahrady</b>	<b>chmelnice</b>	<b>vinice</b>	<b>trv. travní porost</b>	<b>ovocný sad</b>
<b>Výměra ha</b>	2 978 989	163 601	10 276	19 611	997 225	45 920
<b>Podíl v %</b>	<b>70,67</b>	<b>3,88</b>	<b>0,25</b>	<b>0,47</b>	<b>23,66</b>	<b>1,09</b>

Zdroj: Český zeměměřičský katastrální úřad, vlastní zpracování

#### **1.4 Změna kultur zemědělské a nezemědělské půdy**

Právní úprava evidence nemovitostí, zákon č.256/2013 Sb., ze dne 8. srpna 2013, o katastru nemovitostí (katastrální zákon), člení pozemky podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy. Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jsou zemědělskými pozemky.<sup>12</sup>

Změna kultur zemědělské půdy podléhá souhlasu příslušného orgánu státní správy. V ustanovení § 2 zákona o ochraně ZPF je přikládán značný význam zemědělské půdě v katastru nemovitostí vedené jako trvalý travní porost, který lze změnit na ornou půdu jen se souhlasem orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Souhlas lze udělit na základě posouzení fyzikálních nebo biologických vlastností zemědělské půdy, rizik ohrožení

<sup>12</sup> ust. § 3 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

zemědělské půdy erozí, včetně polohy údolnic a provedených opatření ke snížení těchto rizik. Souhlas orgánu ochrany ZPF je vyžadován z důvodu, že orná půda je nejméně využitelnou a zároveň nejzranitelnější kategorií zemědělské půdy. Neuváženou změnou by mohlo dojít k ohrožení daného pozemku nebo okolních pozemků, např. působením vodní eroze na pozemcích ve svažitém terénu, k ohrožení povrchových a podzemních zdrojů pitné vody. Tím se současná úprava odlišuje od obecně závazných právních předpisů na tomto úseku platných před rokem 1992. To byla půda chráněna hlavně jako základní výrobní prostředek.

Orgán ochrany ZPF může provedení změny kultury zemědělské půdy vlastníku nebo i nájemci pozemku nařídit. Jedná se o případy, kdy obhospodařování pozemku v dosavadní kultuře ohrožuje či zhoršuje užité vlastnosti půdy nebo jiných složek životního prostředí.

Požadavky pro uložení změny kultury jsou stanoveny v ustanovení § 1 vyhlášky Ministerstva životního prostředí č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF. Orgán ochrany ZPF může uložit změnu kultury zemědělské půdy v případech, kdy obhospodařováním pozemku v dosavadní kultuře dochází k:

- eroznímu ohrožení území na dotčeném pozemku i na okolních pozemcích
- zhoršování čistoty a jakosti vody ve vodních tocích a vodních nádržích
- ohrožení povrchových nebo podzemních zdrojů pitné vody, přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod stolních
- porušování práv a povinností na úseku ochrany přírody a krajiny
- poškozování okolních pozemků nebo příznivých fyzikálních, biologických a chemických vlastností půdy, ohrožení potravinového řetězce

Pokud je vlastníkovi, případně nájemci, uložena taková povinnost rozhodnutím příslušného orgánu ochrany ZPF, vzniká mu nárok na náhradu nákladů spojených s provedením této změny a případně i na náhradu majetkové ztráty.

Způsob užívání pozemku a podmínky pro jeho využití jsou řešeny v rámci stavebního zákona.<sup>13</sup> Rozhodnutí o změně využití území vyžadují změny druhu pozemku, při zřizování, rušení a úpravě vinic, chmelnic, lesů, parků, zahrad a sadů, a to za

---

<sup>13</sup> ust. § 80 odst. 2 e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

předpokladu, že podmínky nejsou stanoveny schválenými pozemkovými úpravami nebo jiným územním rozhodnutím.

Rozhodnutí o změně využití území ani územní souhlas nevyžadují změny druhu pozemku o výměře **do 300 m<sup>2</sup>**. Tuto změnu je oprávněn vlastník provést bez opatření a zajistit provedení zápisu změny do katastru nemovitostí. Tento volný režim není možné provést v případě, že se pozemek nachází v území s archeologickými nálezy, a pokud by záměr měl být posouzen z hlediska vlivů na životní prostředí, nebo se nachází ve zvláště chráněném území.

U změny druhu pozemku o výměře **nad 300 m<sup>2</sup> do nejvíce 1000m<sup>2</sup>** postačuje územní souhlas.<sup>14</sup> Územní souhlas lze vydat za předpokladu, že je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, nemění se poměry v území a záměr je mimo režim zákona o posuzování vlivů na životní prostředí .

Žádost o územní souhlas obsahuje kromě obecných náležitostí údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje dotčených pozemků a staveb. K žádosti je připojen:

- doklad prokazující vlastnické právo, smlouvu nebo doklad o právu provést opatření, pokud tato práva nelze ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem, nebo souhlas vlastníka pozemku
- souhlasná závazná stanoviska nebo rozhodnutí dotčených orgánů
- stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury
- na situačním výkresu souhlasy osob, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na nich a pozemky mají společnou hranici s pozemkem
- jednoduchý popis záměru s příslušnými výkresy

Pokud žádost obsahuje předepsané náležitosti, vydá po posouzení ve lhůtě do 30 dnů od podání, stavební úřad o územní souhlas. Územní souhlas nabývá právních účinků dnem doručení žadateli a platí 2 roky ode dne jeho vydání. Územní souhlas je podkladem pro provedení změny kultury a současně podkladem pro zápis změny údajů do veřejného registru – katastru nemovitostí.

U změny druhu pozemku o **výměře nad 1000m<sup>2</sup>** je vedeno na základě podání řízení o změně využití území. V rozhodnutí jsou stanoveny podmínky pro nový způsob užívání pozemku a podmínky pro jeho využití. Platnost rozhodnutí je 2 roky od nabytí

---

<sup>14</sup> ust. § 96 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

právní moci. Pokud je změna užívání pozemku provedena, je rozhodnutí rovněž podkladem pro změnu údajů ve veřejném registru.

## 1.5 Klasifikační systém půd ČR

V evidenci katastru nemovitostí je jedním z evidovaných údajů u zemědělských pozemků informace o bonitované půdně ekologické jednotce k pozemku. Bonifikace zemědělského půdního fondu – úplným názvem „Terénní bonifikační průzkum a mapování bonifikovaných půdně ekologických jednotek ve všech Katastrálních územích ČSR“ byla prováděna na základě usnesení vlády ČSR č.101 z 12.5.1971 s cílem ocenění a hodnocení absolutní a relativní produkční schopnosti zemědělských půd a podmínek jejich nejúčelnějšího využití.<sup>15</sup>

Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) určuje produkční vlastnost půdy k hodnocení z hlediska zemědělské výroby. Vlastnosti BPEJ v bonitačních mapách i datové bázi jsou vyjádřeny pětimístním číselným kódem.

První číslo kódu značí příslušnost ke klimatickému regionu. Označuje se číslicemi 0-9. Klimatické regiony zahrnují území přibližně shodnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin.

Druhé a třetí číslo určuje příslušnost k určité hlavní půdní jednotce, označuje se čísly 01-78, což je účelové seskupení půdních forem, příbuzných ekologickými vlastnostmi, které jsou charakterizovány morfogenetickým půdním typem, subtypem, půdotvorným substrátem, zrnitostí apod.

Čtvrté číslo stanovuje kombinaci svažitosti a expozice ke světovým stranám.

Páté číslo vyjadřuje devět kombinací hloubky a skeletovitosti půdního profilu.<sup>16</sup>

Systém BPEJ je pro praktické užívání zpracován v mapách pro všechna katastrální území České republiky a je využíván pro určení limitních hodnot při ochraně kvality půdy nebo k hodnocení půdy pro ekonomické účely, např. pro její oceňování.

Na základě systému BPEJ je vytvořen sazebník odvodů za odnětí půdy ze ZPF, který slouží jako ekonomický nástroj ochrany ZPF. Pro účely ochrany ZPF je mimo

---

<sup>15</sup> Vopravil J, Půda a její hodnocení v ČR, II.díl: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, 2011 - 1. vydání, s.5

<sup>16</sup> Vyhláška č. 327/98 Sb. kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdních jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci

sazebníku odvodů na základě této klasifikace zemědělských půd ČR provedeno rozdělení jednotlivých půd do tříd ochrany.

Vedení celostátní databáze BPEJ zajišťuje Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy. Tento ústav poskytuje souhrnné údaje o BPEJ a jejich účelových seskupeních pro řadu činností spojených s využíváním půdního fondu, ochranou přírody, územním plánováním.

## **2 Právní úprava ochrany zemědělského půdního fondu**

### **2.1 Ústavní základy**

Půda je jednou ze základních složek životního prostředí. Základ pro ochranu životního prostředí v obecné rovině poskytuje Ústava České republiky. Listina základních práv a svobod se problematice životního prostředí věnuje v článku č.35, kde je stanoveno:

- Každý má právo na příznivé životní prostředí.
- Každý má právo na včasné a úplné informace o stavu životního prostředí a přírodních zdrojů.
- Při výkonu svých práv nikdo nesmí ohrožovat ani poškozovat životní prostředí, přírodní zdroje, druhové bohatství přírody a kulturní památky nad míru stanovenou zákonem.

Přímou aplikaci těchto práv však nedovoluje čl. 41 Listiny základních práv a svobod. V režimu zákona o ochraně zemědělského půdního fondu lze tato práva uplatnit na institutu hospodaření na zemědělském půdním fondu.

### **2.2 Legislativní ochrana zemědělské půdy**

Právní úprava ochrany ZPF je zaměřena nejen k ochraně rozlohy a uspořádání ZPF, ale i k ochraně jeho kvality. Při rozlišování právní úpravy ochrany rozlohy a ochrany kvality ZPF je důležité si uvědomit, že sledují stejný cíl. Míjela by se účinkem ochrana rozlohy zdevastované, ale stále formálně v evidenci vedené zemědělské půdy, stejně jako ochrana úrodné vrstvy při výrazně zmenšující se ploše této půdy.<sup>17</sup>

Kvalitativní ochrana zemědělské půdy je zákonem o ochraně ZPF zajištěna v ustanovení § 2 zákona o ochraně ZPF. Zde je stanovena podmínka souhlasu orgánu ochrany ZPF při změně druhu pozemku z trvalého travního porostu na ornou půdu. Důvodem je, že orná půda tvoří největší míru erozního ohrožení v krajině.

Povinnost chránit zemědělskou půdu, jako základní výrobní prostředek zemědělské výroby, poprvé použil zákon č. 48/1959 Sb., o zemědělském půdním fondu. Terminologii převzal i pozdější zákon č. 53/1966 Sb., o ochraně ZPF. Podle § 1 citovaného zákona „Zemědělským půdním fondem je zemědělská půda obhospodařovaná (orná půda,

---

<sup>17</sup> Damohorský, M. Právo životního prostředí. Praha: C.H. Beck, 2010, s.301

chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny) a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není“.

Zemědělský půdní fond přesně vymezil až zákon č. 75/1976 Sb.. Zemědělská půda byla definována jako půda obhospodařovaná, půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale obdělávána není. Dále pozemky, které sice neslouží bezprostředně zemědělské výrobě, ale jsou pro ni nezbytné.

Podle současné právní úpravy je stanoveno: „zemědělský půdní fond je základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí“<sup>18</sup>.

V porovnání s původní právní úpravou klade současný zákon podstatně **větší důraz na ekologické aspekty ochrany**, a to na místo dřívějšího trendu chránit půdu především jako základní výrobní prostředek pro zemědělskou výrobu.

Zemědělský půdní fond je podle **právní úpravy účinné od 1.4.2015** vymezen následovně:

- je tvořen zemědělsky obhospodařovanými pozemky – orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty
- náleží do něj půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není, může se jednat jak o pozemky, které z nějakých důvodů nejsou zemědělsky obhospodařované, ale nedošlo k jejich odnětí
- rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže
- nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby na zemědělské půdě - 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

Určení příslušnosti určitého pozemku k ZPF je důležité pro posouzení, zda se na určitý pozemek vztahuje režim tohoto zákona. V případě pochybností, zda se jedná o součást ZPF či nikoli, rozhoduje příslušný orgán ochrany ZPF.<sup>19</sup> Takové rozhodnutí má povahu individuálního správního aktu. V praxi se používání tohoto ustanovení pouze ve

---

<sup>18</sup> ust. § 1 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

<sup>19</sup> dle ust. § 1 odst. 4 tamtéž



zcela výjimečných případech. Důvodem je, aby nedocházelo k obcházení zákona, tedy odnětí zemědělské půdy bez souhlasu orgánu ochrany ZPF, a legalizaci nezákonného stavu.

### **2.3 Hlavní právní předpisy související s ochranou zemědělské půdy mimo působnost zákona o ochraně ZPF**

**Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu**, ve znění pozdějších předpisů, řeší cíle a úkoly územního plánování, vyhodnocování vlivu na udržitelný rozvoj území, rozhodování v území, změnu využití pozemků. Stanovuje podmínky pro výstavbu, rozvoj území a přípravu technické a dopravní infrastruktury.

**Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech** a změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (dále jen zákon o pozemkových úpravách). Je užíván jako nástroj vytváření podmínek pro racionální uspořádání vlastnických vztahů k zemědělským a lesním pozemkům s ohledem na hospodaření a na potřeby krajiny. Návrhu nového uspořádání pozemků vlastníků předchází zpracování tzv. plánu společných zařízení. V plánu společných opatření jsou zahrnuta protierozní opatření pro ochranu půdního fondu jako protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, větrolamy, zatravnění, zalesnění apod.. Ve veřejném zájmu se jimi prostorově i funkčně uspořádávají pozemky a vytvářejí podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V rámci pořizovacího procesu je v souladu s prováděcí vyhláškou<sup>20</sup> proveden podrobný průzkum terénu za účasti státních orgánů - tedy i orgánů ochrany ZPF.

**Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech** a o změně některých dalších zákonů (dále je zákon o odpadech). mimo jiné stanoví podmínky pro předcházení vzniku odpadů a nakládání s nimi při dodržování ochrany životního prostředí, ochrany zdraví člověka a trvale udržitelného rozvoje. Právní předpis stanovuje podmínky a povinnosti při aplikaci kalů z čistíren odpadních vod a septiků na půdu. Právnícká osoba a fyzická osoba, která užívá půdu, je povinna používat pouze upravené kaly s ohledem na nutriční potřeby rostlin, za podmínek stanovených tímto zákonem a prováděcím právním předpisem a v souladu s programem použití kalů stanoveným původcem kalů tak, aby jejich použitím nebyla

---

<sup>20</sup> ust. § 7 vyhlášky č. 13/2002 Sb., o postupu provádění pozemkových úprav

zhoršena kvalita půdy a kvalita povrchových a podzemních vod<sup>21</sup>. Podle ustanovení § 73a Ústřední kontrolní a zkušební ústav provádí kontrolu nad dodržováním povinností při používání kalů.

S ochranou půdy velmi úzce souvisí **zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny**. Cílem zákona je šetrně hospodařit s přírodními zdroji, usilovat o udržení a obnovení přírodní rovnováhy v krajině. Jsou stanoveny obecné podmínky ochrany přírody, ochrany rostlin, živočichů, dřevin, památných stromů, ochrany a využití jeskyní, ochrany krajinného rázu. Právní vztahy na úseku ochrany přírody a krajiny se podílejí v procesu územního plánování a stavebního řízení při vytváření ekologicky vyvážené krajiny. To vše má souvislost i s ochranou ZPF, při provádění pozemkových úprav.

**Zákon o ochraně nerostného bohatství č. 44/1988 Sb.**, je také spjat se zákonem o ochraně ZPF. V tomto případě se ale neklade důraz na kvalitu půdy, ale na ochranu půdy při práci spojené s geologickým a hydrologickým průzkumem. Stanoveným cílem ochrany životního prostředí v hornictví není zamezit vyhledávání ložisek nerostů, těžbě nerostů, ale minimalizovat dopad této činnosti na životní prostředí a usměrnit jej do únosných mezí v souladu s požadavky na zajištění trvale udržitelného rozvoje.

## 2.4 Ochrana půdy na mezinárodní a národní úrovni

V roce 2002 byl Evropskou komisí přijata zpráva Směrem k tematické strategii pro ochranu půdy ( Towar a Soil Thematic Strategy, Cdr 190/2002 fin ). Mezi hlavními osmi problémy byl zařazen i zábor půdy. V souladu se závěry zprávy byla v září 2006 Evropské radě a Parlamentu Evropské unie přeložena Tematická strategie pro ochranu půdy ( Soil Thematic Strategy, COM(2006)213). V dokumentu byly stanoveny základní pilíře pro zajištění ochrany půdy a návrh rámcové směrnice o ochraně půdy ( Proposal for Soil Framework Directive, COM(2006)232), která byla následně v roce 2007 přijata Evropským parlamentem. Ke konsensu ohledně této směrnice mezi členskými státy při jednání Rady pro životní prostředí však nedošlo, neboť jejich zájmy jsou odlišné, a směrnice tak není dosud přijata. Komise pro životní prostředí se i přesto snaží v Evropské unii prosadit přijetí samostatné směrnice pro ochranu půdy, prozatím byla zapracována alespoň částečně do jiných předpisů, jako je společná zemědělská politika, směrnice o posuzování vlivů na životní prostředí.

---

<sup>21</sup> ust. § 33 odst. 1 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších předpisů

Na úrovni Evropské unie je jedním z posledních aktů na úseku ochrany půdy Stanovisko výboru regionů k Provádění strategie pro ochranu půdy ) 2013/C 17/08), kde je **zábor půdy** označen jako vysoce neudržitelná a závažná příčina znehodnocování půdy. V příručce „ Report on best practices for limiting soil sealing and mitigating its effects “ z dubna 2011 je členskými státy doporučeno používat zavedené a osvědčené postupy v omezování, zmírňování nebo kompenzace při záboru půdy. Příručka byla vypracována na základě pověření Evropské komise a obsahuje dostupné informace o záboru půdy v rámci Společenství a přehled ochrany půdy v jednotlivých členských zemích.

Ochrana půdního fondu je na úrovni našeho státu pojata daleko komplexněji a cíleněji. Česká republika má ochranu půdy, i vzhledem ke své minulosti, zakotvenu jak ve všeobecných, tak i speciálních zákonných předpisech. Právě přístup v této oblasti byl ze strany evropských orgánů hodnocen jako jeden možných vzorů pro politiku ochrany půdy.

### 3 Ochrana zemědělského půdního fondu

#### 3.1 Zásady ochrany zemědělského půdního fondu

Zásady plošné ochrany zemědělského půdního jsou vymezeny v části třetí: Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení.<sup>22</sup>

Při vynětí půdy pro nezemědělské účely je kladen důraz na odnámání nejnutnější a nejmenší plochy nezbytné pro daný účel. Vždy musí být zohledněno co nejmenší narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických a odtokových poměrů a sítě zemědělských komunikací. Patří sem také nejméně zatěžovat obhospodařování ZPF při umístování směrových a liniových staveb

S účinností od **1.4.2015** je zákonem stanoveno, že pokud **v nezbytném rozsahu** musí dojít k odnětí, je nutno:

1. odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách
2. odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní, kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany
3. co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací
4. odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků
5. při umístování směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu
6. po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění funkcí  
v krajině podle plánu rekultivace

Platná právní úprava samotného zákona, tak i jeho prováděcí vyhláška, je směřována nejen k ochraně rozlohy, ale i k ochraně kvality zemědělského půdního fondu.

---

<sup>22</sup> ust. § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Právě k **zajištění ochrany kvality** zemědělské půdy je zakázáno:

- znečišťovat zemědělskou půdu vnášením látek, které představují horní hranice obsahů rizikových látek a rizikových prvků
- způsobovat ohrožení zemědělské půdy erozí překračováním přípustné míry jejího erozního ohrožení stanovené prováděcím právním předpisem, kdy přípustnou míru erozního ohrožení lze stanovit na základě průměrné dlouhodobé ztráty půdy vyjádřené v tunách na 1 ha za 1 rok v závislosti na hloubce půdy
- užívat zemědělskou půdu k nezemědělským účelům bez souhlasu s odnětím ze zemědělského půdního fondu s výjimkou případů, kdy není souhlas vyžadován
- poškozovat fyzikální, chemické nebo biologické vlastnosti zemědělské půdy jejím zhutňováním, zamokřováním, vysoušením, překrýváním nebo narušováním erozí

K zajištění kvality půdy je zakázáno vnášet jiné než přípravky umožněné zvláštními předpisy. V případě zjištění preventivních hodnot nesmí být používány upravené kaly a sedimenty. Při překročení indikačních hodnot je zakázáno používat hnojiva obsahující rizikové látky z důvodu, že překračování povolených hodnot může vést k ohrožení zdravotní nezávadnosti potravin, krmiv a i přímému ohrožení zdraví lidí nebo zvířat při kontaktu s půdou a negativnímu vlivu na produkční funkci zemědělské půdy.

Z důvodu, že se v posledních letech rozmáhá výsadba dřevin, **s účinností od 1.1.2016 nelze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany využít jako plantáž dřevin.**

Zákonná úprava připouští zemědělskou půdu jako plantáž dřevin využívat nejdéle po dobu 10 let. V případě výmladkové plantáže dřevin lze takto zemědělskou půdu využívat nejdéle po dobu 30 let. Délka jednoho pěstebního cyklu nesmí přesáhnout 10 let. Vlastník nebo jiná osoba, která je oprávněna zemědělskou půdu užívat, jsou povinni do 1 roku od ukončení využívání zemědělské půdy jako plantáže dřevin, odstranit pařezy a půdu rekultivovat tak, aby byla způsobilá k dalšímu zemědělskému využití. Po ukončení posledního pěstebního cyklu musí být tato zemědělská půda využívána jiným způsobem nejméně po dobu 3 let. Je stanovena povinnost oznámit výsadbu dřevin nebo počátek nového pěstebního cyklu a ukončení způsobu využití zemědělské půdy jako plantáže dřevin příslušnému orgánu ochrany zemědělského půdního fondu v termínu do 15 dnů ode dne výsadby, počátku nového pěstebního cyklu nebo ukončení způsobu využití zemědělské půdy jako plantáže dřevin. Povinnost se nevztahuje na osoby v případě použití přímých

podpor v rámci společné zemědělské politiky, kdy je tato skutečnost nahlášena Státnímu zemědělskému intervenčnímu fondu při podání žádosti.

K zásadám ochrany ZPF patří i následná rekultivace půdy. Spočívá v tom, aby po ukončení dočasného odnětí ze ZPF byla půda navrácena zemědělské výrobě dle plánu rekultivace. Ochranou zemědělského půdního fondu má být dosaženo hlavně zlepšování kvality pozemků a je kladen důraz na racionální využívání pozemků.

### 3.2 Příčiny ochrany zemědělského půdního fondu

Příčinou ochrany ZPF je ubývání plochy zemědělských pozemků a zhoršování kvality úrodné půdy. V důsledku soudobého civilizačního procesu nebývalou měrou vzrostly nároky společnosti na uspokojování potřeb spojených s využíváním půdy a vzrostla také míra působení škodlivých vlivů na půdu. K hlavním zdrojům ohrožování a poškozování ekologických funkcí zemědělské půdy v poměrech České republiky patří:

- zabírání zemědělských půd pro jiné činnosti, které zpravidla nenávratně devastují ekologické funkce těchto pozemků (zejména výstavba, těžba nerostů)
- znečištění půdy škodlivými látkami z ovzduší, ze skládek odpadů a z havárií a chemickými látkami používanými při ochraně a výživě rostlin (hnojiva)
- používání nevhodných technologií a techniky v zemědělství, nepříznivě ovlivňujících fyzikální, biologické a chemické vlastnosti půdy
- působení přírodních vlivů, zejména vodní a větrné eroze, které jsou často vyvolávány nebo jejich účinky jsou zesilovány nešetrnými zásahy člověka do přírody.<sup>23</sup>

Negativní vliv mají i pozůstatky přístupu k půdě z minulosti. Jednostranný zájem na dosažení maximální možné produkce a v důsledku toho rozšiřování plochy orné půdy, nevhodné meliorace, neúměrné zvětšování půdních celků pro snazší obdělávání mechanizačními prostředky.

V moderní společnosti se dokonalým ničitelem půd staly stavby. Nejde jen o výstavbu obydlí pro stále rostoucí počet obyvatel měst, ale mnohem větší plochy stále zabírající administrativní, výrobní a odchodní centra, sklady, silnice, letiště.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Damohorský, M. a kol. Právo životního prostředí. Praha : C.H.Beck, 2010, s.296

<sup>24</sup> Kutílek, M. Půda planety Země: Dokořán, 2012, s.19

Právní úprava má zajistit snížení úbytků zemědělské půdy na minimum, vytvořit předpoklady pro návratnost dočasně odňatých nebo nevyužívaných zemědělských pozemků zemědělské výrobě a řádně pečovat o úrodnost půdy zabraňováním ztrát úrodné vrstvy.

V poslední době však dochází mnohdy až k neuváženému zastavování půdy rozšiřováním sídel. Rozbíhá se tzv. výstavba na zelené louce (tzv. greenfield ).<sup>25</sup> Kladné hodnocení rozvoje sídel a příliv investorů do území může být ale z ekonomického pohledu krátkodobé. Situace přináší postupně negativní dopady zejména na životní prostředí.

Cílem ochrany je zabránit, nebo alespoň na nejnutnější míru omezit, ohrožování a poškozování ekologických funkcí půdy a zároveň napomáhat k nápravě škod způsobených na půdě.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Vopravil , J. a kol. Půda a její hodnocení v ČR, I. díl: Vvýzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, 2009- 1 vydání, s.112

<sup>26</sup> Damohorský, M. a kol. Právo životního prostředí. Praha : C.H.Beck, 2010, s.296

## 4 Orgány ochrany zemědělského půdního fondu

### 4.1 Působnost orgánů ochrany zemědělského půdního fondu

Působnost orgánů ochrany ZPF je podrobně upravena v ustanovení § 13 - 18a zákona o ochraně ZPF. Funkci orgánů ochrany ZPF podle zákona o ochraně ZPF vykonávají:

- obecní úřady obcí s rozšířenou působností
- krajské úřady
- správy národních parků
- Česká inspekce životního prostředí
- Ministerstvo životního prostředí

Působnost, která je ze zákona o ochraně ZPF svěřena krajskému úřadu, obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností je **výkonem přenesené působnosti**.

- **Obecním úřadům obcí s rozšířenou působností** ze zákona přísluší:
  - rozhodovat zda je pozemek součástí zemědělského půdního fondu
  - udělovat souhlas ke změně trvalého travního porostu na ornou půdu
  - ukládat opatření k nápravě závadného stavu vzniklého porušením zákonných povinností<sup>27</sup> neplněním podmínek jím vydaného souhlasu
  - kontrolovat stanovené povinnosti, podmínky vydaného souhlasu, provádění rekultivací, a uloženého opatření k nápravě
  - udělovat souhlas k použití sedimentů z rybníků, vodních nádrží a vodních toků a vede evidenci jejich použití, ohledně erozního ohrožení zemědělské půdy pořizovat informace o zemědělské půdě a údaje předávat do evidence informací o kvalitě zemědělské půdy
  - zasílat údaje související s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu do evidence odnětí zemědělské půdy<sup>28</sup>
  - uplatňovat stanovisko k regulačním plánům kromě regulačních plánů pořizovaných na základě zásad územního rozvoje

---

<sup>27</sup> podle ust. § 3 odst. 1 písm. c) a d) a § 3 odst. 4 až 6 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

<sup>28</sup> podle ust. § 3 odst. 4 tamtéž



- udělovat vyjádření k návrhům tras nadzemních a podzemních vedení, pozemních komunikací, vodních cest a jejich součástí, u tras nepřesahujících správní obvod obce s rozšířenou působností.
- udělovat souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, pokud má být dotčena zemědělská půda o výměře menší nebo rovné 1 ha, u dočasného odnětí nebo trvalého odnětí s dočasným odvodem vydávat potvrzení o ukončení rekultivace
- rozhodovat o výši odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu
- projednávat správní delikty u pozemků o výměře menší nebo rovné 1 ha.
- **Krajský úřad** je dotčeným správním úřadem podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, pokud jsou dotčeny zemědělského půdního fondu o výměře větší než 1 ha a menší nebo rovné 10 ha, a zákonem mu přísluší
  - uplatňovat stanovisko k územně plánovací dokumentaci, k návrhům na samostatné vymezení zastavěného území, s výjimkou zastavěného území hlavního města Prahy a obcí, ve kterých je sídlo kraje
  - udělovat souhlas k návrhům na stanovení dobývacích prostorů, je-li navrhovaným řešením dotčen zemědělský půdní fond o výměře do 20 ha
  - vydávat vyjádření k návrhům tras nadzemních a podzemních vedení, k návrhům tras celostátních drah a jejich součástí, tras pozemních komunikací, vodních cest a jejich součástí, které nepřesahují území příslušného kraje a přesahují správní obvod obce s rozšířenou působností
  - vydávat souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, pokud bude dotčena zemědělská půda o výměře větší než 1 ha a menší nebo rovné 10 ha, u dočasného odnětí nebo trvalého odnětí s dočasným odvodem vydávat potvrzení o ukončení rekultivace
  - sjednocovat výkon státní správy na úseku ochrany zemědělského půdního fondu, obcí s rozšířenou působností na území příslušného kraje včetně dohledu na jejich činnost
  - kontrolovat plnění podmínek jimi vydaných souhlasů, provádění rekultivací, opatření k nápravě jím uložených, ukládat opatření k nápravě závadného stavu vzniklého neplněním podmínek vydaných souhlasů

- zasílat údaje související s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu do evidence odnětí zemědělské půdy.
- **České inspekci životního prostředí přísluší**
  - kontrolovat dodržování stanovených zásad ochrany ZPF, ukládat opatření ke zjednání nápravy závadného stavu a kontrolovat jejich plnění
  - projednávat přestupky a správní delikty při znečištění zemědělské půdy, použití nepovolených látek nebo přípravků do zemědělské půdy, použití kalů, sedimentů nebo rizikových prvků, u nichž došlo k překročení indikačních hodnot a dále neplnění a nesplnění opatření uložených k nápravě
  - pořizovat informace o zemědělské půdě, hodnotit její stav a tyto údaje předávat do evidence informací o kvalitě zemědělské půdy.<sup>29</sup>
- **Ministerstvo životního prostředí**
  - uplatňuje stanovisko k zásadám územního rozvoje, územním plánům obcí, ve kterých je sídlo kraje, a k územnímu plánu, který řeší celé území hlavního města Prahy, a k návrhům na samostatné vymezení zastavěného území hlavního města Prahy a obcí, ve kterých je sídlo kraje<sup>30</sup>
  - uděluje souhlas k návrhům na stanovení dobývacích prostorů dotčených pozemků o výměře nad 20 ha
  - uděluje vyjádření k návrhům tras nadzemních a podzemních vedení, pozemních komunikací, celostátních drah a vodních cest a jejich součástí, které se nacházejí na území dvou a více krajů
  - uděluje souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, pokud je zemědělská půda o výměře nad 10 ha, a u dočasného odnětí nebo trvalého odnětí
    - s dočasným odvodem vydává u souhlasů jím vydaných potvrzení o ukončení rekultivace
  - řídí výkon státní správy na úseku ochrany zemědělského půdního fondu včetně dozorové činnosti nad orgány ochrany ZPF nižšího stupně

<sup>29</sup> podle § 3b zákona č.334/ 1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

<sup>30</sup> podle § 5 odst. 2 zákona o ochraně č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

- vypracovává koncepci ochrany zemědělského půdního fondu jako složky životního prostředí, zajišťuje přípravu obecně závazných právních předpisů, vydává výklady k ustanovením obecně závazných právních předpisů o ochraně ZPF
  - vykonává kontrolní činnost a dává orgánům ochrany zemědělského půdního fondu podněty k tomu, aby uplatnily ve své působnosti opatření k odstranění zjištěných závad
  - zasílá údaje související s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu do evidence odnětí zemědělské půdy a kontroluje plnění podmínek jím vydaných souhlasů, včetně provádění rekultivací a uložených opatření k nápravě
  - ve věcech rozhodnutých inspekcí nebo správou národního parku je odvolacím správním orgánem a je dotčeným správním úřadem podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, pokud jsou dotčeny pozemky náležející do zemědělského půdního fondu o výměře nad 10 ha.
- **Správy národních parků** vykonávají působnost na území národních parků při ochraně zemědělského půdního fondu podle ustanovení § 78 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

#### 4.2 Výkon státní správy na úseku zemědělského půdního fondu

Žádost o vydání souhlasu s odnětím ZPF podávají právnické a fyzické osoby u obecního úřadu obce s rozšířenou působností, v jehož správním obvodu leží největší část zemědělského půdního fondu, který má být příslušným záměrem dotčen. Správní orgán návrh posoudí. Pokud není příslušný k vyřízení, postoupí jej se svým stanoviskem krajskému úřadu. Tento postup je obdobný, je-li k vyřízení návrhu příslušný vyšší orgán ochrany ZPF. Pokud má být záměr realizován na území národního parku, podává se žádost u správy národního parku.

Orgány ochrany ZPF mají povinnost dohlížet na dodržování ustanovení zákona a předpisů vydaných na jeho základě, kontrolovat dodržování podmínek a stanovených opatření. V mezích své působnosti ukládají opatření k odstranění zjištěných závad. Při své činnosti spolupracují se všemi orgány státní správy, jejichž činnost se dotýká zemědělského půdního fondu.

## 5 Ochrana zemědělského půdního při nezemědělské činnosti

### 5.1 Ochrana zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti

Územně plánovací činnost je upravena zákonem 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. S ohledem na skutečnost, že územní plánování specifikuje způsob využití území a stanovuje podmínky pro změnu využití území, je vazba na půdní fond nesmírně důležitá. Proces územního plánování má předpoklady pro potřebný kompromis hledat a specifikovat. Jen je ještě potřeba upozornit na skutečnost, že z vlastnění zemědělské půdy nevyplývá automatické právo ji změnit na stavební pozemek.<sup>31</sup>

Požizovatelé a projektanti při zpracování územních plánů jsou povinni řídit se zásadami stanovenými v ustanovení § 4 zákona o ochraně ZPF. K vyhodnocení předpokládaných důsledků na řešení územního plánu na ZPF bylo vydáno Ministerstvem životního prostředí Metodické doporučení.<sup>32</sup> Je stanoveno navrhnout a řádně zdůvodnit co nejvýhodnější řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a dalších zákonem chráněných zájmů. Toto ustanovení se ale v praxi vůči požadavkům investorů naplňuje velice obtížně. Ti si nepožizují pozemky v odpovídajících zastavitelných plochách dle platné ÚPD, ale obvykle si nejdříve zajistí pozemky a následně nárokují, obvykle s pomocí obce či nejrůznějšího lobování, jejich zařazování mezi zastavitelné plochy.<sup>33</sup>

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu v jednotlivých krocích pořizovacího procesu stanoviska k územně plánovací dokumentaci. Proces územního plánování má velký význam pro ochranu zemědělské půdy. Jeho dopady na ochranu ZPF mohou být jak výrazně pozitivní, tak může způsobit nenahraditelné škody zejména z hlediska ochrany dlouhodobého veřejného zájmu.<sup>34</sup>

---

<sup>31</sup> Urbanismus a územní rozvoj. Brno: Ústav územního rozvoje, 2010, ročník XIII – číslo 5/2010 s. 88

<sup>32</sup> Metodické doporučení Ministerstva životního prostředí k „Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ 7/2011 Věst. MŽP

<sup>33</sup> Urbanismus a územní rozvoj. Brno: Ústav územního rozvoje, 2010, ročník XIII – číslo 5/2010 s. 87

<sup>34</sup> Principy a pravidla územního plánování: Kapitola C - Funkční složky C.2 Zemědělské a lesní hospodářství. *Ústav územního rozvoje* [online]. Brno: Ústav územního rozvoje, 2013, 30.5.2013 [cit. 2015-11-01]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2571>

V případech, kdy obec nemá zpracovaný územní plán, vymezuje stavební úřad zastavěné území obce.<sup>35</sup> Orgán ochrany ZPF vydává k návrhu vymezení zastavěného území z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu své stanovisko.

## **5.2 Ochrana zemědělského půdního fondu při zpracování návrhů na stanovení dobývacích prostorů**

Ochrana zemědělského půdního fondu při těžbě nerostů je zajištěna vymezením stejných povinností jako při územně plánovací činnosti, s tím rozdílem, že adresáty povinností jsou právnické a fyzické osoby oprávněné k těžbě nerostů. Při zpracování návrhů na stanovení dobývacích prostorů podle zvláštních předpisů<sup>36</sup> jsou povinny řídit se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu. Musí být vyhodnoceny předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF s přihlédnutím k možnostem rekultivace, a srovnání s jiným možným řešením. Návrhy na stanovení dobývacích prostorů musí být projednány s orgány ochrany zemědělského půdního fondu a před schválením odsouhlaseny. Důsledky navrhovaného řešení musí vyhodnotit i s přihlédnutím k možnostem rekultivace. Žádost musí dále obsahovat předchozí souhlas Ministerstva životního prostředí ke stanovení dobývacího prostoru podle horního zákona,<sup>37</sup> grafické znázornění hranic ložiska, popřípadě bloků zásob nerostů podle výsledků geologického průzkumu a návrh studie rekultivace. Prováděcí vyhláška stanovuje podrobnější úpravu při zpracování a projednávání těchto návrhů.<sup>38</sup> Souhlas na stanovení dobývacího prostoru nenahrazuje souhlas k odnětí půdy ze ZPF, o ten se zahájením vlastní těžby žádá samostatně.

## **5.3 Ochrana zemědělského půdního fondu při zpracování dokumentace umístění záměru**

Při zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí vyžadující souhlas podle ustanovení § 9 zákona. Znamená to, že umístění stavby musí být navrženo tak, aby z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a zákonem chráněných veřejných zájmů

---

<sup>35</sup> ust. § 58–59 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

<sup>36</sup> Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>37</sup> ust. § 24 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>38</sup> ust. § 6 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu

došlo k co nejmenším ztrátám zemědělského půdního fondu. Za tímto účelem byl Ministerstvem životního prostředí vydán Metodický pokyn pro aplikaci ustanovení § 9 odst. 2 zákona o ochraně ZPF.<sup>39</sup>

Při umístování staveb mimo zastavěné území je stanoveno zpracovávat alternativy umístění. To neplatí pouze za předpokladu, že záměr je v souladu s platnými zásadami územního rozvoje nebo platným územním plánem, s návrhem tras nadzemních a podzemních vedení, pozemních komunikací, celostátních drah, vodních cest, k nimž orgány ochrany zemědělského půdního fondu udělily vyjádření.

Stavebníci tras nadzemních a podzemních vedení, pozemních komunikací, celostátních drah a vodních cest, jsou povinni navrhnout umístění stavby tak, aby ztráty ZPF byly co nejmenší. Vyhodnocení se přikládá k žádosti o vyjádření příslušnému správnímu orgánu. Ten se k předloženému návrhu vyjádří a navrhne opatření k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Vyjádření je předběžnou informací podle správního řádu k podmínkám pro vydání souhlasu k odnětí zemědělské půdy.

V zákoně jsou stanoveny **výjimky** z tohoto ustanovení a **vyjádření** orgánu ochrany zemědělského půdního fondu **není potřeba** za předpokladu:

- trasy nadzemních a podzemních vedení, pozemních komunikací, celostátních drah a vodních cest jsou navrženy v plochách vymezených pro tento účel platnými zásadami územního rozvoje, platným územním plánem nebo podmínky pro umístění jsou stanoveny regulačním plánem
- jsou součástí řešení obsaženého v dokumentaci jiných staveb, pro které byl vydán souhlas s odnětím
- jedná se o návrhy úpravy tras nadzemních a podzemních vedení, pozemních komunikací, celostátních drah a vodních cest a jejich součástí
- jde o úpravy nivelety, šířky a parametrů oblouků stávajících nadzemních a podzemních vedení, pozemních komunikací, celostátních drah a vodních cest

---

<sup>39</sup> Metodický pokyn Ministerstva životního prostředí k aplikaci ustanovení § 9 odst. 2 písm., a) bod 2. a ustanovení bodu 2.D přílohy zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona č. 41/2015 Sb.,

Žádost o vyjádření u příslušného správního orgánu musí být kromě obecných náležitostí podle správního řádu obsahovat:

- zákres navrhované trasy nadzemních a podzemních vedení, pozemních komunikací, celostátních drah a vodních cest do snímku katastrální mapy s vyznačením dotčených parcel půdy patřící do zemědělského půdního fondu podle katastrálních území
- údaje o hydrologických a odtokových poměrech
- údaje o sítích zemědělských účelových komunikací a polních cest
- údaje o bonitovaných půdně ekologických jednotkách dotčených pozemků a jejich zařazení do tříd ochrany v případě, kde je možné alternativní umístění tras nadzemních a podzemních vedení, pozemních komunikací, celostátních drah a vodních cest a jejich součástí
- stručné údaje o technickém řešení stavby.

#### **5.4 Ochrana zemědělského půdního fondu při stavební, těžební průmyslové činnosti a při geologickém a hydrogeologickém průzkumu**

Ochrana půdního fondu při stavební, těžební a průmyslové činnosti, při geologickém a hydrogeologickém průzkumu, při budování, opravách a údržbě nadzemních a podzemních vedení vychází z povinností obsažených v ustanovení § 8 zákona o ochraně ZPF, které mají zabránit ztrátám na zemědělské půdě při těchto činnostech nebo hrozící ztráty minimalizovat.

##### **Právnícké a fyzické osoby tyto činnosti provozující mají povinnost zejména:**

- provést skrývku svrchní kulturní vrstvy půdy i hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy na celé dotčené ploše a postarat se o jejich hospodárné využití nebo řádné uchování pro účely rekultivace. Za odůvodněné důvody lze považovat odnětí ze zemědělského půdního fondu a to:
  - pro účely zalesnění, popřípadě prohlášení za pozemky určené k plnění funkcí lesa
  - zařazení do druhu pozemku ostatní plocha, pokud pozemek není možné zemědělsky obdělávat
  - v zájmu ochrany přírody a krajiny a pro ochranu archeologických nalezišť

- pro zřizování ochranných pásem vodních zdrojů I. stupně a ochranných pásem I. stupně přírodních léčivých zdrojů a ochranných pásem I. stupně zdrojů přírodních minerálních vod
- ukládat odklizové zeminy ve vytěžených prostorech a pokud to není možné či hospodářsky účelné, uložit je v první řadě na odnímané ploše nebo na plochách ostatních
- provádět vhodné povrchové úpravy dotčených ploch tak, aby byly připraveny k rekultivaci (pokud rekultivace přichází v úvahu)
- provádět rekultivaci dotčených ploch podle schválených plánů k plnění dalších funkcí v krajině
- zajistit potřebná opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt.

Kromě těchto povinností jsou dále podle tohoto ustanovení provozovatelé prací při geologickém a hydrogeologickém průzkumu a při budování, opravách, údržbě nadzemních a podzemních vedení též povinni provádět práce na pozemcích především v době vegetačního klidu a po jejich skončení uvést dotčené plochy do původního stavu. V dostatečném předstihu musí projednat časový harmonogram s vlastníky (nájemci) dotčené zemědělské půdy. Pokud si tyto činnosti vyžádají dobu delší než 1 rok včetně uvedení pozemků do původního stavu, je provozovatel prací povinen požádat příslušný orgán ochrany ZPF o udělení souhlasu k dočasnému odnětí půdy.

Podrobnější úpravu postupů k zajištění ochrany ZPF při stavební, těžební, průmyslové činnosti a při geologickém a hydrogeologickém průzkumu jsou uvedeny v prováděcí vyhlášce - § 8, § 9, § 10, § 11 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.



## **6 Postup k zajištění ochrany ZPF při zabezpečení skrývky kulturních vrstev půdy a postup k zajištění ochrany pro zabezpečení rekultivace půdy**

### **6.1 Skrývka ornice**

Každý, kdo odnímá zemědělskou půdu, ať trvale či dočasně, je povinen provést potřebná opatření k tomu, aby ornice mohla opět sloužit svému účelu. Investor stavby, provozovatel těžby či průmyslové činnosti, je povinen před uskutečněním nezemědělské činnosti povolené rozhodnutím vydaným podle zvláštních předpisů<sup>40</sup> zajistit sejmutí ornice, její uskladnění a rozprostření na určeném místě za podmínek stanovených orgánem ochrany ZPF ve vydaném souhlasu s odnětím půdy. Nejvhodnějším způsobem využití skrývek ornice a prohumózněných půdních vrstev je jejich rozprostření na rekultivovanou plochu.<sup>41</sup>

V případě, že jsou skrývané kulturní vrstvy půdy ukládány na deponiích do doby jejich hospodárného využití, např. zvýšení kulturní vrstvy půdy zemědělsky obhospodařovaných pozemků, rekultivace, ozelenění ploch, musí povinný subjekt zajistit jejich ochranu před znehodnocováním a ztrátami. Provedené skrývky je potřeba v souladu se zákonem ukládat na nezemědělské pozemky, případně zemědělské pozemky s nízkou úrodností. Deponie umístěná na zemědělské půdě podléhá platbě odvodů za dočasné odnětí půdy ze ZPF v případě, pokud je uložení na těchto pozemcích dobu delší než jeden rok včetně uvedení půdy do původního stavu.

O činnostech souvisejících se skrývkou, přemístěním, rozprostřením, uložením, ochranou a ošetřováním je povinen ten, v jehož zájmu byl vydán souhlas s odnětím půdy ze ZPF, vést pracovní deník. Tento postup se neuplatňuje, pokud se jedná o odnětí půdy ze ZPF, k němuž není třeba souhlasu orgánu ochrany ZPF nebo orgán ochrany ZPF udělí výjimku z jejího provádění za podmínek uvedených v § 10 odst. 4 písm. a) - f) prováděcí vyhlášky.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> např. stavební povolení dle ust. § 115 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

<sup>41</sup> Vopravil J. a kol. Půdy a její hodnocení v ČR, I. díl: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, 2009- 1. vydání, s. 129

<sup>42</sup> srov. § 10 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu

## 6.2 Rekultivace půdy

Jednou z možností, jak uchovat stávající rozsah, nebo alespoň zpomalit ubývání zemědělského půdního fondu, je vracet půdu poté, co skončilo její využívání pro nezemědělské účely, zpět do ZPF. U záměrů kdy toto navrácení není možné nebo účelné, je potřeba zvážit možnost jejího zalesnění nebo zřízení vodní plochy. Procesu navrácení půdy k některému z těchto účelů říkáme **rekultivace**.

V případě, kdy má být půda odňata ze ZPF pro nezemědělské účely na dobu dočasnou, orgán ochrany ZPF příslušný k vydání souhlasu s odnětím půdy pro tento účel schválí plán rekultivace. Zároveň stanoví způsob provedení skrývky půdy a způsob jejího deponování nebo využití na jiných zemědělských pozemcích po dobu nezemědělské činnosti s ohledem na její optimální využití pro potřeby rekultivace.

### **Plán rekultivace musí v souladu s prováděcí vyhláškou obsahovat:**

- **technickou část** - ta musí obsahovat množství skrývaných zemin, způsob jejich využití, cíl a způsob terénních úprav pozemků, úpravy vodního režimu, melioračních opatření, způsob vybudování příjezdových a provozních komunikací včetně přípravy pozemků pro biologickou rekultivaci
- **biologickou část** – v té je potřeba uvést meliorační osevňovací postup, intenzitu hnojení a cíl rekultivace. Jedná se o znovuoživení biologické aktivní kulturní vrstvy například formou osetí pozemků, jejich vyhnojením hnojivem organickými i průmyslovými a to tak, aby mohla být půda vrácena zemědělskému využití
- **časový harmonogram** obou částí rekultivace včetně rozpočtu nákladů k jejich provedení, mapové podklady s vyznačením obou rekultivací, časový plán, profily terénu před a po rekultivaci včetně napojení území do okolní krajiny.

V odůvodněných případech mohou být do plánu rekultivace zahrnuty i sousední pozemky náležející do ZPF, které samotnou nezemědělskou činností nebudou dotčeny, a to především v zájmu účelnosti jejího provádění či budoucího užívání rekultivovaných pozemků. Po celou dobu provádění rekultivačních prací je veden protokol - provozní deník, ve kterém povinný subjekt zaznamenává jak rekultivační práce probíhají, jaké postupy přitom byly použity, apod.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> ust. § 11 a přílohy vyhl. č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu

Postupy k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu pro zabezpečení rekultivace půdy je stanoven prováděcí vyhláškou.<sup>44</sup> Podle schváleného plánu rekultivace musí žadatel v souladu s podmínkami souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu po skončení nezemědělského účelu využití půdy:

- na dotčených pozemcích odstranit všechny dočasné stavby, zařízení případně jiné hmotné zbytky po ukončené nezemědělské činnosti
- na upravených pozemcích provést jednotlivé činnosti a opatření technické a biologické části rekultivace v rozsahu stanoveném v plánu rekultivace
- po celou dobu provádění rekultivace musí být veden protokol (provozní deník), kde bude zaznamenán průběh rekultivačních prací
- ukončení poslední etapy biologické rekultivace musí být oznámeno orgánu ochrany ZPF, že rekultivace byla ukončena.

Následně je provedeno předání rekultivovaných pozemků vlastníky, případně nájemci a je ukončena povinnost platit odvody za odnětí.

Ukončení rekultivace potvrdí na základě provedeného místního šetření orgán ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím zemědělské půdy.

---

<sup>44</sup> příloha č. 7 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu

## 7 Odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu

Stanovený postup odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu představuje především ochranu jeho rozlohy. K odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely je třeba souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Odnětí zemědělské půdy je stanoven v § 9 a § 10 zákona o ochraně ZPF. Je založeno na principu, že odnětí půdy ze ZPF pro nezemědělské účely je zásadně možné pouze se souhlasem orgánu ochrany ZPF, který je nezbytný k vydání rozhodnutí, případně opatření podle zvláštních předpisů<sup>45</sup>, pokud zákon nestanoví jinak.

Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu **platný do 31.3.2015** v § 9 odst. 2 pod písm. a) – c) **připouštěl výjimky** z tohoto ustanovení, kterými byly:

- nezastavěné části zastavěných stavebních pozemků, tedy i nezastavěná část zastavěného stavebního pozemku je ještě součástí ZPF
- pozemky, které jsou účelovými plochami u objektů občanské vybavenosti, a zařízení zdravotnických, kulturních, osvětových a církevních
- odnětí půdy ze ZPF po dobu kratší než jeden rok včetně doby potřebné k uvedení půdy do původního stavu
- pozemky v zastavěném území ve vlastnictví fyzické osoby a k jejich odnětí má dojít v zájmu této osoby pro výstavbu garáže, zahrádkářské chaty, rekreační chaty, drobné stavby (stavby s doplňkovou stavbou ke stavbě hlavní)<sup>46</sup>, stavby pro drobné pěstitelství a chovatelství, stavby vinného sklepa
- pozemky v zastavěném území určené pro stavby pro bydlení.

Právní úprava zákona **účinná od 1.4.2015** stanovila, že **souhlasu** orgánu ochrany ZPF **není zapotřebí**, pokud má být ze zemědělského půdního fondu odňata zemědělská půda

1. v zastavěném území pro

- stavbu včetně souvisejících zastavěných ploch o výměře do 25 m<sup>2</sup>

---

<sup>45</sup> např. ust. § 77 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

<sup>46</sup> předchozí právní úprava zákona o ochraně ZPF odkazovala v mnoha ustanoveních na již neexistující právní úpravu stavebního zákona, neboť pojem „drobná stavba“ v nové právní úpravě stavebního zákona č. 183/2006 Sb., neexistuje.

- stavbu pro bydlení nebo veřejně prospěšnou stavbu umístěvanou v proluce o velikosti do 0,5 ha
2. pro umístění
    - signálů, stabilizačních kamenů a jiných značek pro geodetické účely, vstupních šachet podzemního vedení a stožárů nadzemních vedení, mobilních sítí, pokud v jednotlivých případech nejde o plochu větší než 30 m<sup>2</sup>
    - přečerpávacích stanic, vrtů, studní a stanic nadzemního nebo podzemního vedení, větrných jam, pokud nejde o plochu větší než 55 m<sup>2</sup>
    - záměrů na nezastavěné části zastavěného stavebního pozemku
  3. pro obnovu přirozených koryt vodních toků
  4. k nezemědělským účelům po dobu kratší než jeden rok včetně doby potřebné k uvedení zemědělské půdy do původního stavu.

Při posouzení odnětí orgán ochrany zemědělského půdního fondu vychází z celkové plochy zemědělské půdy požadované pro cílový záměr.

Pozměňovací návrh k novele zákona obsahoval i stavby pro bydlení umístěvané v zastavitelné ploše a veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury umístěvané ve vymezeném koridoru, který není v rozporu s platnými zásadami územního rozvoje, na základě vyhodnocení umístění záměru, odborně stanoveného odhadu výměry zabírané zemědělské půdy a jejího zařazení do tříd ochrany.<sup>47</sup> Tento návrh však nebyl přijat v rozsahu staveb pro bydlení, které budou umístěvány v zastavitelných plochách.

Termín „zastavěné území“, je stanoven zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, který nabyl účinnosti 1.1.2007. Zastavěným územím rozumí území, vymezené územním plánem a aktualizuje se jeho změnou. Pokud nemá obec vydaný územní plán, může rozhodnout o pořízení vymezení zastavěného území úřad územního plánování<sup>48</sup>. Nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí.<sup>49</sup>

<sup>47</sup> Poslanecká sněmovna. *Pozměňovací návrh k vládnímu návrhu zákona o ochraně zemědělského půdního fondu* [online]. Praha [cit. 2015-10-24]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=7&ct=339&ct1=7#prilohy>

<sup>48</sup> podrobněji ust. § 58 a § 59 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

<sup>49</sup> ust. § 2 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

Vymezení pojmu **proluka** je vysvětleno v metodickém výkladu Ministerstva životního prostředí ze dne 23.7.2015. Praktické naplnění zmíněné definice pojmu „proluka“ bude znamenat, že stavba pro bydlení na zemědělské půdě uvedených parametrů, která bezprostředně sousedí se zastavěným stavebním pozemkem nebo pozemní komunikací, nebude posuzována z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a na takových plochách se rovněž nebude platit odvod za odnětí zemědělské půdy.<sup>50</sup>

Při odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu u stavby rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, a pozemek přiléhající ke stavbě má následně sloužit jako zahrada, je plocha potřebná pro stavbu a související zpevněné plochy, jsou podmínky nezbytné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu stanoveny na veškerou plochu zemědělské půdy dotčené výstavbou.

Ze zemědělského půdního fondu lze půdu **odejmout trvale** nebo **dočasně**.

Za **trvalé odnětí** zákon o ochraně ZPF považuje nevratnou změnu znemožňující opětovné zemědělské využití odňaté půdy. Jedná se o umístění stavby pevně spojené s pozemkem, důlní nebo těžební dílo a terénní úpravy, která vyžaduje skryvku na dotčené půdě náležející do ZPF.

**Dočasným odnětím** zákon rozumí takové vynětí, kdy po ukončení nezemědělského využití pozemku bude dotčená plocha rekultivována podle schváleného plánu rekultivace tak, aby mohla být vrácena do ZPF. Souhlas orgánu ochrany ZPF k dočasnému odnětí musí vždy obsahovat časové omezení své účinnosti a nezbytné schválení plánu rekultivace.

Žádost o souhlas s odnětím půdy ze ZPF podle zákona podává ten, v jehož zájmu má k odnětí dojít. V žádosti musí být kromě účelu odnětí uvedeno vyhodnocení přepokládaných důsledků navrženého řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a proč je řešení z hlediska zákonem chráněných zájmů nejvhodnější. K podání musí být předloženy:

- údaje katastru nemovitostí o pozemcích, kterých se navrhované odnětí týká, s vyznačením vlastnických, popřípadě užívatelských vztahů k dotčeným pozemkům, dále výměry parcel nebo jejich částí a zakres navrhovaného odnětí v kopii katastrální mapy

---

<sup>50</sup> Metodický výklad Ministerstva životního prostředí k pojmu proluka [online]. Praha [cit. 2015-07-24]. Dostupné z: [http://www.mzp.cz/news\\_150723\\_proluka\\_ZPF](http://www.mzp.cz/news_150723_proluka_ZPF)

- vyjádření vlastníka zemědělské půdy, jejíž odnětí ze zemědělského půdního fondu se navrhuje, nebo jiné osoby, která je oprávněna tuto zemědělskou půdu užívat, pokud není sám žadatelem
- výpočet odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu včetně výpočtu, pokud nejde o záměr, kdy se odvody nestanoví
- plán rekultivace, pokud se půda po ukončení účelu odnětí vrací do ZPF, je rekultivována zalesněním nebo zřízením vodní plochy
- předběžnou bilanci skrývky kulturních vrstev půdy a návrh způsobu jejich hospodárného využití
- vyhodnocení a návrh alternativ ve stanoveném rozsahu<sup>51</sup>
- výsledky pedologického průzkumu, údaje o odvodnění, závlahách, protierozních opatřeních
- zákres hranic bonitovaných půdně ekologických jednotek s vyznačením tříd ochrany
- informaci, pro jaké následné řízení má být souhlas s odnětím zemědělské půdy podkladem.

V případě, že záměrem je těžba nerostných surovin, žádost o udělení souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze ZPF, musí ještě obsahovat výsledky geologického průzkumu a údaje o výši hladiny podzemní vody.

Na základě podané žádosti orgán ochrany ZPF žádost posoudí. Za předpokladu, že dojde k závěru, že lze půdu zemědělskému půdnímu fondu odejmout, vydá k odnětí souhlas. V souhlasu vymezí rozsah dotčených pozemků, stanoví podmínky nezbytné k zajištění ochrany ZPF a schválí plán rekultivace. Ve vydaném souhlasu musí stanovit, zda a v jaké výši budou předepsány odvody za odnětí půdy.

Konečná výše odvodu se vždy stanoví rozhodnutím dle § 11 odst. 2 zákona o ochraně ZPF. Ten, kdo má zaplatit odvody, je **povinen** orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech, a který vydal souhlas s odnětím:

- doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem nebo rozhodnutí o souhlasu a to nejdéle do 1 roku ode dne jeho platnosti
- oznámit písmeně zahájení realizace záměru, případně zahájení další etapy záměru ve lhůtě **nejpozději 15 dnů** před jejím zahájením.

---

<sup>51</sup> ust. § 7 odst. 1 a 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Povinný k platbě odvodů má povinnost příslušnému orgánu oznámit změnu způsobu využití a současně předložit doložit kopii oprávnění k provedení změny v termínu do 1 měsíce od této změny.

Souhlas s odnětí půdy ze ZPF je podle § 10 odst.1 zákona o ochraně ZPF závaznou součástí správního rozhodnutí, která budou ve věci vydána podle zvláštních právních předpisů.<sup>52</sup> Žadatel je povinen plnit podmínky v něm stanovené ode dne, kdy tato rozhodnutí nabudou právní moci nebo ve lhůtách v nich určených. Platnost takového souhlasu je totožná s platností těchto rozhodnutí.

Pokud záměr již nevyžaduje povolení podle jiného právního předpisu nebo není toto povolení vydáváno formou rozhodnutí, je souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF podle § 9 rozhodnutím vydaným ve správním řízení. Účastníkem vedeného správního řízení je pouze žadatel a vlastník dotčené zemědělské půdy.

S účinností **od 1.4.2015** je stanovena **platnost souhlasu**, kterou předchází právní úprava neznala. Souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu **pozbývá platnosti** uplynutím 3 let ode dne jeho oznámení žadateli, pokud nebyla podkladem pro řízení podle zvláštních právních předpisů. V případě, že byl souhlas vydán formou rozhodnutí,<sup>53</sup> pozbývá platnosti, pokud nebyl záměr zahájen do 3 let ode dne nabytí jeho právní moci.

Trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je podkladem pro zápis změny druhu pozemku v katastru nemovitostí rozhodnutí podle zvláštních právních předpisů,<sup>54</sup> popřípadě pravomocné rozhodnutí o souhlasu vydané správním orgánem podle ustanovení § 21 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Zápis o změně druhu pozemku do katastru nemovitostí se provádění na základě ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného, a jeho přílohou je rozhodnutí nebo souhlas<sup>55</sup> vydaný příslušným orgánem veřejné moci, pokud je takové opatření podle jiného právního předpisu vyžadováno, a to ve lhůtě do 30 dnů ode dne vzniku změny.

---

<sup>52</sup> např. ust. § 92 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

<sup>53</sup> ust. § 21 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

<sup>54</sup> např. § 80 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

<sup>55</sup> podle § 9 zákona č. 334/1992Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů



## 8 Odvody za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu

### 8.1 Vymezení odvodů za odnětí půdy ze ZPF

Odvody za odnětí půdy ze ZPF vznikly jako první z ekonomických nástrojů ochrany a byly již zakotveny v zákoně č. 53/1966 Sb., o ochraně ZPF. Podobné ekonomické nástroje se později rozšířily i do ochrany jiných složek životního prostředí.<sup>56</sup> Výše odvodů měla vést žadatele o odnětí k tomu, aby své požadavky na zábor zemědělské půdy omezil na nezbytnou potřebu. Pozemky, kde je možné záměry realizovat, jsou vymezeny platnou územně plánovací dokumentací. Stanovené odvody za odnětí půdy ze ZPF v současném tržním prostředí původně předpokládanou motivační funkci neplní. Přísnější a finančně náročnější podmínky vynětí zemědělské půdy v řadě evropských států vedenou k tomu, že na území ČR jsou budována plošně náročná zařízení, jakými jsou například přízemní velkoplošné skladové areály a mezisklady.<sup>57</sup>

Odvody je potřeba spíše chápat jako soustředování finančních prostředků, které jsou pak následně používány pro financování opatření na ochranu životního prostředí. V žádném případě nelze souhlasit s námitkami investorů, že je výše odvodů nepřiměřená. Je pravda, že v posledních dvou desetiletích došlo k obrovskému rozmachu výstavby na „zelené louce“ neboť tento způsob byl a dosud je – při nedostatečnosti ekonomických nástrojů ochrany půdy a ochrany volné krajiny - pro investory nejlevnější.<sup>58</sup> Tržní ceny pozemků jsou nesrovnatelně vyšší než ceny zemědělské půdy i s připočtením odvodů.

Podle předchozí právní úpravy byl odvod ve výši 40% je příjmem rozpočtu obce, v jejímž obvodu se odnímaná půda nachází, zbytek je příjmem Státního fondu životního prostředí ČR.

S účinností od **1.4.2015** je část odvodů ve výši 55 % příjmem státního rozpočtu, 15 % příjmem rozpočtu Státního fondu životního prostředí České republiky a 30 % je příjmem rozpočtu obce, na jejímž území se odňatá zemědělská půda nachází. Odvody, které jsou příjmem rozpočtu obce, mohou být použity jen pro zlepšení životního prostředí v obci a pro ochranu a obnovu přírody a krajiny. Pokud se jedná o záměr, kdy je odnětím

---

<sup>56</sup> Damohorský, M. Právo životního prostředí. Praha: C.H. Beck, 2010, s.304

<sup>57</sup> Urbanismus a územní rozvoj. Brno: Ústav územního rozvoje, 2010, ročník XIII – číslo 5/2010, s.86

<sup>58</sup> Ochrana přírody, časopis státní ochrany přírody. Praha: ENVIROS 2009, číslo 2, s. 10

zemědělské půdy dotčena zemědělská půda na území více obcí, část připadající do rozpočtu obce se mezi obce rozdělí poměrně podle plochy odňaté zemědělské půdy.

Odvody za odnětí půdy ze ZPF jsou založeny na principu: „Ten, v jehož zájmu je vydáván souhlas k odnětí půdy ze ZPF, má povinnost platit odvod za toto odnětí“. Výši odvodů dle ustanovení § 11 odst. 2 zákona stanoví příslušný orgán ochrany ZPF podle přílohy zákona po zahájení realizace záměru. Pokud je záměr rozdělen na etapy vymezené v souhlasu orgánu ochrany, rozhoduje o odvodech samostatně pro každou etapu po jejím zahájení.

Orgán ochrany ZPF o odvodech rozhoduje v návaznosti na pravomocné rozhodnutí vydané podle zvláštních předpisů,<sup>59</sup> popřípadě udělení souhlasu.

Rozhodnutí o souhlasu s odnětím zemědělské půdy je správním orgánem vydáváno v případech, pokud záměr nepodléhá správnímu rozhodnutí nebo povolení, podle něhož by se stal jeho závaznou součástí. Právě touto právní úpravou byl odstraněn určitý problém, který vznikl s účinností nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Jednalo se o záměry, kdy příslušný orgán ochrany ZPF v souhlasu s odnětím půdy stanovil povinnost zaplatit finanční odvod za odnětí půdy ze ZPF a stavba nebo opatření podle stavebního zákona splňovala podmínky územního souhlasu<sup>60</sup> nebo ohlášení<sup>61</sup>. Pro realizaci takovýchto záměrů stavební úřad nevydává územní rozhodnutí ani stavební povolení, oznámí pouze, že je stavba ohlášena. Právní akt nemá podobu správního rozhodnutí podle zvláštních předpisů, které bylo předchozím ustanovením zákona o ochraně ZPF ke stanovení odvodu za odnímanou půdu vyžadováno.

## 8.2 Výjimky z povinnosti platby odvodů

Povinnost platby odvodů se vztahuje na odnímanou zemědělskou půdu, tedy na půdu zemědělsky obdělávanou i dočasně neobdělávanou, s výjimkou kdy zákon stanoví, že se za odnětí půdy odvody nepředepisují. Ze zákona se odvody za trvale odnímanou půdu **nepředepisují** pro:

- stavby drah včetně jejich součástí, pokud je stavebníkem a následně vlastníkem stát

---

<sup>59</sup> např. stavební povolení, územní rozhodnutí dle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů,

<sup>60</sup> ust § 96 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů,

<sup>61</sup> ust. § 104 tamtéž

- stavby pozemních komunikací ve vlastnictví státu, včetně jejich součástí příslušenství
- stavby **zemědělské prvovýroby** realizované zemědělským podnikatelem evidovaným podle zákona o zemědělství
- účelové komunikací potřebné k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků
- stavby a zařízení protierozní ochrany
- stavby **čistíren odpadních vod**
- změnu druhu pozemku na druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití zeleň, kdy bude pozemek veřejným prostranstvím
- zalesnění na pozemcích ve IV. a V. třídě ochrany
- stavby ve **veřejném zájmu** s účelem ochrany před povodněmi
- cyklistické stezky, realizované podle územního plánu nebo zásad územního rozvoje
- zajištění zájmů ochrany přírody a krajiny podle zákona o ochraně přírody a krajiny, pokud vznikne registrovaný významný krajinný prvek nebo přechodně chráněná plocha,<sup>62</sup> převedením na druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda, vodní plocha se způsobem využití zamokřená půda, nebo lesní pozemek se způsobem využití les jiný než hospodářský.

Při stanovení odvodů vznikaly určité pochybnosti u staveb zemědělské prvovýroby. Z tohoto důvodu byl pojem zemědělské prvovýroby pro potřebu tohoto zákona definován takto: Za stavby zemědělské prvovýroby nelze považovat stavby s obytnými místnostmi, stavby pro zpracování a prodej zemědělské produkce a rovněž stavby vázané na chov zvířat, které slouží jiným účelům, jako jsou například dostihové dráhy, výcvikové haly.

### 8.3 Způsob platby odvodů

Odvody za trvalé odnětí půdy ze ZPF se platí jednorázově. Za dočasné se platí každoročně, a to až do doby ukončení rekultivace, do doby pravomocných rozhodnutí o registraci významného krajinného prvku nebo vyhlášení přechodně chráněné plochy. Pokud je zemědělská půda trvale odňata ze zemědělského půdního fondu pro těžbu nerostných surovin ve stanoveném dobývacím prostoru a dotčené pozemky po ukončení účelu odnětí budou rekultivovány podle schváleného plánu rekultivace zalesněním či zřízením vodní plochy, odvody se platí jako u dočasného odnětí.

---

<sup>62</sup> ustanovení § 10 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Odvod placený jednorázově je splatný do třiceti dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o odvodu. Odvod placený každoročně je splatný vždy nejpozději do konce každého kalendářního roku, v němž odvod trvá. Odvod se neplatí, pokud výše odvodu placeného jednorázově nepřevyšuje celkovou částku 100,- Kč a u dočasného odnětí nepřesahuje částku 50,- Kč ročně. Pokud by došlo v platbě odvodů k prodlení, vzniká povinnost platit z nezaplacených částek penále. Penále činí 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení u právnické osoby nebo osoby fyzické podnikající a u fyzické osoby 5% dlužné částky ročně. Osobě povinné k odvodu nevzniká povinnost uhradit úroky z prodlení, pokud nepřesáhne v úhrnu u jednoho správce daně částku 200,- Kč. Při správě placení odvodů se postupuje podle daňového řádu.

#### **8.4 Výpočet výše finančního odvodu za odnímanou půdu ze ZPF**

Přílohou zákona o ochraně ZPF je sazebník odvodů za odnětí půdy ze ZPF, jehož konstrukce vychází z přirozených vlastností půd vyjádřených agregací půdně ekologických jednotek. Sazebník odvodů je rozdělen na části:

V **části A** jsou stanoveny základní hodnotové ukazatele zemědělské půdy v tisících Kč za 1 ha stanovené v závislosti na zařazení zemědělské půdy dle kvality do půdně ekologických jednotek (BPEJ). Pro určení základní sazby odvodu za odnětí půdy ze ZPF je důležité druhé a třetí číslo určující příslušnost k hlavní půdní jednotce (HPJ) a první číslice značí příslušnost ke klimatickému regionu této bonitní jednotky. Vzniká zde vlastně 78 tříd podle sazeb odvodů a jsou zohledněny především produkční vlastnosti půdy. Ekologické funkce jsou částečně zohledněny v části B, C přílohy zákona o ochraně ZPF.

V **části B** jsou stanoveny faktory životního prostředí, které mohou být negativně ovlivněny odnětím půdy ze ZPF s příslušnou ekologickou vahou těchto vlivů (v hodnotách 5 až 20), kterými se násobí základní sazba za 1 ha v Kč. Tyto faktory tvoří všechny zóny národních parků, přírodní rezervace, přírodní památky, územní systémy ekologické stability krajiny, chráněné oblasti přirozené akumulace vod, ochranná pásma vodních zdrojů, chráněná ložisková území a území mimo plochy určené platnou schválenou územně plánovací dokumentací. V případě, že zemědělská půda dotčená záměrem se nachází v některém z takto charakterizovaných území, základní hodnotový ukazatel stanovený dle sazebníku se automaticky o daný násobek navýší, v případě kumulace faktorů v daném území se jejich ekologická váha sčítá. V části C přílohy zákona, kde byly

stanoveny důvody ke snížení základní sazby s příslušnými koeficienty (v hodnotách 0,8 – 0,2), byly poslední právní úpravou zrušeny.

V **části D** přílohy je uveden ucelený postup při výpočtu odvodů za odnětí půdy ze ZPF a v **části E** přílohy zákona o ochraně ZPF jsou stanovena východiska ke zjišťování údajů potřebných pro výpočet odvodů za odnětí půdy ze ZPF.

Zákon o ochraně ZPF nevymezuje, kdo je oprávněn ke zpracování odvodů za odnětí půdy ze ZPF. Činnost může provádět v podstatě jakákoliv osoba právnická nebo fyzická, která má k tomu odborné předpoklady. Musí mít i možnost zajistit si pro daný účel všechny nezbytné údaje o území, v němž se nalézá půda dotčená navrhovaným odnětím, jak je to vymezeno v příloze k zákonu.

Při projednání novely zákona bylo navrženo snížení odvodů za odnětí zemědělské půdy pro výrobu a skladování, které jsou umístěvané na plochách určených k podpoře vyváženého a dynamického hospodářského rozvoje státu. Stavby schvaluje podle zákona o investičních pobídkách schvaluje na návrh Ministerstva průmyslu a obchodu vláda. Novela zákona byla v tomto smyslu přijata a změna provedena v části D přílohy zákona. Úprava odvodů za odnímanou půdu ve funkčních plochách vymezených podle platného územního plánu do 31.12.2010 pro stavby pro výrobu a skladování, se tak vrací do původních hodnot, které byly před novelou tohoto zákona z roku 2010. Snížení odvodů v této podobě, která byla schválena na návrh Ministerstva průmyslu a obchodu podle zákona o investičních pobídkách, má poskytnout podporu obcím a krajům. Do zvýhodněných průmyslových zón nejsou zahrnuty pozemky průmyslové zóny, které jsou vlastněné soukromými investory.<sup>63</sup>

---

<sup>63</sup> *Důvodová zpráva k návrhu zákona, kterým se mění zákon o ochraně zemědělského půdního fondu* [online]. Praha: Ministerstvo životního prostředí, 2014 [cit. 2015-10-24]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=7&CT=339&CT1=0#prilohy>

## 9 Právní odpovědnost v ochraně zemědělského půdního fondu

Právní odpovědnost na úseku ochrany zemědělského půdního fondu spočívá především v ukládání nápravných opatření<sup>64</sup> a v odpovědnosti za přestupky a jiné správní delikty.

Současná právní úprava podle charakteru zjištěného protiprávního jednání řeší jak **přestupky, tak správní delikty.**

Podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu platného do 31.3.2015 bylo protiprávní jednání fyzických osob orgánem ochrany ZPF řešeno podle zákona č. 200/1990Sb., o přestupcích a pokuty ukládány podle § 35 zákona o přestupcích. S platností novelizovaného zákona je **od 1.4.2015** taxativně vymezena kategorie přestupků v ustanovení § 20 zákona.

Zákonem jsou vymezeny nové skutkové podstaty přestupků a jiných správních deliktů.

**Právní osoba, nebo podnikající fyzická osoba, se dopustí deliktu a fyzická osoba přestupku** tím, že:

- znečistí zemědělskou půdu
- ohrožuje zemědělskou půdu erozí
- užívá zemědělskou půdu k nezemědělským účelům bez souhlasu s odnětím
- poškozují fyzikální vlastnosti zemědělské půdy
- vnáší jiné než povolené látky nebo přípravky do nebo na zemědělskou půdu
- použije upravené kaly, sedimenty nebo použije hnojivo, přípravek obsahující rizikovou látku nebo rizikový prvek, u kterých jsou překročeny indikační hodnoty
- neoznámí zahájení použití sedimentů ve stanoveném termínu
- nesplní opatření uložená k nápravě
- nesplní podmínky ochrany ZPF stanovené rozhodnutím vydaným na základě souhlasu s odnětím nebo rozhodnutím o souhlasu s odnětím
- nedoručí kopii pravomocného rozhodnutí ve stanovené lhůtě
- neoznámí zahájení realizace záměru ve stanovené lhůtě
- neoznámí změnu způsobu využití ve stanovené lhůtě

---

<sup>64</sup> ust. § 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

- neoznámí a nedoloží změnu v osobě povinného k platbě odvodů ve stanovené lhůtě.

**Právnícká osoba, nebo podnikající fyzická osoba, se dopustí správního deliktu a vlastník nebo jiná fyzická osoba, která je oprávněna užívat zemědělskou půdu se dopustí přestupku** tím, že:

- bez souhlasu orgánu ZPF změní trvalý travní porost na ornou půdu
- neodstraní pařezy nebo neprovede rekultivaci
- nezmění způsob využití zemědělské půdy<sup>65</sup>
- neoznámí výsadbu nebo sklizeň dřevin pokud užívání zemědělskou půdu jako plantáž dřevin.

Sankce za porušení zákona jsou s odchylnou horní hranicí pro fyzické osoby na straně jedné, a pro právnícké a podnikající osoby, na straně druhé.

Podle závažnosti skutkové podstaty, způsobu spáchání, rozsahu následků, je možno podle zákona udělit za spáchání správního deliktu pokuty v rozmezí do 500 000 Kč, 1 000 000 Kč nebo až do výše 10.000 000 Kč. Pokuty za spáchaný přestupek lze udělit ve výši do 50 000 Kč, 100 000 Kč nebo až do výše 1 000 000 Kč.

Zákonem je stanoveno, že právnícká osoba nenesे za správní delikt odpovědnost pokud prokáže, že vynaložila veškeré úsilí, aby porušení právních povinností zabránila. Správní orgán vždy při ukládání pokuty za porušení stanovené povinnosti musí přihlídnout k závažnosti správního deliktu. Musí posoudit zejména okolnosti, za kterých byl delikt spáchán. Přihlíží k době trvání protiprávního jednání, způsobu spáchání, následkům a k tomu, zda je účinně poskytnuta součinnost při odstraňování následků. V případě, že správní orgán nezahájí správní řízení do 1 roku, kdy se o protiprávním jednání dozvěděl, a nejpozději do 5let od spáchání deliktu, **zaniká odpovědnost** právnícké osoby za správní delikt.

Pokuty uložené obecním úřadem obce s rozšířenou působností jsou z 50 % příjmem obce, v jejímž územním obvodu byl správní delikt spáchán, a z 50 % příjmem Státního fondu životního prostředí České republiky, pokuty uložené Inspekcí jsou příjmem Státního fondu životního prostředí České republiky.

---

<sup>65</sup> ust. § 3 odst. 6 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

## 10 Správní procesy a další individuální právní akty

Souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu podle § 9 je rozhodnutím vydaným ve správním řízení, v případě, že záměr již nevyžaduje povolení podle zvláštního právního předpisu, jehož závaznou součástí by se jinak souhlas stal, nebo nemá-li toto povolení formu rozhodnutí. Účastníkem správního řízení je pouze žadatel a vlastník dotčené zemědělské půdy, pokud není sám žadatelem.

Kladné stanovisko vydávané orgánem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 2 k regulačnímu plánu, které nahrazuje územní rozhodnutí<sup>66</sup> musí splňovat náležitosti souhlasu podle § 9 odst. 8, nevzdává se formou správního rozhodnutí.

Souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu vydaný podle § 9 odst. 8 pro záměr vyžadující povolení podle zvláštních právních předpisů je závaznou součástí rozhodnutí, která budou ve věci vydána podle zvláštních předpisů. Žadatel je povinen plnit podmínky v něm stanovené ode dne, kdy tato rozhodnutí nabyla právní moci, popřípadě ve lhůtách v nich určených. Platnost vydaného souhlasu je totožná s platností těchto rozhodnutí a prodlužuje se současně s prodloužením jejich platnosti podle zvláštních předpisů.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu, který souhlas vydal, může na návrh žadatele změnit podmínky a další skutečnosti v něm stanovené při řízení o změně rozhodnutí vydaných podle zvláštních předpisů. Stejně tak může změnit pravomocné rozhodnutí o souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu.<sup>67</sup> V případě, že souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu nebyl podkladem pro řízení podle zvláštních právních předpisů, **pozbývá platnosti** uplynutím 3 let ode dne jeho oznámení žadateli. Pokud byl souhlas vydán formou rozhodnutí, pozbývá platnosti, pokud nebyla realizace záměru zahájena do 3 let ode dne nabytí jeho právní moci.

### 10.1 Platnost správních aktů vydávaných na úseku ochrany ZPF

Správní akty orgánů ochrany zemědělského půdního fondu vydaná před účinností tohoto zákona, zejména z hlediska platnosti rozhodnutí nebo povinností odstranit

<sup>66</sup> ustanovení § 61 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

<sup>67</sup> ustanovení § 21 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů



ekonomickou újmu zůstávají podle § 23 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu v platnosti.

Ekonomická újma byla dle předchozího zákona o ochraně ZPF (zákon č. 53/1966 Sb. ve znění novely č. 75/1976 Sb.) podobně jako odvody dalším ekonomickým nástrojem. Ekonomická újma a její odstraňování bylo prostředkem, s jehož pomocí měly být odstraněny výrobní a především ekonomické dopady odnětí půdy ze ZPF na hospodářství a ekonomické výsledky subjektu, který do té doby na odňaté zemědělské půdě hospodařil.

Odstraňování ekonomické újmy znamenalo, že subjekt, v jehož prospěch byla půda ze ZPF odňata, byl povinen na svůj náklad provést nebo nechat provést tzv. intenzifikační opatření v hospodářství dotčené zemědělské organizace tak, aby výsledky jejího hospodaření zůstaly v podstatě na stejné úrovni jako před zásahem do té doby jí užívaného půdního fondu.

Je potřeba však uvést, že udělením souhlasu s odnětím pozemku nepřestává být součástí ZPF. Souhlas, i když bude realizován právní mocí navazujícího správního rozhodnutí, je jen povolením k legálnímu použití pozemku pro jiný účel a nemění nic na tom, že pozemek stále zůstává součástí ZPF.<sup>68</sup>

V případě, že byl pro záměr vydán předchozí souhlas podle § 13a, nebo souhlas podle § 12 odst. 4 zákona č. 53/1966 Sb., ve znění zákona č. 75/1976 Sb., vydaný před účinností tohoto zákona, nahrazuje souhlas podle § 9 tohoto zákona. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu, který jej vydal, musí upravit nebo změnit část týkající se odvodů za odnětí zemědělské půdy zemědělské výrobě v souladu se zněním § 11 tohoto zákona.

---

<sup>68</sup> Damohorský, M. Právo životního prostředí. Praha: C.H. Beck, 2010, s.304

## 11 Praktická část diplomové práce

V teoretické části jsem za použití popisné a částečně analytické metody provedla základní hodnocení právní úpravy na úseku ochrany zemědělského půdního fondu. Po provedeném vyhodnocení současné právní úpravy je možné konstatovat, že oproti předchozím předpisům **je kladen na ochranu zemědělské půdy daleko větší důraz.**

Po provedení rozboru současné právní úpravy je možné konstatovat, že oproti předchozím předpisům na úseku ochrany zemědělského půdního fondu došlo k úpravě tak, aby mohla být **účinněji** naplňována:

- nově byly vymezeny kompetence orgánů ochrany zemědělské půdy – **byl zrušen jeden stupeň státní správy** – pověřené obecní úřady, byla založena **působnost České inspekce životního prostředí**
- půdu v I. a II. třídě ochrany lze odejmout pouze **ve veřejném zájmu**
- je více propracována **kvalitativní** ochrana půdy
- byla stanovena **platnost** opatření a rozhodnutí
- byly vymezeny **přestupky** fyzických osob a vymezeny kategorie jednotlivých přestupků i správních deliktů zvýšeny hranice sankcí
- došlo k podstatné **změně u výjimek** z plateb odvodů a **zvýšení** finančních odvodů za zábery zemědělské půdy
- byla posílena **kvalitativní** i **plošná** ochrana zemědělského půdního fondu
- byly stanoveny povinnosti k zajištění protierozní ochrany půdy
- byla provedena úprava systému **hodnocení znečištění půdy** škodlivými látkami včetně ukládání opatření ke zjednání nápravy
- byl rozšířen výčet záměrů, kdy není potřeba udělení souhlasu s odnětím zemědělského půdního fondu
- odvody jsou placeny až při vlastním **zahájení stavby**
- je omezeno využití zemědělského půdního fondu jako **plantáže dřevin**
- byl stanoven právní rámec pro vytvoření **systému informací** o kvalitě půdy

V praktické části práce jsem se zaměřila na zjišťování, jak dochází k ubývání zemědělského půdního fondu vlivem stavební, ale i jiné nezemědělské činnosti. Zaměřila jsem se na město Vodňany a hodnotila jsem období od roku 2005 až 2014. Porovnávala

jsem skutečnost v terénu se stavem v katastru nemovitostí a ve vztahu k platné územně plánovací dokumentaci.

Podle údajů katastru nemovitostí jsou pro katastrální území Vodňany k. 31.12.2014 evidovány tyto údaje:

Tabulka 2: Druhy pozemků a způsob využití pro katastrální území Vodňany

Druh pozemku	Výměra m <sup>2</sup>	Způsob využití	Výměra m <sup>2</sup>
Orná půda	5 479 735	Skleník, pařeniště	34586
Zahrada	588 134		
Trvalý travní porost	1 050 028		
Lesní pozemek	2 289 284	Lesní pozemek s budovou	492
Vodní plocha	3 032 712	Zamokřená plocha	62 084
		Vodní nádrž umělá	43 699
		Koryto vodního toku umělé	82 576
		Koryto vodního toku přirozené	275 035
		rybník	2 569 318
Zastavěná plocha a nádvoří	782 651	zbořeniště	7 223
		Společný dvůr	45 674
Ostatní plocha	2 186 780	Neplodná půda	154 274
		Jiná plocha	418 434
		Dobývací prostor	48 278
		Manipulační plocha	344 108
		Hřbitov, urnový háj	35 279
		Sportoviště, rekreační plocha	91 127
		Zeleň	52 091
		Ostatní dopravní plocha	13 553
		Ostatní komunikace	550 204
		Silnice	377 318
		Dráha	102 114

Zdroj: ČUZK, vlastní zpracování

Celková výměra katastrálního území Vodňany činí 17 616 355 m<sup>2</sup>, z toho pak je evidováno 9 324 928 m<sup>2</sup> zemědělské půdy, tedy 52,93% .

V rámci praktické části diplomové práce jsem si zvolala pro vyhodnocení záboru zemědělské půdy lokality ve Vodňanech, na kterých budu demonstrovat úbytek půdy v období let posledních deseti let.

Území města Vodňany tvoří šest katastrálních území: Vodňany, Újezd u Vodňan, Hvožd'any u Vodňan, Křtětice, Radčice a Čavyně. Vlastní město má v rámci svého katastrálního území ještě místní část Pražák a Vodňanské Svobodné Hory.

Celkový přehled výměry, uváděné v m<sup>2</sup> k 31.12.2014, katastrálních územích, v porovnání se zemědělskou půdou, je na území obce následující:

Tabulka 3: Porovnání celkové výměry k.ú. a zemědělské půdy

<b>Katastrální území</b>	<b>výměra pozemků v KN</b>	<b>z toho ZPF</b>	<b>Podíl ZPF v %</b>
Vodňany	17 616 355	9 324 928	52,93
Újezd u Vodňan	5 083 350	3697 278	72,67
Hvožd'any u Vodňan	2 491 038	1 910347	76,78
Radčice	4 670 149	3 934 231	84,24
Křtětice	4 539 765	4 130 558	90,99
Čavyně	1 886 597	1 706950	90,48
<b>Celková výměra</b>	<b>36 278 254</b>	<b>24 704 292</b>	<b>68,08</b>

Zdroj: ČZUK, vlastní zpracování

Z porovnání výše uvedených údajů je zřejmé, že největší podíl zemědělské půdy je v kolem sídel místních částí, kde jsou pozemky zemědělsky obhospodařovány.

Počet obyvatel ve městě je v posledních deseti letech poměrně stabilní. Nejvíce obyvatel ve městě bydlelo v roce 2010. Nebylo zaznamenáno žádné enormní zvýšení, ale ani úbytek, počtu obyvatel. V letech 2005 – 2014 ve městě přibylo 118 obyvatel.

Tabulka 4: Vývoj počtu obyvatel v období let 2005 - 2014

<b>ukazatel</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>Počet obyvatel</b>	<b>6735</b>	<b>6877</b>	<b>7028</b>	<b>7025</b>	<b>7086</b>	<b>7129</b>	<b>6976</b>	<b>6942</b>	<b>6870</b>	<b>6853</b>
Přistěhovalí	222	263	403	249	232	207	147	179	153	164
Vystěhovalí	150	122	238	255	185	155	187	198	203	170

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Celková výměra města činí 36 287 ha. Ve sledovaném období postupně došlo k úbytku zemědělského půdního fondu o 41,7 ha. To znamená, že v porovnání k rozloze území došlo ke snížení výměry zemědělské půdy o 1,15%.

Přehled vývoje zemědělského půdního fondu, zastavěných a ostatních ploch podle statistických údajů je patrný z tabulky 5:

Tabulka 5: Porovnání zemědělské půdy k území města v období let 2005 –2014

<b>ukazatel</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>ZPF v ha</b>	<b>2511,8</b>	<b>2495,0</b>	<b>2493,0</b>	<b>2492,6</b>	<b>2492,6</b>	<b>2489,8</b>	<b>2488,6</b>	<b>2487,9</b>	<b>2470,0</b>	<b>2470,1</b>
orná půda v ha	1874,8	1861,1	1841,2	1841,1	1839,1	1826,3	1826,2	1825,2	1813,1	1811,6
zahrady v ha	79,3	79,5	80,6	80,9	81,0	80,9	80,9	81,2	81,1	82,7
TTP v ha	-	-	461,5	461,4	463,5	473,6	472,8	472,8	467,1	467,1
Zastavěné pl. ha	98,4	98,5	99,3	99,6	99,6	100,9	101,9	102,1	102,0	101,2
Ostatní pl. ha	319,5	331,0	322,9	323,4	323,3	324,8	324,5	324,7	343,4	343,4
<b>Podíl ZPF v%</b>	<b>69,23</b>	<b>68,76</b>	<b>68,70</b>	<b>68,69</b>	<b>68,69</b>	<b>68,61</b>	<b>68,58</b>	<b>68,56</b>	<b>68,07</b>	<b>68,07</b>

Zdroj ČSÚ, vlastní zpracování

Z výše uvedených statistických údajů vyplývá, že v období let 2005 – 2014 došlo ve správním území města Vodňany k úbytku 63,2 ha orné půdy. Ve sledovaném období došlo naopak zvýšení výměry trvalých travních porostů o 5,6 ha plocha zahrad se zvýšila plocha zahrad o 3,4 ha.

Při hodnocení podkladů pro zodpovězení hypotézy, zda je zemědělská půda na úrovni platné legislativy dostatečně chráněna před stavební činností, jsem se soustředila na platnou územně plánovací dokumentaci.

Územní plán sídelního útvaru Vodňany byl schválen zastupitelstvem města v prosinci 1997 a nabyl účinnosti v lednu 1998. V době, kdy byl tento dokument schvalován, byl půdního fond v rámci územně plánovací dokumentace projednáván podle zákona 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. V rámci této dokumentace byly vymezeny potřebné funkční plochy, které měly odpovídat plánované potřebě rozvoje města.

Platná územně plánovací dokumentace byla v průběhu let doplněna změnami podle aktuálních potřeb. Převážně se jednalo o vymezení funkčních ploch pro bydlení a občanskou vybavenost v místních částech Pražák, Hvožd'any a Újezd u Vodňan.

Provedeným šetřením jsem zjistila, že v zastavitelném území bylo ve sledovaném období deseti let v katastrálním území Vodňany podle vymezených funkčních ploch realizováno:

- **v plochách pro bydlení: rodinné domy**

č.p. 1282 na parc.č. st. 3006, č.p. 1289 na parc.č. st. 2977, č.p. 1290 na parc. č. st. 2982, č.p. 1291 na parc.č. st. 2973, č.p. 1293 na parc.č. st. 3000, č.p. 1294 na parc. č. st. 3034, č.p. 1295 na parc.č. st. 3033, č.p. 1296 na parc.č. st. 2998, č.p. 1297 na parc. č. st. 3015, bez č.p. na parc.č. st. 3005, č.p. 1301 na parc.č. st. 2999, č.p. 1302 na parc. č. st. 3009, č.p. 1303 na parc.č. st. 2963, č.p. 1238 na parc.č. st. 2765, č.p. 1245 na parc. č. st. 2784, č.p. 1262 na parc.č. st. 2795, č.p. 1248 na parc.č. st. 2816, č.p. 1326 na parc. č. st. 3045, č.p. 1327 na parc.č. st. 3053, č.p. 1277 na parc.č. st. 2916, č.p. 1237 na parc. č. st. 2746, bez č.p. na parc.č. st. 3032, bez č.p. na parc.č. st. 3030, bez č.p. na parc. č. st. 3095, bez č.p. na parc.č. st. 3076 **v porovnání s navrženou zastavitelnou plochou 26,82ha**

- **bydlení obytné – bytové domy – navrženo celkem 5,16 ha – nezastavěno**

- **smíšené obytné - obytné – rodinné domy s občanskou vybaveností – celkem navrženo 4,85 ha – zastavěno z části:** Tesco č.p. 1278 na parc.č. st. 2935, prodejna č.p. 1285 na parc.č. st. 2946, stomatologická ordinace č.p. 1312 na parc.č. st. 3018, RD č.p. 1311 na parc.č. st. 3020, RD č.p. 1310 na parc.č. st. 3017, RD č.p. 1309 na parc. č. st. 3052, RD č.p. 1308 na parc.č. st. 3060, RD č.p. 1305 na parc.č. st. 3011, RD č.p. 1306 na parc.č. st. 3007, sklady č.p. 1235 na parc.č. st. 2661, 2912 a RD č.p. 1249 na parc.č. st. 2775, prodejna KIK č.p. 1324 na parc.č. st. 3043, RD č.p. 1322 na parc.č. st. 3004, RD č.p. 1343 na parc.č. st. 3061.

- **občanského vybavení (občanská vybavenost) – navrženo celkem 1,7 ha – nebylo zastavěno**

- **výroba a skladování (podnikatelské – pro výrobu a skladové účely) – navrženo celkem 23,31 – zastavěno z části:** novostavby: výrobní hala spol. JAF HOLZ č.p. 1282 na parc.č. st. 2947, výrobní hala spol. Pottinger č.p. 1284 na parc.č. st. 2691, výrobní hala

spol. Transbozen č.p. 1339 na parc.č. st. 3071, SOVT-RADIO - výrobní hala na parc.č. st. 3050 a administrativní budova č.p. 1320 na parc.č. st. 3029, zahradnictví Holý na parc.č. 510/34, 509, 510/32, výrobní hala Gräther – Tlakové lití č.p. 1244 na parc.č. st. 2777, sklady na parc.č. st. 2581, st. 2585, st. 2582 a st. 2583, skladová hala CN GARGO Spedicion na st.3124, č.p. 1349

- **rekreace (zeleň s možností rekreace a sportu) – navrženo celkem 4,82 ha - nebylo zastavěno**
- **dopravní infrastruktura - dopravní a technické vybavenosti – navrženo celkem 40,60 ha – zastavěno z části:** novostavby: parkoviště na parc.č. 370/3 u SRŠ, cyklostezka po Trubách, prodloužení ulice Revoluční, ulice Za Kapličkou
- **sport – navrženo celkem 1,58 ha – nebylo zastavěno.**

V rámci územního plánu sídelního útvaru Vodňany byla v rámci změny č. 4 v roce 2010 vymezena zastavitelná plocha v **k.ú. Vodňany - místní část Pražák a v místní části Újezd**. Dosud nebyla využita. Zastavitelná plocha smíšená obytná byla navržena v rozsahu 2,5 ha. V k.ú. Újezd u Vodňan byla schválena zastavitelná smíšená obytná v rozsahu 1,4 ha. Tyto funkční plochy nebyly dosud zastavěny. Podle vyhodnocení ZPF je rozvoj v těchto místních částech navržen na orných půdách v třídě ochrany I., II., III. a na trvalém travním porostu v V. třídě ochrany. V rámci pořizovacího procesu vydal orgán ochrany zemědělského půdního fondu kladné stanovisko. Pozemky s I. třídou ochrany byly zahrnuty do rozvojové plochy v místní části Pražák zůstanou podle stanoveného regulativu **nezastavitelné**.

V roce 2015 byla vymezena **zastavitelná plocha v k.ú. Hvozd'any u Vodňany** na druhu pozemku trvalý travní porost ve třídě ochrany III. v ploše 0,4 ha pro funkční plochu občanská vybavenost. Objekt bude sloužit ke shromažďování spolků a pořádání společenských akcí obyvatel místní části. Na stavbu bylo po provedeném správním řízení vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení. K vymezení funkční plochy v rámci pořizování změny územního plánu vydal orgán ochrany zemědělského půdního fondu souhlasné stanovisko.

V rámci následně vedeného správního řízení ve věci umístění a povolení stavby bylo rovněž orgánem ochrany zemědělského půdního fondu závazné stanovisko. Byl udělen souhlas s odnětím zemědělského půdního fondu.

Nově vymezené zastavitelné plochy v místní části Pražák, Újezd ani Hvožd'any nebyly doposud využity, území není zastavěno a pozemky jsou i nadále využívány pro zemědělské účely.

Vyhodnocení využití funkčních ploch v zastavitelném území podle platné územně plánovací dokumentace jsem shrnula a je zřejmé z údajů v tabulce č.6:

Tabulka 6: Porovnání zastavitelných ploch ve vazbě na ÚPD

<b>Funkční plocha dle ÚPnSÚ</b>	<b>výměra dle ÚPnSÚ</b>	<b>využito</b>
Plochy obytné rodinné domy	26,58 ha	14,14 %
Plochy obytné bytové domy	5,16 ha	0
Plochy smíšené - bydlení a občanská vybavenost	2,81 ha	52,17%
Plochy občanské vybavenosti	2,73 ha	0
Plochy podnikání	23,31 ha	64,85%
Plochy zeleně s možností rekreace a sportu	4,02 ha	0
Plocha dopravní a technické infrastruktury	40,60 ha	1,3%
Plochy pro sport	1,58 ha	0

Zdroj: ÚPnSÚ Vodňany, vlastní zpracování

Při porovnání využití zastavitelných ploch podle platné územně plánovací dokumentace je možné konstatovat, že není potřeba vymezovat další zastavitelné plochy a zabírat tak další zemědělské pozemky.

Z uvedeného sice vyplývá, že k úbytku zemědělské půdy dochází. Nelze však jednoznačně říct, že by konkrétně ve vybrané obci docházelo k enormním záborům zemědělské půdy. Je potřeba také uvést, že jsou využívány právě i plochy v rámci již zastavěného území, byť jsou, respektive byly, součástí půdního fondu. V porovnání s platnou územně plánovací dokumentací má město možnost využít ploch pro svůj dostatečný rozvoj. Je potřeba plošně vymezené funkční plochy využít a za současné situace další zemědělské půdy nezastavovat.

Praktická část byla zaměřena na zjištění, v jakém rozsahu došlo v období posledních deseti let k úbytku zemědělské půdy ve městě Vodňany. Při zpracování jsem vycházela z údajů evidovaných v katastru nemovitostí a prováděním šetření v terénu.

K záborům půdy ve sledovaném období došlo převážně vlivem stavební činnosti. Zjistila jsem několik případů neoprávněného využívání zemědělských pozemků k jiným, než zemědělským účelům, zejména k ukládání stavebního materiálu a využívání pozemků



jako parkovacích ploch.

Při porovnávání údajů vedených v katastru nemovitostí bylo však zjištěno poměrně velké množství nesouladů. Jedná se například o pozemky využívané jako sportoviště a rekreační plocha, ale ve veřejném seznamu je i nadále vedena parcela jako orná půdy. Několik nesrovnalostí jsem zjistila i u pozemků využívaných jako ostatní plocha – komunikace. U nesouladů je potřeba však konstatovat, že v některých případech bylo vydáno souhlasné stanovisko orgánu ZPF k odnětí zemědělské půdy, nedošlo pouze k předložení potřebných dokladů a k zápisu změny využití pozemků nebo staveb do katastru nemovitostí. Tuto povinnost má ze zákona vlastník. Bohužel, jsem ale také zjistila, že zábor zemědělské půdy vydán nebyl. Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu **nebyl dodržen**. Je potřeba neprodleně zjednat nápravu a ve smyru platné legislativy učinit potřebné kroky k odstranění nezákonného stavu. V tomto směru je potřeba uvést, že tímto dochází ke značnému zkreslování evidovaných údajů. Vedená statistika zemědělského půdního fondu **není objektivní**.

Pro mnou zkoumané území nejsou vedeny evidenční údaje o změnách kultur v rámci zemědělské půdy. Také jsem zjistila, že data, která zápisu do veřejného seznamu patří, neodpovídají skutečnosti. Jako příklad mohu uvést rozestavěné stavby. Pro stavbu je vydáno platné stavební povolení, případně ohlášení, včetně příslušného souhlasu s odnětím zemědělské půdy, stavebník stavbu zahájí, ale není dokončena. V katastru nemovitostí není zaznamenána rozestavěná stavba, ale nadále veden původní údaj. Ve statistických datech, které vycházejí z údajů vedených v katastru nemovitosti, se i nadále započítává zemědělská půda.

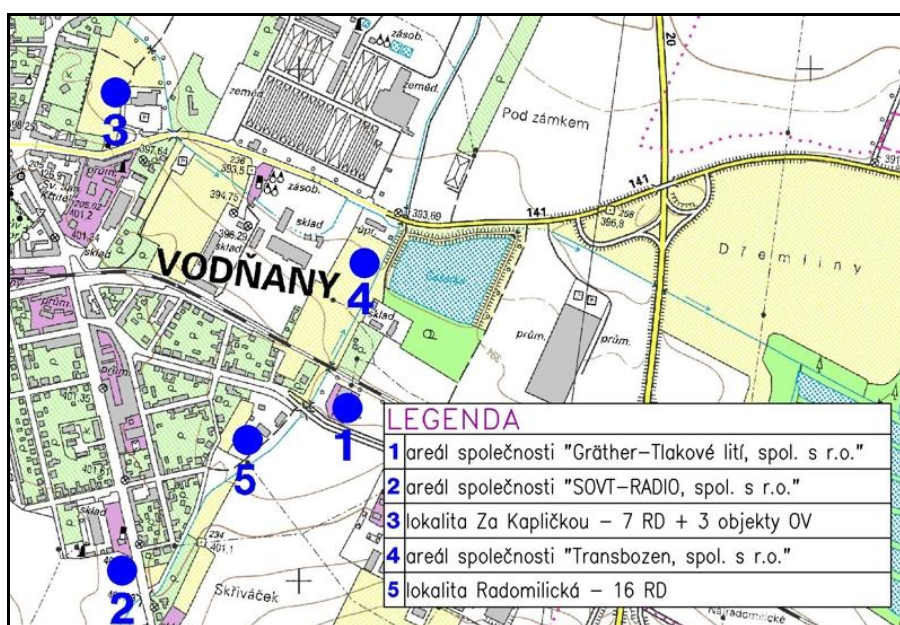
Obdobně je tomu u změny využití pozemků v zastavěném území o výměře do 300 m<sup>2</sup> a u staveb, které ze zákona nepodléhají povolování a ani zápisu. Jedná se například o stavby podmiňující bydlení o zastavěné ploše 25 m<sup>2</sup> nebo bazény do 40 m<sup>2</sup>. Ve sledovaném období bylo vybudováno na zemědělské půdě 73 rodinných domů. Pokud bude u každého umístěna pouze jedna stavba podmiňující bydlení, jako je pergola, sklad, garáž, v rozsahu 25 m<sup>2</sup>, znamená to již 1 825 m<sup>2</sup> úbytku zemědělského půdního fondu!

Pro podrobnější hodnocení úbytku zemědělského půdního fondu jsem ve sledovaném území vybrala lokality, na kterých budu podrobně porovnávat zábory půdy

a změny druhů pozemků. V rámci území jsem si vybrala lokality podle platné územně plánovací dokumentaci určené pro funkční využití:

- pro výrobu a skladování
- bydlení - rodinné domy
- plochy smíšené obytné.

Mapový podklad 1: Přehledná situace s vyznačením hodnocených lokalit



Zdroj ČZKÚ, vlastní zpracování

Pomocí komparativní metody vyhodnotím vybrané lokality ve vztahu k využití jednotlivých pozemků – tedy z hlediska zastavěnosti a záboru zemědělského půdního fondu. Budu porovnávat údaje vedené v katastru nemovitostí, skutečné využití pozemků a legálnost záboru zemědělské půdy.

### **Lokalita č. 1 – areál společnosti Gräther – Tlakové lití, spol.s.r.o.**

Společnost Gräther Tlakové lití s.r.o. získala do svého vlastnictví pozemky p.č. 623/2 a p.č. 622/4 v katastrálním území Vodňany již v roce 2000. Parcelu p.č. 623/2 o výměře 2 280 m<sup>2</sup> koupila od Města Vodňany a parcelu p.č. 622/4 o výměře 1 368 m<sup>2</sup> od soukromých osob. Oba pozemky byly vedeny v kultuře orná půda a byly zemědělsky obhospodařovány. Podle platné územně plánovací dokumentace byly zahrnuty do

v zastavitelné plochy pro funkční využití pro výrobu a skladování. Stavebník požádal o rozhodnutí o umístění stavby a poté o vydání stavebního povolení. Jako první byly vybudována hala pro výrobu kovových součástek spolu s administrativní budovou, potřebným napojením na technickou a dopravní infrastrukturu. Součástí budoucího areálu bylo rovněž vybudování nezbytné komunikace a parkovací plochy v areálu.

Původní stav pozemků byl před realizací areálu společnosti následující:

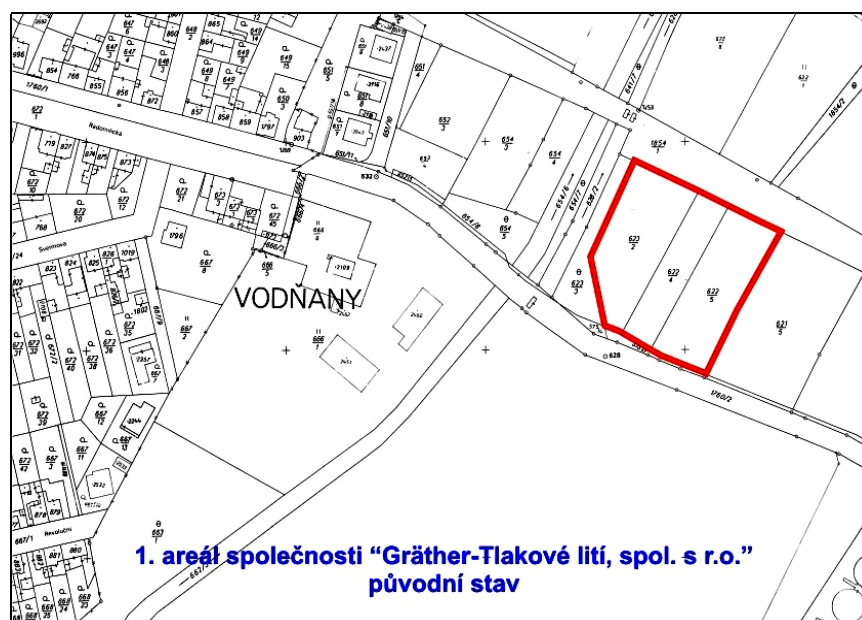
Tabulka 7: Stav pozemků lokality č. 1 areál společnosti Gräther – Tlakové lití, spol.s.r.o., dle údajů KN

Katastrální území	Pozemek p.č.	Výměra v m <sup>2</sup>	BPEJ	Třída ochrany	Způsob využití
Vodňany	623/2	2280	55201	III.	orná půda
Vodňany	622/5	2274	55201	III.	orná půda
Vodňany	622/4	1368	55201	III.	orná půda
<b>Celková výměra zemědělské půdy lokality</b>					<b>5922 m<sup>2</sup></b>

Zdroj ČUZK, vlastní zpracování

Původní stav území v lokalitě označené č. 1 areál společnosti **Gräther – Tlakové lití, spol.s.r.o.**, byl před realizací záměru následující:

Mapový podklad 2: Lokalita č. 1 areál společnosti Gräther – Tlakové lití, spol.s.r.o., – před realizací



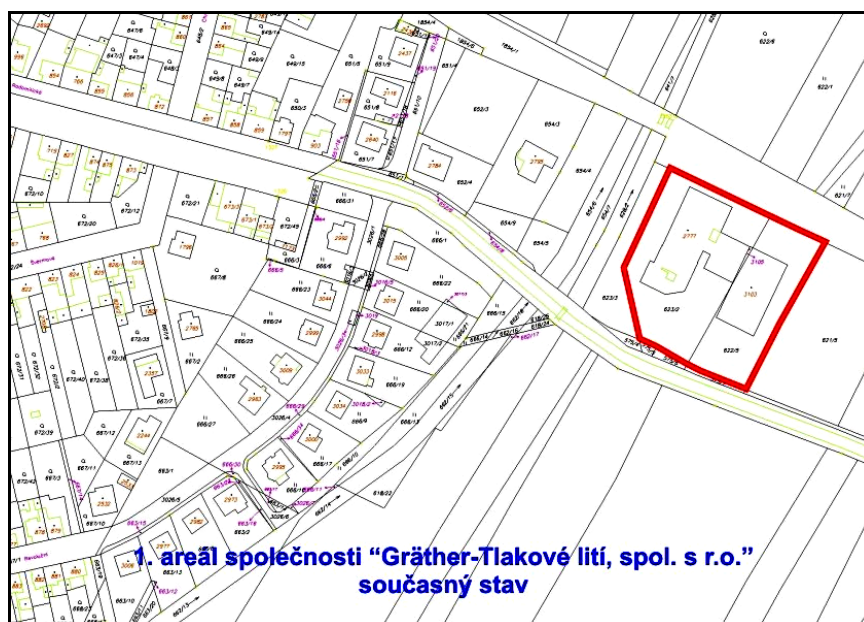
zdroj ČUZK, vlastní zpracování

Zábor zemědělské půdy byl již v období, kdy společnost řešila tuto etapu výstavby, proveden v rozsahu 3 091 m<sup>2</sup>. V uděleném souhlasu k odnětí půdy byl zahrnut i budoucí zábor pro plánovanou přístavbu skladové haly. Výrobní a skladová hala včetně přístavby byla dokočena v roce 2005. Společnost se postupně rozvíjela a k dalšímu rozšíření došlo v roce 2009.

V následných letech vyvstala potřeba rozšířit výrobní prostor a vyrobené výrobky uskladnit a společnost přistavěla halu o zastavěné ploše 707 m<sup>2</sup> spolu s úpravou odstavných a komunikačních ploch. Stavba byla dokončena v roce 2014.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu vydal souhlas s trvalým odnětím půdy ze ZPF o celkové výměře 0,4604 ha pro výstavbu skladové haly, zpevněných ploch a ploch zeleně v rámci celého areálu. Současný stav podle údajů v katastru nemovitostí je zřejmý z níže uvedeného mapového podkladu:

Mapový podklad 3: Lokalita č. 1 – areál společnosti Gräther – Tlakové lití, spol..s.r.o. současný stav



Zdroj : CUZK, vlastní zpracování

Celková výměra areálu společnosti Gräther Tlakové lití je 5 851 m<sup>2</sup> - tj. 0,5851 ha. Podle vedených údajů orgánem ochrany ZPF bylo provedeno odnětí v rozsahu celého areálu. Z dokladů, týkajících se odnětí pozemku ze zemědělského půdního fondu je zřejmé, že s postupem výstavby docházelo k legálnímu záboru půdy. V současné době

jsou parcely zemědělské výrobě odejmuty, nicméně ve vazbě na údaje v katastru nemovitostí tato skutečnost není zaznamenána.

V katastru nemovitostí je nadále vedena formálně zemědělská půda v kultuře orná půda, BPEJ 55201 o celkové výměře 3 817m<sup>2</sup> a pouze pozemek pod vlastní halou o zastavěné ploše 2 034m<sup>2</sup>.

Tabulka 8: Porovnání stavu Lokality č. 1 – areál společnosti Gräther – Tlakové lití, spol.s.r.o. podle údajů v KN a skutečností

Pozemek p.č.	Výměra v m <sup>2</sup>	Způsob využití dle KN	Skutečný druh a využití pozemku
p.č.622/5	1567	orná půda	odstavné a ostatní plochy
p.č.623/2	2250	orná půda	odstavné a ostatní plochy
St. 2777	1312	Zastavěná plocha	výrobní a skladová budova včetně přístavby dokončeno 2009
St. 3103	707	zastavěná plocha	přístavba skladové haly 2014
St. 3105	15	zastavěná plocha	součást přístavba haly 2009

Zdroj: ČUZK, vlastní zpracování

Celý areál byl vybudován v souladu s platnými povolení správních orgánů. Pro správnou evidenci dat je potřeba provést zápis změny údajů v katastru nemovitostí.

## Lokalita č. 2 – areál společnosti SOVT RADIO s.r.o.

Firma **SOVT - RADIO s.r.o.** vznikla v roce 1992 transformací střediska, které se zabývalo problematikou radiokomunikační techniky. Od svého vzniku působí jako autorizovaný dodavatel radiokomunikační techniky MOTOROLA v České republice. Původně společnost měla své sídlo téměř ve středu města. Protože činnost, kterou se společnost zabývala, byla hodně vyhledávaná, potřebovala postupem doby větší a lépe dostupné prostory. V roce 2008 se podařilo vykoupit pozemky v zastavitelné ploše města od soukromého subjektu. Jednalo se o pozemky p.č. 756/42 a 756/47 v k.ú. Vodňany v kultuře orná půda. Pozemky bezprostředně navazovaly na stávající zastavěné území a byla zde přímá možnost napojení na veřejně přístupnou komunikaci a potřebné inženýrské sítě.

Podle platné územně plánovací dokumentace byly pozemky v území zahrnuty do zastavitelné plochy s funkčním využitím výroba a skladování. Investor začal připravovat podklady pro povolení záměru v březnu 2009. Původní stav pozemků v lokalitě před realizací záměru byl následující:

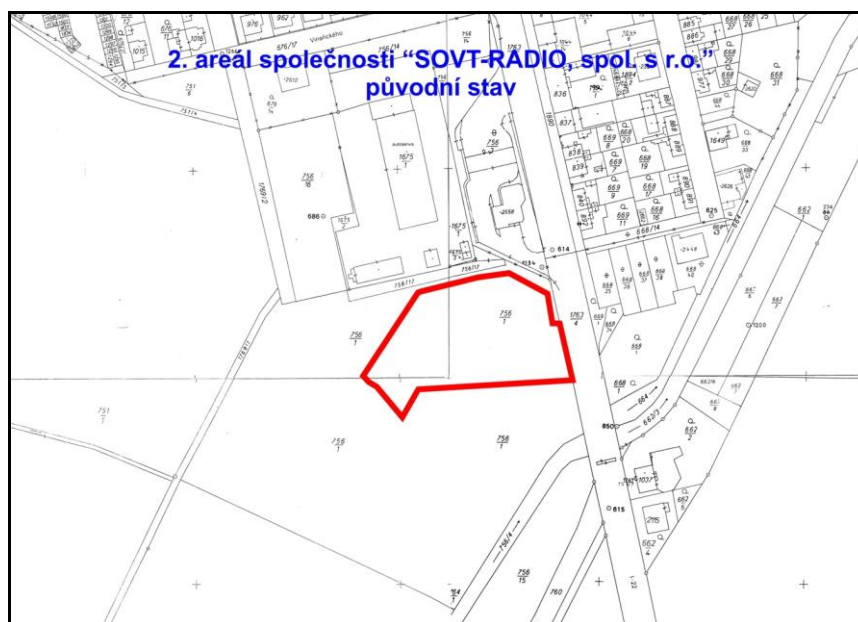
Tabulka 9: Stav pozemků lokality č. 2 – areál společnosti SOVT RADIO, s.r.o. dle údajů KN

Katastrální území	Pozemek p.č.	Výměra v m <sup>2</sup>	BPEJ	Třída ochrany	Způsob využití
Vodňany	756/47	2706	5460	III.	orná půda
Vodňany	746/42	1522	5460	III.	orná půda
<b>Celková výměra zemědělské půdy lokality</b>					<b>4228 m<sup>2</sup></b>

Zdroj ČUZK, vlastní zpracování

a mapového podkladu, kde je znázorněn původní stav v území.

Mapový podklad 4: Lokalita č. 2 – areál společnosti SOVT RADIO, s.r.o. původní stav



Zdroj ČUZK, vlastní zpracování

Investor v roce 2010 vybudoval vlastní provozní budovu o zastavěné ploše 394m<sup>2</sup> s potřebnými odstavnými a parkovacími stáními v rozsahu 992 m<sup>2</sup>. S rozvojem společnosti došlo k potřebě dobudování ještě skladového prostoru a zpevněné plochy v ploše 326 m<sup>2</sup>. Toto bylo vybudováno v roce 2011. Z důvodu neoprávněného zásahu do sousedního pozemku byla v roce 2014 zjednána náprava a společnost vykoupila od města



Vodňany pozemek p.č. 456/51 v k.ú. Vodňany o výměře 117 m<sup>2</sup>, který byl v té době již součástí zaplaceného areálu.

Po vybudování provozovny SOVT RADIO v katastrálním území Vodňany je stav využití pozemků podle evidence k KN následující:

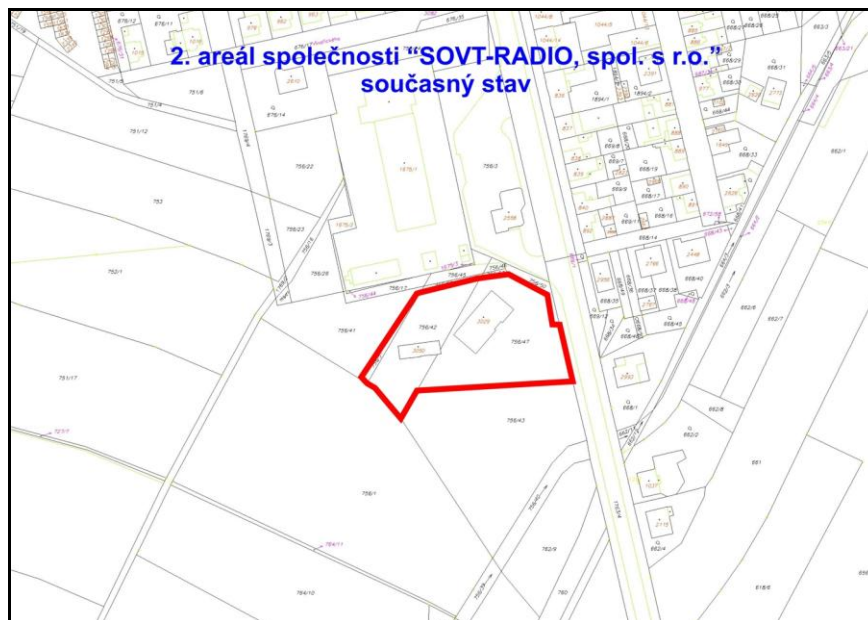
Tabulka 10: Porovnání stavu lokality č. 2 – areál společnosti SOVT RADIO, s.r.o. podle údajů v KN a skutečnosti

Pozemek	Výměra v m <sup>2</sup>	Způsob využití v KN	Skutečný druh a využití pozemku
p.č.456/51	117	orná půda	v zaplaceném areálu, nezastavěno
p.č.456/47	2312	orná půda	Parkovací a odstavná plocha 1 248m <sup>2</sup>
p.č.456/42	1293	orná půda	
St. 3029	394	zastavěná plocha	Provozní budova 2009
St. 3050	129	zastavěná plocha	Sklad 2011

Zdroj ČUZK, vlastní zpracování

Při porovnání v terénu je situace z hlediska záboru však odlišná. Součástí areálu je i zřízená přístupová komunikace a odstavné a parkovací plochy a to v rozsahu 992 m<sup>2</sup>. Tato skutečnost se však do údajů ve veřejném seznamu nikde neprojevuje.

Mapový podklad 5: Lokalita č. 2 – areál společnosti SOVT RADIO s.r.o. současný stav



Zdroj ČUZK, vlastní zpracování

Při realizaci stavby stavebník řešil odnětí pozemků p.č. 456/47 a 456/42 v katastrálním území Vodňany v celkovém rozsahu 1 445 m<sup>2</sup> a 326 m<sup>2</sup>. Celkově odejmutá plocha v území činí 1 771 m<sup>2</sup>. Celková výměra zaplaceného areálu je v současné době 4 245 m<sup>2</sup>. Stavbami ani odnětím není dotčena zemědělská půda o rozloze 2 474 m<sup>2</sup>. Podle údajů v katastru nemovitostí je ale i nadále ponechána v evidenci zemědělského půdního fondu výměra 3 722 m<sup>2</sup> kultuře orná půda.

Podle platného zákona byly rovněž za odnětí zemědělské půdy v potřebném rozsahu předepsány odvody. V katastru nemovitostí jsou však vyznačeny a zapsány pouze vlastní stavby. V celkové evidenci pak tímto způsobem vznikají nesrovnalosti a nepřesné údaje. Přestože není celý zaplacený areál společnosti zcela zastavěn budovami a zpevněnými plochami, zbývající část nezastavěných pozemků již nelze využívat pro zemědělskou výrobu. Měla by být provedena změna využití pozemků na ostatní plochy.

V praxi to znamená, že bylo být provedeno odnětí zbývajících částí pozemků – o celkové výměře 2 474 m<sup>2</sup>. Vlastník by měl následně požádat o vydání rozhodnutí o využití území ve smyslu ustanovení § 80 stavebního zákona. Poté, co proběhne správní řízení a rozhodnutí nabude právní moci, požádat o změnu údajů – provedení záznamu v katastru nemovitostí.

### **Lokalita č. 3 Za Kapličkou - 7 RD + 3 OV**

Jako další území, kde došlo k záboru zemědělské půdy, jsem zvolila lokalitu Za Kapličkou. Původně se jednalo o pozemek, který byl užíván řadu let pro zemědělskou výrobu. Po změně politických poměrů byl vrácen původním majitelům. V rámci územního plánu sídelního útvaru Vodňany bylo území zahrnuto do funkční plochy smíšené obytné. Právě koncem 90.let se objevovaly požadavky na lokality vhodné pro budování nákupních středisek. Jako první na předmětném pozemku již v roce 1997-1998 byla vybudována prodejna PENNY včetně potřebné infrastruktury. Nezastavěná část parcely zůstává i nadále v soukromém vlastnictví. S ohledem na výhodné umístění pozemku projevil o parcelu zájem další z obchodních řetězců. Vlastníci se proto rozhodli o rozšíření základního technického vybavení – zadali zpracování projektové dokumentace na vybudování komunikace a prodloužení inženýrských sítí. V území tak vznikl



předpoklad pro umístění jak vybudování staveb občanského vybavení, tak i plocha vhodná pro individuální bytovou výstavbu.

Původní způsob využití parcel v Lokalitě č. 3 - Za Kapličkou včetně tříd ochrany a výměry byl zpracován v tabulce 11:

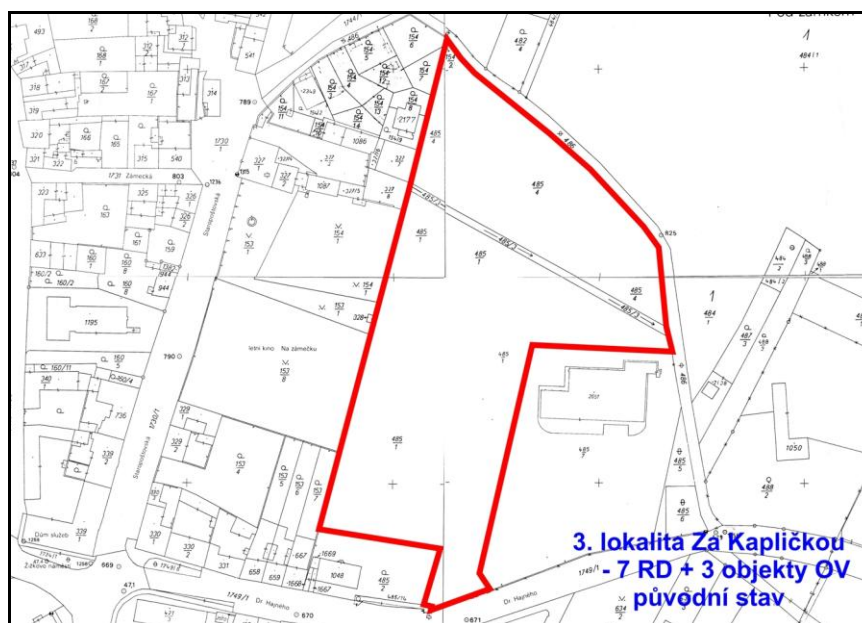
Tabulka 11: Stav pozemků lokality č. 3 – Za Kapličkou 7 RD + 3 objekty OV dle údajů KN

Katastrální území	Pozemek p.č.	Výměra v m <sup>2</sup>	BPEJ	m <sup>2</sup>	Třída ochrany	Způsob využití
Vodňany	485/1	14306	55201	3544	III.	orná půda
			55500	10762	III.	
Vodňany	485/3	507		507		vodní tok
Vodňany	485/4	6969	55201	6456	III.	orná půda
			55500	513	III.	
<b>Celková výměra lokality</b>						<b>20 782 m<sup>2</sup></b>

Zdroj ČUZK, vlastní zpracování

V mapovém pokladu 6 je vyznačeno hodnocené území před realizací rodinných domů, technické a dopravní infrastruktury a objektů občanské vybavenosti.

Mapový podklad 6: Lokalita č. 3 – Za Kapličkou 7 RD + 3 objekty OV - původní stav

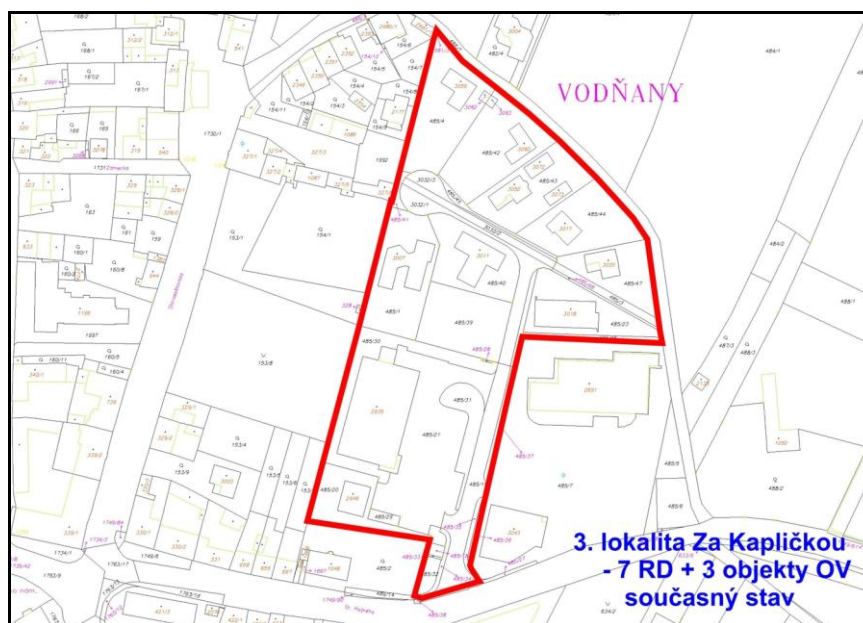


Zdroj ČUZK, vlastní zpracování

V roce 2006 bylo vydáno územní rozhodnutí na umístění stavby TESCO s potřebnou technickou a dopravní infrastrukturou v dotčeném území. Stavba v rozsahu

technické infrastruktury a dopravní infrastruktury, která byla navržena pro vlastní stavby občasně vybavenosti i budoucí zástavbu rodinných domů. Základní technická vybavenost byla dokončena v roce 2007 spolu s objekty občanské vybavenosti č.p. 1278 a č.p.1285 a včetně nezbytných odstavných arkovacích ploch.

Mapový podklad č.7: Lokalita č. 3 – Za Kapličkou 7 RD + 3 objekty OV- současný stav



Zdroj ČUZK, vlastní zpracování

Území bylo postupně zastavováno a současný stav v lokalitě je podle provedeného šetření a shromážděných údajů následující:

Tabulka 12: Porovnání stavu pozemků lokality č. 3 – Za Kapličkou 7 RD + 3 objekty OV dle údajů KN a skutečností dle údajů KN a skutečností

Pozemek p.č.	Výměra v m <sup>2</sup>	Způsob využití dle KN	Skutečný druh a využití pozemku
485/1	1229	Orná půda	Zahrada u RD č.p. 1306
485/3	208	Ostatní plocha	Ostatní plocha – ostatní komunikace
485/4	1402	Orná půda	Zahrada u RD č.p. 1307
485/18	41	Orná půda	Zastavěná plocha - kaplička
485/19	992	Ostatní plocha	Ostatní plocha - ostatní komunikace
485/20	720	Ostatní plocha	Ostatní plocha
485/21	2501	Ostatní plocha	Ostatní plocha - parkoviště
485/23	802	Orná půda	Ostatní plocha - u OV č.p. 1312
485/28	5	Orná půda	Ostatní plocha
485/29	76	Ostatní plocha	Ostatní plocha – parkoviště
485/30	958	Ostatní plocha	Ostatní plocha
485/31	469	Ostatní plocha	Ostatní plocha
485/32	199	Ostatní plocha	Ostatní plocha

485/33	7	Ostatní plocha	Ostatní plocha
485/34	82	Ostatní plocha	Ostatní plocha
485/35	84	Ostatní plocha	Ostatní plocha
485/36	62	Ostatní plocha	Ostatní plocha
485/37	154	Ostatní plocha	Ostatní plocha
485/39	1228	Orná půda	rozestavěná stavba u RD 1305 (326m <sup>2</sup> )
485/40	901	Orná půda	Zahrada u RD č.p. 1305
485/41	67	Ostatní plocha	Ostatní plocha
485/42	1385	Orná půda	Zahrada u RD č.p. 1308
485/43	976	Orná půda	Zahrada u RD č.p. 1309
485/44	1123	Orná půda	Zahrada u RD č.p. 1310
485/45	113	Orná půda	Ostatní plocha
485/46	272	Orná půda	Ostatní plocha
485/47	761	Orná půda	Zahrada u RD č.p. 1311
485/48	68	Ostatní plocha	Ostatní plocha
3032/1	623	Orná půda	Ostatní plocha - ostatní komunikace
3032/2	289	Ostatní plocha	Ostatní plocha - ostatní komunikace
3032/3	202	Orná půda	Ostatní plocha - ostatní komunikace
St.2935	1484	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha OV TESCO č.p. 1278
St.2946	189	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha OV č.p. 1285
St.3007	383	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha – RD č.p. 1306
St.3011	327	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha RD č.p. 1305
St.3017	141	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha RD č.p. 1310
St. 3018	395	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha - OV č.p. 1312
St.3020	171	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha – RD č.p. 1311
St.3052	175	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha – RD č.p. 1309
St.3059	175	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha – RD č.p.1307
St.3060	143	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha – RD č.p.1308
St.3062	20	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha garáž u RD č.p. 1307
St.3063	20	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha garáž u RD č.p. 1308
St.3072	87	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha stavba u RD č.p.1309
St.3073	73	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha stavba u RD č.p.1309

Zdroj ČUZK, vlastní zpracování

Kolem veřejné komunikace byly postupně v období 2008 – 2013 budovány rodinné domy a nezastavěné pozemky byly postupně upravovány. V současné době jsou v lokalitě pozemky u staveb rodinných domů celkové ploše 9 679m<sup>2</sup> využívány jako zahrada. Pozemky jsou ale nadále v evidenci vedeny jako orná půda. V tomto lze spatřovat zásadní rozpor, protože ke změně nebylo vydáno kladné stanovisko orgánu ochrany ZPF a nebyla provedena změna využití území podle stavebního zákona.

V roce 2009 byla na pozemku p.č. 485/23 k.ú. Vodňany vybudována stomatologická ordinace. Zde byl již stavebníkem vlastník a současně budoucí provozovatel objektu občanské vybavenosti. Orgán ochrany ZPF vydal souhlas s odnětím celého pozemku ze zemědělské půdy v rozsahu 1 197 m<sup>2</sup> a za provedení zábor byl

předepsán odvod. Nezastavěný pozemek u ordinace slouží částečně jako odstavná plocha.

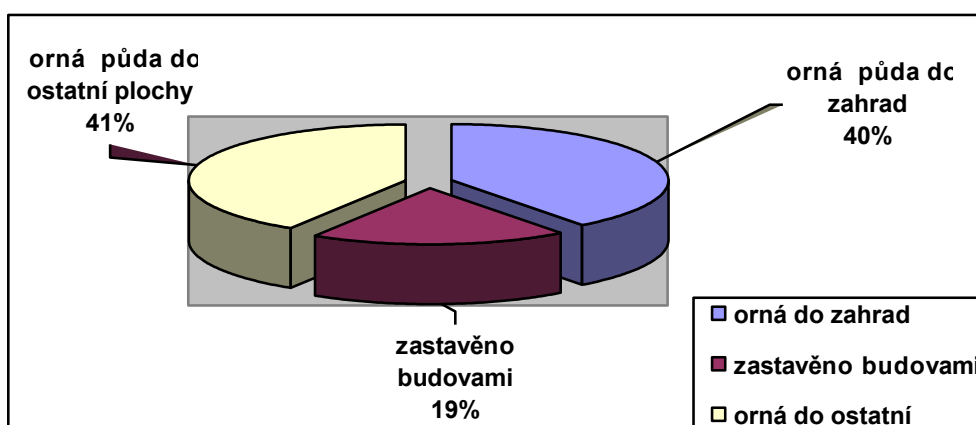
Podle zákona o katastru nemovitostí by v evidenci měl být pozemek veden jako ostatní plocha. Zde je tedy opět nesoulad mezi údaji v katastru nemovitostí a skutečností.

Šetřením na místě v porovnání s údaji ve veřejném seznamu jsem dále zjistila, že na pozemku p.č. 485/39 k.ú. Vodňany se nachází rozestavěná stavba. Jedná se o parkovací plochy a kryté stání pro automobily k rodinnému domu č.p. 1305. U orgánu ochrany ZPF jsem zjistila, že byl vydán souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu v rozsahu 326m<sup>2</sup>. Tím, že stavba není v evidenci nemovitostí zapsána jako rozestavěná, je nadále celá parcela vedena jako zemědělská půda.

Skutečností je, že i v tomto území došlo k záboru zemědělské půdy. Dokonce půdy v kultuře orná. Pozemky byly ale umístěny uvnitř okolní zástavby. Platná územně plánovací dokumentace – územní plán sídelního útvaru, který nabyl účinnosti v roce 1998 pozemky vyhodnotil jako vhodné k zastavění. Záměr byl tímto naplněn, a přesto, že ubylo 13 103 m<sup>2</sup> zemědělské půdy, byly vybudovány stavby občanské vybavenosti a postupně postaveno 7 nových rodinných domů.

Lokalita, jak jsem již uvedla, byla postupně zastavována v období let 2007 –2013. Skutečný stav a porovnání přeměny pozemku z orné půdy na zastavěné plochy stavbami, ostatní plochy a zahrady je zřejmé z grafu 1:

Graf 1. Porovnání využití orné půdy v lokalitě č. 3 Za Kapličkou – 7RD + 3 OV



Zdroj ČUZK, vlastní zpracování

Z celé lokality o výměře 2 1782 m<sup>2</sup> bylo ve skutečnosti po zastavění přeměněno 8 679 m<sup>2</sup> do zahrad u rodinných domů, 4 150 m<sup>2</sup> zastavěno budovami a 8 953 m<sup>2</sup> bylo přeměněno na komunikace, odstavná stání – tedy na ostatní plochy.

V této lokalitě jsem opět zjistila rozpor mezi skutečností a údaji vedeným v katastru

nemovitostí. Podle informací získaných u orgánu ochrany ZPF jsem zjistila, že v rámci správních procesů byl na stavby občanské vybavenosti a technické a dopravní infrastruktury byl podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu vydán souhlas s trvalým odnětím půdy v rozsahu 7 912 m<sup>2</sup> a 782 m<sup>2</sup>. Vydaný souhlas byl podkladem pro umístění a následně pro povolení staveb v území. Investor zaplatil předepsaný odvod za odnětí půdy ze ZPF. Pozemek je celý využit – je na něm umístěna vlastní prodejna, odstavní a parkovací plocha včetně příjezdové komunikace.

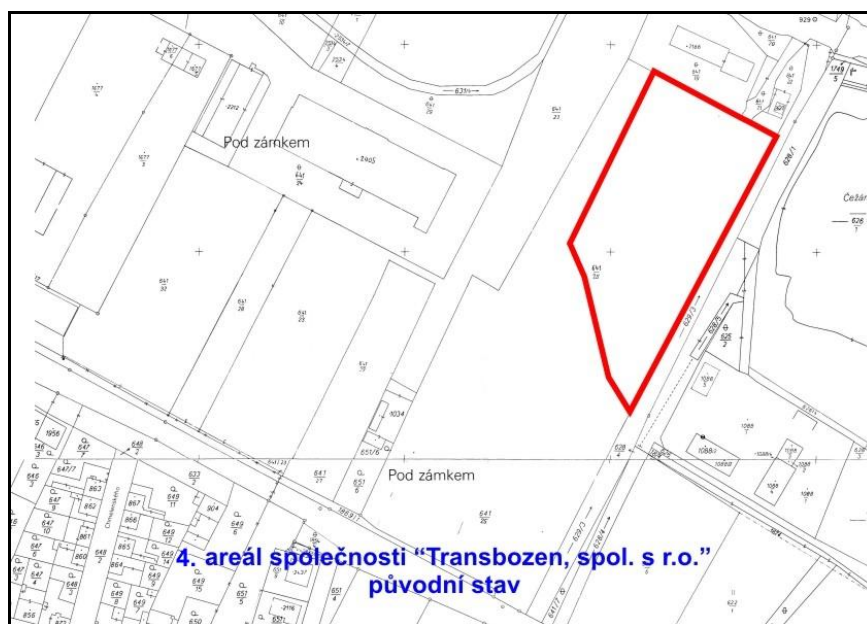
Pro správnou evidenci zemědělské půdy by bylo potřeba provést změnu údajů podle platných dokladů. Zde je potřeba konstatovat, že není platná legislativa dodržena. Pro zajištění souladu a zjednání nápravy je nutné:

- u ploch, které byly odejmuty a legálně přeměněny na ostatní plochy provést změny údajů ve veřejném registru
- u pozemků u rodinných domů, jejichž výměra se pohybuje od 761 m<sup>2</sup> do 1402 m<sup>2</sup>, požádat o změnu využití území a provést zápis údajů v katastru nemovitostí.

#### Lokalita č. 4 - areál společnosti Tranzbozen spol.s.r.o.

Společnost TRANZBOZEN spol.r.o. vybuodovala na území města své sídlo na pozemku p.č. 641/25 v k.ú. Vodňany o výměře 7 837m<sup>2</sup>, kultuře orná půda.

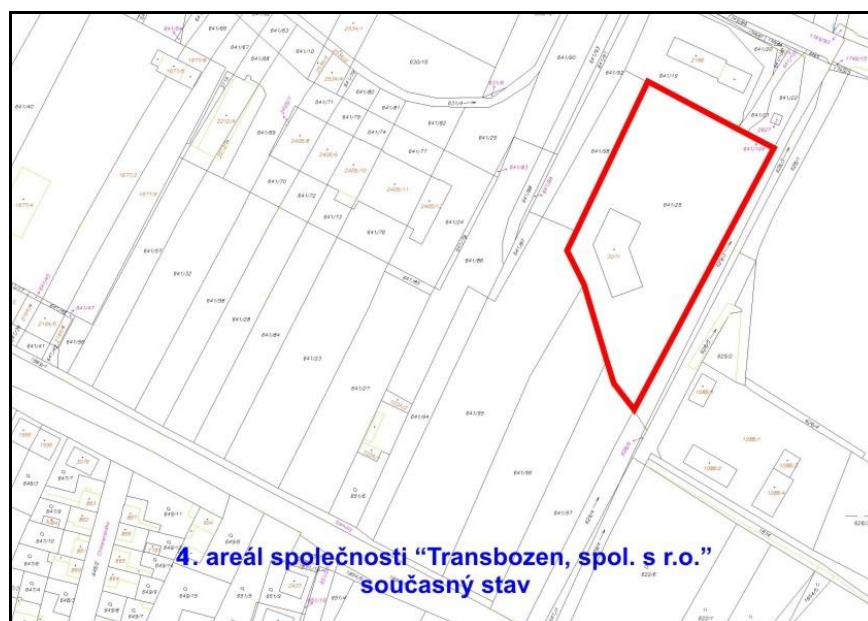
Mapový podklad 8: Lokalita č. 4 – areál společnosti TRANZBOZEN spol.r.o. původní stav



Zdroj: CUZK, vlastní zpracování

Stavba logistického centra včetně potřebného zázemí pro autodopravu byla vybudována v roce 2009. Na pozemku byla vystavěna budova o zastavěné ploše 633 m<sup>2</sup> a zbývající nezastavěná plocha pozemku je využívána jako komunikace, odstavná a parkovací plocha. Stavba je umístěna podle platné územně plánovací dokumentace ve funkční ploše výroba a skladování. Je vhodně umístěna ve vztahu k napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu. Navíc v tomto případě byla stavba napojena na technickou a dopravní infrastrukturu, která byla podpořena státní dotací.

Mapový podklad 9: Lokalita č. 4 – areál společnosti TRANZBOZEN spol.r.o – současný stav



Zdroj: ČUZK, vlastní zpracování

Správní orgán ve svém závazném stanovisku stanovil podmínky pro odnětí zemědělské půdy a odejmul výměru 7 837 m<sup>2</sup> orné půdy. Tedy celou plochu. To je i skutečnost, jak je v současné době areál společnosti využíván.

Tabulka 13: Porovnání stavu lokality č. 4 – areál společnosti TRANZBOZEN podle údajů v KN a skutečností

Pozemek	Výměra v m <sup>2</sup>	Způsob využití dle KN	Skutečný druh a využití pozemku
p.č.664/25	7204	orná půda	Komunikace a parkovací plochy
St. 3071	633	Zastavěná plocha	Provozní budova

Zdroj: ČUZK, vlastní zpracování



Ve veřejném seznamu jsem zjistila rozpor: jako zastavěná plocha je vedena pouze vlastní budova o výměře 633 m<sup>2</sup> a zbývají pozemek v zaplaceném areálu o výměře 7 204 m<sup>2</sup> je evidován i nadále jako orná půda, BPEJ 56701, V.třída ochrany.

Pro uvedení souladu s veřejnou listinou, je potřeba provést záznam a plochu využívanou jako komunikaci a odstavná stání v areálu, změnit na skutečný a povolený způsob využití pozemku. Areál společnosti Transbozen spol. r.o. byl vybudován během jednoho roku. Je tedy možné konstatovat, že orná půda byla plocha o rozloze 7 837 m<sup>2</sup> zastavěna. Orná půda o ploše 633 m<sup>2</sup> byla zastavěna – převedena do zastavěné plochy a 7 204 m<sup>2</sup> bylo přeměněno na ostatní plochy.

### **Lokalita č. 5 - Radomilická – 16 RD**

V rámci zastavěného území jsem si dále vybrala lokalitu dnes zastavěnou rodinnými domy. Jedná se o území vymezeném ulicemi Radomilická a Revoluční. Podle platné územně plánovací dokumentace se jednalo o zastavěné území. Část pozemků byla v minulosti zastavěna výrobním a skladovým areálem. Zbývající část byla spíše ponechána bez využití, byť byly pozemky součástí zemědělského půdního fondu. Bylo to způsobeno obtížným přístupem zemědělské techniky do území. Původní stavby byly v území budovány na dobu dočasnou, byly po uplynutí doby trvání, odstraněny. Pozemky byly ve vlastnictví města a bezprostředně navazovaly na stávající zástavbu rodinných domů. Podle evidence k katastru nemovitostí byl původní stav jednotlivých pozemků ve sledované lokalitě následující:

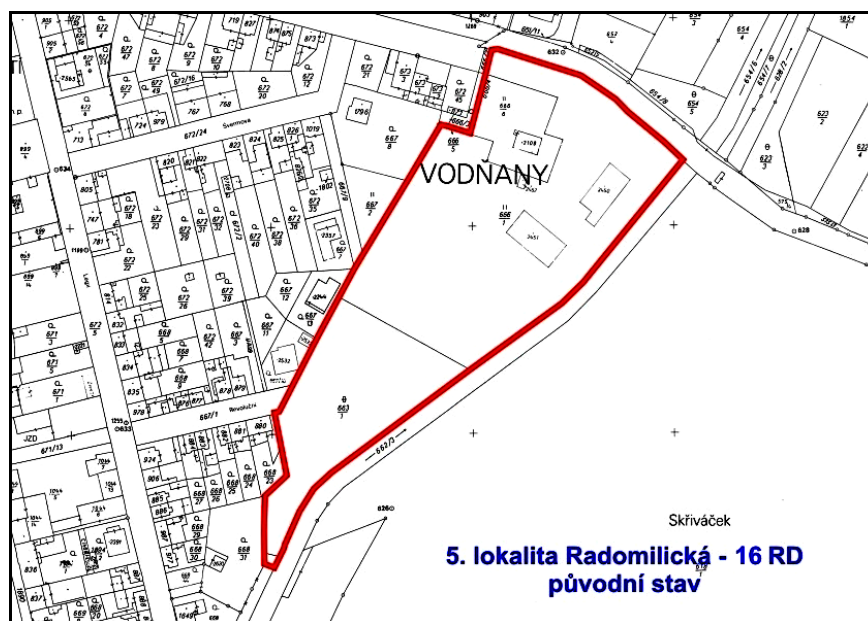
Tabulka č.14: Stav pozemků lokality č. 5 - Radomilická – 16 RD dle údajů KN

<b>Pozemek</b>	<b>Kultura</b>	<b>BPEJ</b>	<b>Třída ochrany</b>	<b>Výměra v m<sup>2</sup></b>
p.č. 666/1	trvalý travní porost	55201	III.	10 931
p.č. 666/6	trvalý travní porost	55201	III.	2 411
663/1	ostatní plocha			4 951
St. 2109	Zastavěná plocha - demolice			108
St. 2450	Zastavěná plocha - demolice			333
St. 2451	Zastavěná plocha - demolice			375
St. 2452	Zastavěná plocha – demolice			23
výměra zemědělské půdy				13 414
výměra ostatní plochy				5 790
<b>celková plocha lokality</b>				<b>19 204</b>

Zdroj: ČUZK, vlastní zpracování

Město mělo zájem o zajištění možnosti bytové výstavby a tím zajištění možnosti rozvoje. V roce 2006 byla investice zařazena do rozpočtu města. Byla zpracována projektová dokumentace, vydáno územní rozhodnutí a následně stavební povolení na jednotlivé stavební objekty. Po provedeném výběrovém řízení bylo započato s vlastní stavbou. Základní technická vybavenost, to znamená komunikace, chodníky, inženýrské sítě – vodovod, kanalizace, plynovod, rozvody elektro včetně přípojek pro jednotlivé parcely, byla dokončena v roce 2007. V rámci celé akce byly kromě ostatních ploch dotčeny i pozemky zemědělské. Zemědělská půda byla vedena v kultuře trvalý travní porost s třídou ochrany III.. Stavby, které byly na pozemku umístěny byly odstraněny a začleněny do ostatních ploch. Ve mapované lokalitě byla pro účely bydlení využita jak ostatní plocha, tak i pozemky zemědělského půdního fondu.

Mapový podklad 10: Lokalita č. 5 - Radomilická – 16 RD – původní stav



Zdroj: CUZK, vlastní zpracování

S ohledem k prostorovému uspořádání lokality bylo celé území rozděleno na 16 pozemků pro individuální bytovou výstavbu s výměřů parcel v rozmezí od 620 m<sup>2</sup> do 1015 m<sup>2</sup>. To je vhodná výměra pro realizaci rodinných domů s možností umístění i staveb podmiňujících bydlení. Území se postupně začalo od roku 2008 zastavovat. V současné době je celá lokalita objekty bydlení již zastavěna. Pouze jeden rodinný dům není dokončen, a v katastru nemovitostí je veden jako rozestavěná stavba.



V rámci práce jsem provedla vyhodnocení celé lokality podle dostupných údajů z katastru nemovitostí v porovnání se skutečností. Porovnání využití pozemků jsem zpracovala do níže uvedené tabulky:

Tabulka č.15: Stav pozemků lokality č. 5 - Radomilická – 16 RD dle údajů KN a skutečností

<b>Pozemek p.č.</b>	<b>Výměra v m<sup>2</sup></b>	<b>Způsob využití dle KN</b>	<b>Skutečný druh a využití pozemku</b>
3016/3	25	Ostatní plocha	Zahrada u RD č.p. 1299
3016/4	14	Ostatní plocha	Ostatní plocha – ostatní komunikace
3017/1	213	Ostatní plocha	Zahrada u RD č.p. 1297
3017/2	110	Ostatní plocha	Zahrada u RD č.p. 1296
3017/3	10	Ostatní plocha	Zahrada u RD - rozestavěno
3018/2	17	Ostatní plocha	Zahrada u RD č.p. 1294
3019	5	Ostatní plocha	Ostatní plocha– ostatní komunikace
3026/1	266	Ostatní plocha	Ostatní plocha– ostatní komunikace
3026/2	65	Ostatní plocha	Ostatní plocha – ostatní komunikace
3026/3	18	Ostatní plocha	Ostatní plocha – ostatní komunikace
3026/4	866	Ostatní plocha	Ostatní plocha – ostatní komunikace
3026/5	482	Ostatní plocha	Ostatní plocha – ostatní komunikace
3026/6	118	Ostatní plocha	Ostatní plocha – ostatní komunikace
3026/7	7	Ostatní plocha	Ostatní plocha – ostatní komunikace
663/1	664	Ostatní plocha	Veřejná zeleň + hřiště
663/10	535	Manipulační plocha	Zahrada u RD č.p. 1297
663/11	93	Manipulační plocha	Zahrada u RD č.p. 1297
663/13	573	Ostatní plocha	Zahrada u RD č.p. 1289
663/12	4	Ostatní plocha	Ostatní plocha – ostatní komunikace
663/14	31	Manipulační plocha	Ostatní plocha – ostatní komunikace
663/15	118	Ostatní plocha ost.kom.	Ostatní plocha – ostatní komunikace
663/16	41	Ostatní plocha ost.kom.	Ostatní plocha – ostatní komunikace
663/17	16	Ostatní plocha	Ostatní plocha
663/19	67	Manipulační plocha	Ostatní plocha – ostatní komunikace
663/2	533	Ostatní plocha	Zahrada u RD č.p. 1291
663/20	113	Ostatní plocha	Zahrada u č.p. 1288
663/22	15	Ostatní plocha	Zahrada u RD č.p. 1291
663/3	499	Manipulační plocha	Ostatní plocha – ostatní komunikace
663/4	8	Ostatní plocha	Ostatní plocha – ostatní komunikace
663/5	102	Ostatní plocha	Ostatní plocha – ostatní komunikace
663/6	607	Manipulační plocha	zahrada RD č.p. 1290
666/21	92	Trvalý travní porost	Zahrada u RD č.p. 1302
666/10	403	Trvalý travní porost	Ostatní plocha
666/11	5	Trvalý travní porost	Ostatní plocha
666/12	598	Trvalý travní porost	Zahrada u RD č.p. 1296
666/13	584	Trvalý travní porost	Ostatní plocha
666/14	44	Trvalý travní porost	Zahrada u RD č.p. 1292
666/15	283	Trvalý travní porost	Ostatní plocha
666/16	464	Trvalý travní porost	Zahrada u RD č.p. 1292
666/17	534	Trvalý travní porost	Zahrada u RD č.p. 1293
666/19	603	Trvalý travní porost	Zahrada u RD č.p. 1295

666/20	435	Trvalý travní porost	Zahrada u RD č.p. 1297
666/22	899	Trvalý travní porost	Zahrada u RD rozestavěného
666/23	651	Trvalý travní porost	Zahrada u RD č.p. 1300
666/24	697	Trvalý travní porost	Zahrada u RD č.p. 1301
666/25	702	Trvalý travní porost	Zahrada u RD č.p. 1302
666/26	651	Trvalý travní porost	Zahrada u RD č.p. 1303
666/27	900	Trvalý travní porost	Ostatní plocha - zeleň + hřiště
666/28	45	Ostatní plocha ost.kom.	Ostatní plocha – ostatní komunikace
666/29	179	Ostatní plocha	Ostatní plocha – ostatní komunikace
666/30	15	Trvalý travní porost	Ostatní plocha – ostatní komunikace
666/31	309	Trvalý travní porost	Ostatní plocha – ostatní komunikace
666/34	17	Trvalý travní porost	Zahrada u RD č.p. 1292
666/6	596	Trvalý travní porost	Zahrada u RD č.p. 1299
666/9	569	Trvalý travní porost	Zahrada u RD č.p. 1294
St.2963	145	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha RD č.p. 1303
St.2973	136	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha – RD č.p. 1291
St.2977	93	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha RD č.p. 1289
St.2982	76	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha RD č.p. 1290
St.2992	138	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha RD č.p. 1299
St.2995	138	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha RD č.p. 1292
St.2998	115	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha RD č.p. 1296
St.2999	92	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha RD č.p. 1301
St.3000	86	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha RD č.p. 1293
St.3005	116	Zastavěná plocha	Zastavění plocha RD - rozestavěno
St.3006	99	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha RD č.p. 1288
St.3009	133	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha RD č.p. 1302
St.3015	119	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha RD č.p. 1297
St.3033	124	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha RD č.p. 1295
St.3034	88	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha RD č.p. 1294
St.3044	100	Zastavěná plocha	Zastavěná plocha RD č.p. 1300

Zdroj: ČUZK,vlastní zpracování

Z provedeného vyhodnocení a průzkumu území však vyplývá, že je sice území vhodně využito, nicméně byl zjištěn „rozpor“ ve skutečném využití pozemků a evidencí v katastru nemovitostí. Ve veřejném seznamu je i nadále veden způsob využití pozemků – trvalý travní porost na pozemcích o výměře 1024 m<sup>2</sup> ve skutečnosti jsou pozemky p.č. 666/1 a p.č. 666/31 k.ú. Vodňany užívány jako parkovací a odstavné plochy a částečně veřejná zeleň. Na pozemku p.č. 666/27 o výměře 900 m<sup>2</sup> bylo vybudováno hřiště a odpočinkový prostor pro obyvatele. V těchto případech je zábor zemědělské půdy proveden nelegálně, odnětí ze zemědělské půdy provedeno nebylo. Platná legislativa nebyla dodržena. Pro zjednání nápravy je potřeba požádat orgán ochrany ZPF o odnětí zemědělské půdy a vše uvést do souladu.

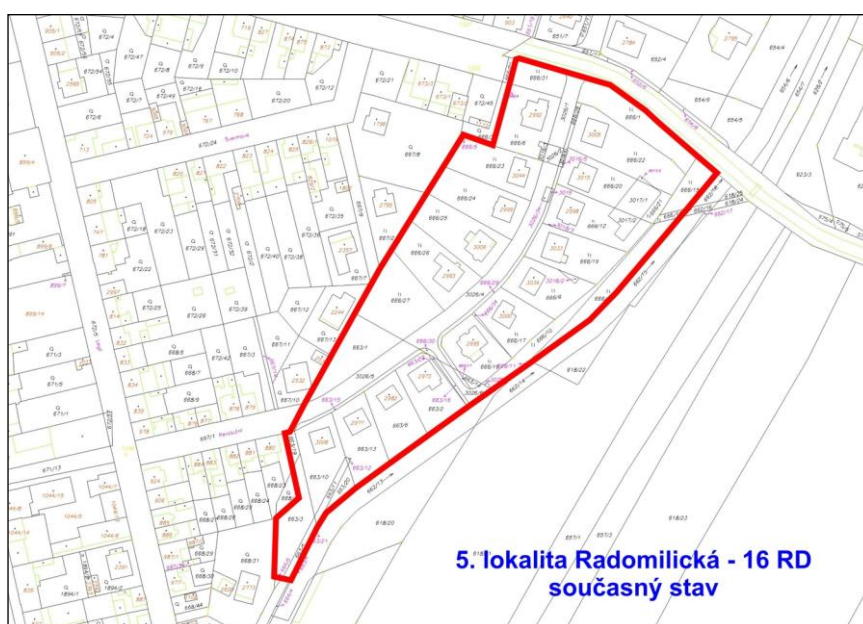
Protože v rámci vymezené lokality byla dotčena i ostatní plocha – došlo v tomto území ke změně části ostatních ploch na zahrady u rodinných domů. Jedná se o pozemky

u rodinných domů č.p. 1288, 1290, 1289 a 1291. V tomto území byla naopak ostatní plocha změněna na zemědělskou půdu.

U ostatních rodinných domů jsou pozemky, které jsou v katastru vedeny jako trvalý travní porost, ve skutečnosti užívány jako zahrada. Pro vlastníky parcel to znamená podat žádost u obecního stavebního úřadu o změnu druhu pozemku. U změny druhu pozemky nad 300 m<sup>2</sup> to znamená podat žádost o vydání územního souhlasu, u výměry nad 1 000 m<sup>2</sup> žádost o vydání rozhodnutí o využití území.

V této lokalitě tedy došlo k úbytku zemědělské půdy v kultuře trvalý travní porost na zastavěné plochy, ostatní plochy – komunikace, veřejná zeleň. Současně byl trvalý travní porost změněn na zahrady. Do zemědělského půdního fondu byla ale začleněna i část pozemků, které byly původně užívána jako ostatní plocha. Ve skutečnosti jsou využívány jako zahrady u rodinných domů.

Mapový podklad 11: Lokalita č. 5 – Radomilická – 16 RD – současný stav



Zdroj: CUZK, vlastní zpracování

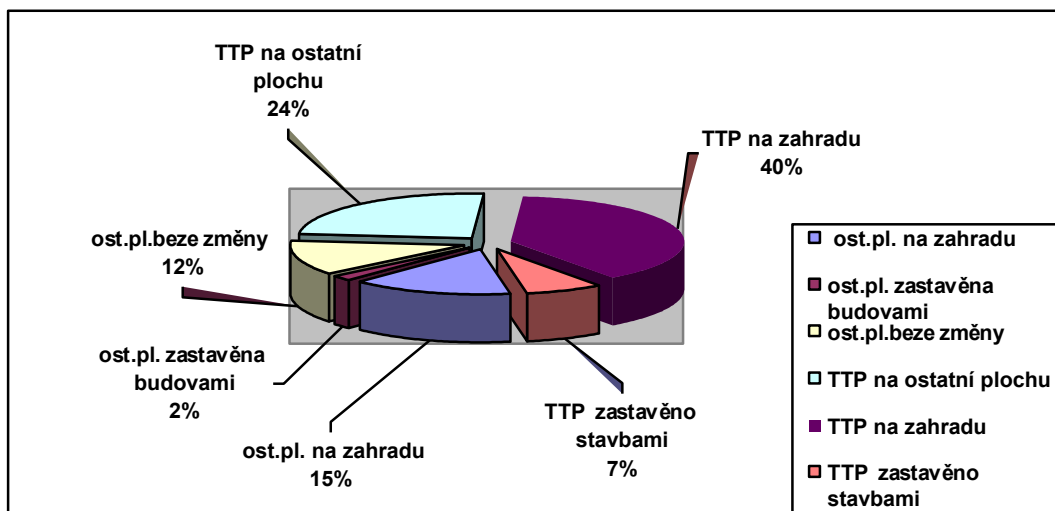
Území bylo v souladu s platnou územně plánovací dokumentací využito pro vybudování rodinných domů.

Ve vztahu ke stavební činnosti v tomto území bylo zjištěno, že došlo ke změně využití pozemků z nezemědělské – ostatní plochy, na zahrady v ploše 2 834 m<sup>2</sup>. V katastru nemovitostí vedená ostatní plocha byla ponechána, a je využívána i nadále, jako ostatní

plocha o výměře 2 371 m<sup>2</sup>. Výměra 404 m<sup>2</sup> ostatní plochy byla zastavěna budovami – rodinnými domy. U trvalého travního porostu bylo ve skutečnosti do zahrad přeměněno 7 399 m<sup>2</sup>. Pozemky v rozsahu 1 394 m<sup>2</sup> bylo zastavěno budovami – rodinnými domy, na 4 621 m<sup>2</sup> byly vybudovány místní komunikace.

Využití pozemků jak nezemědělských, tak těch, které byly součástí zemědělského půdního fondu je zřejmé z grafu 2, kde je uvedeno, v jakém poměru jsou pozemky ve skutečnosti využívány:

Graf 2. Porovnání využití pozemků v lokalitě č. 5 Radomilická - 16 RD



Zdroj ČUZK, vlastní zpracování

Ze zpracování vyplývá, že v tomto území je i nadále ponechám zemědělský půdní fond o výměře 10 233 m<sup>2</sup> v kultuře zahrada, to je 55 % celkové výměry hodnocené lokality.

Po provedeném vyhodnocení musím však konstatovat, že nebyla dodržena platná legislativa. Pro zajištění souladu a zjednání nápravy odstranění nezákonného stavu je nutné:

- u ploch, které nebyly odejmuty a jsou nelegálně přeměněny na ostatní plochy – parkovací plocha, přístup podél vodoteče, plocha pro hřiště, je potřeba provést vynětí pozemků, požádat o dodatečné povolení a následně provést změnu údajů v katastru nemovitostí
- u pozemků u rodinných domů požádat o změnu využití pozemků a provést změnu údajů v katastru nemovitostí.

V rámci praktické části diplomové práce jsem provedla vyhodnocení záboru zemědělské půdy ve Vodňanech. Hodnocení vybraných lokalit jsem provedla v přímé vazbě na platnou územně plánovací dokumentaci.

Tabulka 16: Porovnání využití pozemků hodnocených lokalit podle údajů KN a skutečností

Lokalita č.	Údaje pozemků dle evidence KN			Skutečné využívání pozemků		
	ZPF	Zastavěná plocha budovami	Ostatní plocha	ZPF	Zastavěná plocha budovami	Ostatní plocha
1. Gräther	0,3717	0,2034	0	0	0,2034	0,3717
2. SOVT	0,3722	0,0523	0	0,2474	0,0523	0,1248
3. 7+3 OV	1,1130	0,3783	0,6869	0,8679	0,4150	0,8953
4. Tranz.	0,7204	0,0633	0	0	0,0633	0,7204
5.16 RD	1,0669	0,1798	0,6557	1,0233	0,1798	0,6993
<b>Celkem</b>	<b>3,6442</b>	<b>0,8771</b>	<b>1,3426</b>	<b>2,1386</b>	<b>0,9138</b>	<b>2,8115</b>

Zdroj ČUZK, vlastní zpracování

Provedla jsem porovnání údajů v evidovaných v katastru nemovitostí se skutečným způsobem využití pozemků. Protože statistické údaje jsou uváděny v ha, použila jsem do celkového shrnutí tuto měnou jednotku. Porovnáním hodnocených lokalit mezi údaji vedeným v katastru nemovitostí a skutečností, jsou však zjištěny poměrně značné rozdíly. Pokud pomineme skutečnost, že došlo ke změnám druhu pozemků v rámci zemědělského půdního fondu – z orné půdy a trvalého travního porostu na zahrady, je rozdíl mezi vedenými údaji a skutečností 1,5056 ha, což je na zkoumané ploše rozdíl 25,6 %. Pokud je takovýchto případů víc, a obávám se, že ano, jsou pak statistické hodnoty značně zkreslené.

V tomto směru je potřeba zjednat co nejdříve nápravu, a provést změny v údajích, aby statistické hodnoty byly relevantní. Jak jsem již konstatovala při hodnocení lokality č. 5 Radomilická –16 RD, je nutné navíc provést odnětí nelegálně užívané zemědělské půdy.

Při provedeném hodnocení vybraných lokalit v porovnání s platnou územně plánovací dokumentací je možné konstatovat, že byla platná legislativa dodržena. V rámci pořizovacího procesu územně plánovací dokumentace nebyly uplatněny připomínky

dotčených orgánů, pro které by nebylo možné schválit, nebo vydat územní plán. Orgán zemědělského půdního fondu navržené rozvojové plochy v předloženém rozsahu nezpochybnil. Souhlasná stanoviska vydal i následně pro jednotlivá navazující řízení – tedy pro rozhodnutí o umístění staveb a stavební povolení.

Při zpracování diplomové práce jsem provedla hodnocení celého území města a hodnotila jsem, v jakém rozsahu a pro jaké využití byl půdní fond využit. Ve sledovaném období byl zemědělský půdní fond zabrán pro výstavbu objektů bydlení, objekty občanské vybavenosti a sklady a výrobu. Z důvodu, že statistické údaje jsou uváděny v ha, použila jsem při celkovém hodnocení tuto měrnou jednotku. Vlastním zjištěním jsem zjistila a vyhodnotila dotčené území ve sledovaném období deseti let. Shromážděné údaje jsem zpracovala a shrnula do níže uvedené tabulky:

Tabulka 17: Porovnání záboru zemědělského půdního fondu podle funkčního využití ploch

<b>zástavba</b>	<b>objekty</b>	<b>občanská</b>	<b>výroba,</b>	<b>Celkem</b>
<b>ZPF</b>	<b>bydlení</b>	<b>vybavenost</b>	<b>sklady</b>	<b>v ha</b>
TTP	2,45	0	0	2,45
orná půda	1,55	0,43	48,99	50,97
zahrada	0,83	0,19	0	1,02
<b>Celkem</b>	<b>4,83</b>	<b>0,62</b>	<b>48,99</b>	<b>54,44</b>
Podíl k celkovému záboru ZPF %	<b>8,87</b>	<b>1,14</b>	<b>89,99</b>	<b>100</b>

Zdroj ČÚZK, vlastní šetření a zpracování

Z provedeného hodnocení je zřejmé, že téměř 90% z celkového záboru zemědělské půdy bylo využito pro **funkční využití výroba a skladování a to v kultuře orná půda**. Snad jen na doplnění je potřeba uvést, že v této ploše je zahrnuta i výměra pro těžbu šterkopísků, která je v současné době prováděna na cca 27 ha. Tedy více jak na polovině celkového záboru orné půdy. Ve sledovaném období byla těžba prováděna přibližně na polovině území vymezeného pro těžbu. Po vytěžení šterkopísku bude pozemek začleněn do vodní plochy.

Pro **stavby pro bydlení** - rodinné domy byly nejvíce využity pozemky v kultuře **trvalý travní porost a zahrady**.

Tímto zjištěním se potvrdil trend posledního období, že k **největším záborům** dochází v kultuře **orná půda**. Je to i z důvodu, funkční plochy pro výrobu a skladování jsou vymezovány na plochách mimo obytnou zástavbu, tedy na pozemcích, které byly

dříve zemědělsky obhospodařovány. Nad touto situací je potřeba se vážně zamyslet a v rámci územně plánovací činnosti se k této nejhodnotnější půdě chovat daleko šetrněji. Znamená to důsledně zkoumat potřebu a rozsah záborů. Toto platí i případě, kdy je vše v souladu s platnou legislativou.

Při prováděném šetření a průzkumu ve sledovaném území, musím konstatovat, že statistické údaje, a mou zjištěné hodnoty ve skutečnosti vykazují **velké rozdíly**. Nepodařilo se mi zjistit, z jakých údajů jsou statistické údaje sestavovány. Při šetření jsem vycházelo ze skutečného využití pozemků a zastavěnosti v území. Zjištění jsem zpracovala do níže uvedené tabulky a hodnoty uvádím v hektarech:

Tabulka 18: Porovnání skutečného záboru zemědělského půdního fondu ve sledovaném období

	<b>zastavěno budovami</b>	<b>změna na zahrady</b>	<b>změna na ost.plochy</b>	<b>celkem</b>
<b>orná půda</b>	5,07	4,16	41,74	50,97
<b>trv. tr. porost</b>	0,23	1,52	0,70	2,45
<b>zahrady</b>	0,83	0	0,19	1,02
<b>celkem</b>	<b>6,13</b>	<b>5,68</b>	<b>42,63</b>	<b>54,44</b>

Zdroj ČÚZK, vlastní šetření a zpracování

Rozdíly jsou, podle mého zjištění, způsobeny tím, že ne všechny stavby jsou včas a řádně do katastru nemovitostí zapsány. S účinností zákona o základních registrech je těchto rozdílů již méně. Pořád ale zůstává hodně staveb rozestavěných a pokud jsou realizovány na zemědělské půdě, je tato i nadále vedena v evidenci. Stejná situace je i u změn kultur pozemků, investoři provádějí zápisy do veřejného registru až po realizaci záměru. Statistické údaje jsou pak značně zkreslené, což jsem při šetření v území zjistila. Aby nebyly rozdíly v údajích tak velké, je potřeba stanovit povinnost oznamovat změny vždy k určitému datu, popřípadě v určitým termínu po realizaci záměru.

V rámci provedeného výzkumu jsem zjistila, že ve skutečnosti došlo letech 2005- 2014 k úbytku 48,76 ha zemědělské půdy to je o 1,34 %.

Zjištění rozdíly v mezi statistickými údaji a skutečností v terénu ale nic nemění na tom, že **zemědělská půdní fond ubývá**. Největší zábory jsou v kultuře **orná půda**. Zemědělský půdní fond je **nejvíce využíván na zastavěné a ostatní plochy**. Trend úbytku zemědělského půdního fondu bohužel nastal již v 90. letech, kdy obce začaly

pořizovat územní plány, a ve velkém vymezovaly rozvojové plochy. Tato situace se v poslední době začala mírně zlepšovat. Při pořizování územních plánů ze strany orgánů ochrany zemědělského půdního fondu není již taková benevolence. Je kladen větší důraz na vyhodnocení budoucích záborů a zcela vyjímečně jsou udělovány souhlasy orgánů ochrany zemědělského půdního fondu na pozemcích s I. a II. třídou ochrany.

## 12. Závěry a doporučení

Ve své práci jsem se zaměřila zejména na zábor zemědělské půdy vlivem stavební činnosti. Z provedeného vyhodnocení vyplývá, že je potřeba stanovit přísnější pravidla pro vymezování zastavitelného území, a to právě z důvodu, aby nedocházelo k ještě větší zátěži životního prostředí.

**Cílem práce bylo zodpovězení hypotézy, zda zemědělská půda je na úrovni platné legislativy dostatečně chráněna před agresivní stavební činností, zákonná úprava se pouze dostatečně nedodrží. Na úseku ochrany ZPF se neuplatňují sankce. Dochází k ubývání zemědělské půdy a je potřeba navrhnout vhodná opatření k zastavení tohoto vývoje.**

Během zpracování diplomové práce jsem zjistila, že data vedená Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním zcela neodpovídají reálnému využívání pozemků. Ve všech mnou hodnocených lokalitách jsem v datech zjistila rozdíly. Je potřeba zdůraznit, že u objektů nebytových – tedy u skladových a výrobních areálů a u objektů občanské vybavenosti, je nesoulad v datech způsoben převážně tím, že vlastníci společností mají legálně provedené změny využití pozemků, ale zápisy do katastru nemovitostí již neprovedli.

U individuální bytové výstavby tomu ale tak není. U dvou lokalit jsem zjistila, že skutečně změna druhů pozemků u rodinných domů provedena nebyla. Pravdou je, že byl sice zachován „zemědělský půdní fond“, ale ve veřejném seznamu se nepromítla změna z orné půdy a trvalého porostu do zahrad. Evidované údaje pak nejsou reálné a dochází ke zkreslování statistických dat. V tomto směru je potřeba zajistit lepší a pružnější reakci státní správy. Konkrétně orgánů ochrany zemědělského půdního fondu, stavebních úřadů a katastrálních úřadů a průběžně odstraňovat nesoulady.

Nesoulad mezi údaji v katastru a skutečným užíváním pozemků může být orgánem



ochrany zemědělského půdního fondu kvalifikován jako přestupek nebo správní delikt.

Při provádění průzkumu, jak ve vybraných 5 lokalitách, kde jsem šetření mohla provést velice podrobně, ale i při zkoumání celého území, musím konstatovat, že se velmi obtížně uplatňuje zákonem stanovená zásada odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu. Je obtížné vyhodnotit podle jakého parametru stanovit nejnútnejší plochu výrobního areálu, ploch občanské vybavenosti v podobě prodejních prostor, v některých případech i objektů bydlení.

**Při porovnávání a hodnocení legislativy dospěla k závěru, že právní úpravou platnou od 1.4.2015 je na ochranu zemědělského půdního fondu kladen daleko větší důraz.**

Je možno konstatovat, že na úrovni platné legislativy je zemědělská půda před zejména stavební činností chráněna. V praxi ale není důsledně dodržována a uplatňována v procesu pořizování územně plánovací dokumentace. Jak jsem již výše uvedla v praktické části práce, obtížně se uplatňuje zásada odnímání zemědělského půdního fondu jen v nejnútnejším rozsahu.

Zde je potřeba naplňovat platnou Politiku územního rozvoje České republiky a metodiky vydané Ministerstvem životního prostředí. Zásadní je správné vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu ve vazbě na reálné potřeby území. Je nutné se zaměřit na **využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území**, zejména zemědělské půdy.

Dále je potřeba důsledně zajistit soulad v údajích v katastru nemovitostí a skutečností v terénu. V tomto směru jsem zjistila značné rozdíly.

Opravdu se potvrdilo, že **se sankce na úseku ochrany** zemědělského půdního fondu uplatňují ve **výjimečných případech**. Po konzultaci s pracovníkem ochrany ZPF jsem zjistila, že v období posledních deseti let byly uděleny dvě pokuty, a to za spáchané správní delikty. U jednoho případu se jednalo o neoprávněný zábor půdy za účelem zřízení odstavné parkovací plochy. Ve druhém oprávněný subjekt v souladu se zákonem neplnil podmínky stanovené orgánem ochrany ZPF. Sankce byly uděleny až po předchozím upozornění na plnění povinností. Výše pokut byla symbolická. Pokuta za přestupek udělena nebyla.

S půdním fondem je potřeba zacházet hospodárně a zejména se zaměřit soustředit se na **omezení zastavitelných území v rámci územních plánů**. Z konkrétného případu,

kterým jsem se zabývala, je zcela jednoznačné, že obec má dostatek prostoru a možností pro svůj rozvoj. Jednotlivé funkční plochy jsou vymezeny v dostatečném rozsahu. Dospěla jsem k závěru, že je nezbytné podrobněji provádět vyhodnocení potřebnosti rozvoje konkrétních lokalit. Vypovídá o tom praktická část diplomové práce, kdy jsem provedla porovnání zastavěných a zastavitelných ploch.

Domnívám se, že je potřeba více vyspecifikovat možnost umístování staveb, zařízení a opatření mimo zastavitelné území. Toto může do budoucna působit značné problémy, protože předchozí právní úprava stavebního zákona neměla striktně vymezeny stavby mimo zastavěné území. Podle současného ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona je stanoveno, že „lze umístit stavby a opatření pokud nejsou výslovně zakázány“, což u územně plánovacích dokumentací nemohlo být takto zcela přesně formulováno, neboť to předchozí právní úprava stavebního zákona toto nevyžadovala.

Je potřeba využívat „brownfields“ – tím dojde nejen k menším záborům zemědělské půdy. Nevyužívané a mnohdy zdevastované areály budou tak účelně využity. Toto v současné době intenzivněji řeší Agentura CzechInvest, která ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu Národní strategii brownfieldů připravuje.

V rámci územních plánů po provedeném hodnocení bych doporučovala zastavitelné plochy zatížit vyšší daní z nemovitostí. V současné době vlastník pozemků odvádí tuto daň podle druhu pozemku. Tento ekonomický nástroj by jistě uvítaly i obce, protože daň z nemovitostí je příjmem obecních rozpočtů. Domnívám se, že by nedocházelo k vymezování tak velkých zastavitelných ploch v rámci územních plánů a mnohdy neúměrnému záboru zemědělské půdy.

Pro zajištění ochrany zemědělského půdního fondu bych navrhla, aby právní úprava nebyla pouze proklamativního charakteru, tedy aby zemědělský půdní fond byl využíván hospodárně. K tomuto účelu by mohlo sloužit **zpoplatnění veškerého úbytku fondu** a současně by byla stanovena **povinnost** placení odvodů. Tím by při placení odvodů nebyl nikdo zvýhodněn. Zákon o ochraně ZPF by neobsahoval výjimky a **odvod by se tak vztahoval na všechny žadatele o odnětí.**

Půda je neobnovitelná a nenahraditelná a budoucí generace bez ní těžko přežijí. Je potřeba se proto k zemědělské půdě chovat šetrně a hospodařit s ní tak, abychom zajistili budoucím generacím alespoň stejné prostředí, jako máme my. Měli bychom se snažit naplnit v poslední době stále více zmiňovaný trvale udržitelný rozvoj.

## Literatura a použité zdroje

- DAMOHORSKÝ, Milan. *Právo životního prostředí*. 3. vyd. Praha: C.H. Beck, 2010, xlvii, 629 s. Právnícké učebnice (C.H. Beck). ISBN 9788074003387.
- HAUPTMAN, Ivo, Zdeněk KUKAL, Karel POŠMOURNÝ a Ivan BIČÍK. *Půda v České republice*. Praha: Pro Ministerstvo životního prostředí a Ministerstvo zemědělství vydal Consult, 2009, 255 s. ISBN 978-80-903482-4-0.
- VOPRAVIL, Jan. *Půda a její hodnocení v ČR*. 1. vyd. Praha: Výzkumný ústav meliorací ochrany půdy, 2009, 1 sv. ISBN 978-80-87361-02-3.
- VOPRAVIL, Jan. *Půda a její hodnocení v ČR*. 1. vyd. Praha: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, 2011, 2 sv. ISBN 978-80-87361-08-5.
- *Politika územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 1*. Vydání první. Brno: Ústav územního rozvoje, 2015, 81 stran. ISBN 978-80-87318-36-2.
- *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, 838 s. ISBN 978-80-7380-430-5.
- *Urbanismus a územní rozvoj*. Brno: Ústav územního rozvoje, 2010, 2010(5). ISSN 1212-0855.
- Principy a pravidla územního plánování: Kapitola C - Funkční složky C.2 Zemědělské a lesní hospodářství. *Ústav územního rozvoje* [online]. Brno: Ústav územního rozvoje, 2013, 30.5.2013. Dostupné z: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2571>
- *Ochrana přírody: časopis státní ochrany přírody*. Praha: Agentura ochrany přírody a krajiny ČR v nakladatelství ENVIRONS, 2009, 2009(2). ISSN 1210-258x.
- *Situační a výhledová zpráva*. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2012. ISBN 879-80-7434-088-8. Dostupné na: <http://www.apic-ak.cz/situacni-a-vyhledova-zprava-puda.php>
- *Zelená zpráva*. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2013. ISBN 978-80-85087-19-2. Dostupné na: <http://eagri.cz/public/web/file/370427/ZZza2013.pdf>
- Česko. Zákon č. 334/1992 České národní rady ze dne 12.května 1992, o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
- Česko. Zákon č. 183/2006Sb., ze dne 14.března 2006, o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
- Česko. Zákon č. 139/2002 ze dne 21. března 2002, o pozemkových úpravách a pozemkových úradech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

- Česko. Zákon č. 185/2001 ze dne 15.května 2001, o odpadech a o změně některých dalších zákonů
- Česko. Zákon č. 114/1992 České národní rady ze dne 19. února 1992, o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- Česko. Zákon č. 44/1988 ze dne 17. dubna 1988, o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Česko. Zákon č. 256/2013 ze dne 8. srpna 2013, o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Česko. Zákon č. 500/2004 ze dne 24.června 2004, správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Česko. Usnesení č. 2/1993 předsednictva České národní rady ze dne 16. prosince 1992, o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.
- Česko. Zákon č.17/1992 ze dne 5. prosince 1992, o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů
- Česko. Zákon č.252/1997 ze dne 24.září 1997, o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů
- Česko. Zákon č.89/2012 ze dne 3.února 2012, občanský zákoník
- Česko. Vyhláška č. 327/1998 Ministerstva zemědělství ze dne 15. prosince 1998, kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci
- Česko. Vyhláška č. 13/1994 Ministerstva životního prostředí ze dne 29. prosince 1993, kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu
- Česko. Vyhláška č. 48/2011 Ministerstva životního prostředí ze dne 22. února 2011, o stanovení tříd ochrany, v platném znění
- Česko. Vyhláška 13/2014 Sb. Ministerstva zemědělství ze dne 10. ledna 2014, o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav
- Metodické doporučení Ministerstva životního prostředí k „Vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ 7/2011 Věst. MŽP
- Metodický pokyn Ministerstva životního prostředí k aplikaci ustanovení § 9 odst. 2 písm., a) bod 2. a ustanovení bodu 2.D přílohy zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona č. 41/2015 Sb

- Metodický výklad Ministerstva životního prostředí k pojmu proluka [online]. Praha. Dostupné z: [http://www.mzp.cz/news\\_150723\\_proluka\\_ZPF](http://www.mzp.cz/news_150723_proluka_ZPF)
- Český statistický úřad [online]. Praha. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&zo=N&pvo=UAP01&z=T&nahled=N&sp=N&f=TABULKA&verze=-1&filtr=G%7EF\\_M%7EF\\_Z%7EF\\_R%7EF\\_P%7E\\_S%7E\\_null\\_null\\_&katalog=31716&c=v94\\_\\_RP2008&u=v4\\_\\_VUZEMI\\_\\_43\\_\\_551953](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&zo=N&pvo=UAP01&z=T&nahled=N&sp=N&f=TABULKA&verze=-1&filtr=G%7EF_M%7EF_Z%7EF_R%7EF_P%7E_S%7E_null_null_&katalog=31716&c=v94__RP2008&u=v4__VUZEMI__43__551953)
- *Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky* [online]. Český úřad katastrální a zeměměřičský, 2013. Dostupné z: [http://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu/Rocenska\\_pudniho\\_fondu](http://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu/Rocenska_pudniho_fondu)
- Poslanecká sněmovna. *Pozměňovací návrh k vládnímu návrhu zákona o ochraně zemědělského půdního fondu* [online]. Praha. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=7&ct=339&ct1=7#prilohy>
- *Důvodová zpráva k návrhu zákona, kterým se mění zákon o ochraně zemědělského půdního fondu* [online]. Praha: Ministerstvo životního prostředí, 2014. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=7&CT=339&CT1=0#prilohy>
- Parlament České republiky: Poslanecká sněmovna. *Usnesení výboru pro evropské záležitosti: Tematická strategie pro ochranu půdy /kód dokumentu 13401/06, KOM (2006)231* [online]. Praha, 2007. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/text2.sqw?idd=8811>
- *Nahlížení do KN* [online]. Český úřad zeměměřičský a katastrální, 2013, 2013. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Poskytovani-udaju-z-KN.aspx>

## Seznam mapových podkladů

1. Přehledná situace s vyznačením hodnocených lokalit
2. Lokalita č. 1 – areál společnosti Gräther – Tlakové lití, spol..s.r.o.- původní stav
3. Lokalita č. 1 – areál společnosti Gräther – Tlakové lití, spol..s.r.o. - současný stav
4. Lokalita č. 2 – areál společnosti SOVT RADIO, s.r.o. - původní stav
5. Lokalita č. 2 – areál společnosti SOVT RADIO s.r.o. - současný stav
6. Lokalita č. 3 – Za Kapličkou 7 RD + 3 objekty OV - původní stav
7. Lokalita č. 3 – Za Kapličkou 7 RD + 3 objekty OV- současný stav
8. Lokalita č. 4 – areál společnosti TRANZBOZEN spol.r.o. - původní stav
9. Lokalita č. 4 – areál společnosti TRANZBOZEN spol.r.o – současný stav
10. Lokalita č. 5 - Radomilická – 16 RD – původní stav
11. Lokalita č. 5 – Radomilická – 16 RD – současný stav

## Seznam tabulek

1. Členění zemědělských pozemků a jejich podíl k celkové rozloze ZPF k 31.12.2014
2. Druhy pozemků a způsob využití pro katastrální území Vodňany
3. Porovnání celkové výměry k.ú. a zemědělské půdy
4. Vývoj počtu obyvatel v období let 2005 - 2014
5. Porovnání zemědělské půdy k území města v období let 2005 –2014
6. Porovnání zastavitelných ploch ve vazbě na ÚPD
7. Stav pozemků Lokality č. 1 – areál společnosti Gräther – Tlakové lití, spol..s.r.o . dle údajů v KN
8. Porovnání stavu Lokality č. 1 – areál společnosti Gräther – Tlakové lití, spol..s.r.o. podle údajů v KN a skutečností
9. Stav pozemků Lokality č. 2 – areál společnosti SOVT RADIO, s.r.o. dle údajů KN
10. Porovnání stavu Lokality č. 2 – areál společnosti SOVT RADIO, s.r.o. podle údajů v KN a skutečností
11. Stav pozemků Lokality č. 3 – Za Kapličkou 7 RD + OV dle údajů KN a skutečností
12. Porovnání stavu pozemků Lokality č. 3 – Za Kapličkou 7 RD + 3 OV dle údajů KN a skutečností
13. Porovnání stavu Lokality č. 4 – areál společnosti TRANZBOZEN podle údajů v KN a skutečností
14. Stav pozemků Lokality č. 5 - Radomilická – 16 RD dle údajů KN
15. Stav pozemků Lokality č. 5 - Radomilická – 16 RD dle údajů KN a skutečností
16. Porovnání využití pozemků hodnocených lokalit podle údajů KN a skutečností
17. Porovnání záboru zemědělského půdního fondu podle funkčního využití ploch
18. Porovnání skutečného záboru zemědělského ího fondu ve sledovaném období

## Seznam grafů

1. Porovnání přeměna orné půdy v Lokalitě č. 3 Za Kapličkou – 7RD + 3 OV
2. Porovnání využití pozemků v Lokalitě č. 5 - Radomilická - 16 RD

## Seznam použitých zkratk

ZPF	zemědělský půdní fond
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ÚPnSÚ	územní plán sídelního útvaru
OV	občanská vybavenost

RD	rodinný dům
ČUZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
k.ú.	katastrální území
TTP	trvalý travní porost

## **Seznam příloh**

1. Pozemky v kultuře zahrada dotčené stavební činností v období 2005-2014
2. Pozemky v kultuře trvalý travní porost dotčené stavební činností v období 2005-2014
3. Pozemky v kultuře orná půda dotčené stavební činností v období 2005-2014

## Příloha 1

### Pozemky v kultuře zahrada - dotčené stavební činnosti

výměry v m<sup>2</sup>

2005-2014

#### k.ú. Vodňany

	st.2718	110	RD
678/12	678/12	373	
	st.2898	75	RD
675/25	675/25	234	
675/27	675/27	80	
	st. 3014	118	RD
668/1	668/1	852	
	st.2993	213	RD
647/7	647/7	339	
	st. 3079	120	RD
948/12	948/12	1914	
	st.3032	246	RD
248/18	248/12	652	
	st.2865	202	RD
955/41	955/41	503	
	st.2941	146	RD
215/13	215/13	2049	
	bezst.	550	rozes.RD
706/32	706/32	758	
	st. 2846	94	RD
	st.2860	42	
692/2	692/2	902	
	st.2829	163	RD
	bez st.	30	bazén - RD
706/33	706/33	626	
	st.2994	116	RD
	bez st.	25	
706/34	706/34	604	
	st.2995	90	RD
706/35	706/35	489	
	st.2964	146	RD
688/17	688/17	742	
	st.3048	254	RD
	st.3049	19	
	st.2779	190	RD
	bezst.	169	

90/4	90/4	672	
	st.29890	196	RD
	bezst.	73	
1481/18	1481/8	806	
	st.2895	149	RD
	st.2897	34	
1481/7	1481/7	930	
	st.2896	174	RD
1481/4	1484/4	1007	
	st.2996	115	RD
1481/3	1481/3	1244	
	st.2900	99	RD
1481/2	1481/2	1526	
	st.2906	139	RD
1489/9	1489/9	801	
	st.2841	107	RD
	st.2932	35	
706/36	706/35	724	
	st.32919	113	
706/37	706/37	688	
	st.3027	149	RD
706/13	706/13	655	
	st.2926	116	RD
706/40	706/40	635	
	st.2839	139	RD
	st.2683	50	
706/41	706/41	772	
	2960	178	RD
	st.3042	50	
706/38	706/38	226	
482/4	482/4	416	
	st. 3004	285	RD
482/5	482/5	418	
482/2	482/2	640	
	st.3061	150	RD
	bez st.	144	



1015/2	1015/2	1126	
	st.3080	136	RD
1122/3	1122/3	1360	
	st.3035	204	RD
1114/13	1114/13	9447	
	st.3036	48	
	st.3070	64	
153/9	153/9	827	
	st.3003	164	RD
97/3	97/3	467	
	st.2949	156	RD

**k.ú. Hvožd'any**

54/4	54/4	369	
	st.64	123	RD

**k.ú. Radčice**

18/3	18./3	748	
	st.129	145	RD

**k.Čavyně**

14/4	14/4	1489	
	st.25	233	RD

**k.ú. Újezd u  
Vodňan**

4/16	4/16	1345	
	st.141	231	RD
6.3	6.3	1017	
	st.139	70	RD
35/3	35/3	617	
	st.123	118	RD
	st.136	32	
	st.137	33	
35/2	35/2	1394	
	st.145	251	RD
289/1	289/1	1923	LPG

## Příloha 2

### Pozemky v kultuře trvalý travní porost - dotčené stavební činností

výměry v m<sup>2</sup>

2005-2014

#### k.ú. Vodňany

666/6	666/6	596	
	St. 2992	138	RD
666/23	666/23	651	
	St. 3044	100	RD
666/24	666/24	697	
	St. 2999	92	RD
666/25	666/25	702	
	St. 3009	133	RD
666/6	666/26	651	
	St. 2963	145	RD
666/17	666/17	464	
	St.2995	138	RD
666/17	666/17	534	
	St. 3000	86	RD
666/9	666/9	569	
	St. 3034	88	RD
666/19	666/19	603	
	St. 3033	124	RD
666/12	666/12	598	
	St. 2998	115	RD
666/20	666/20	435	
	St.3015	119	RD
666/22	666/22	899	
	St. 3005	116	RD
	666/27	900	ost.
	666/31	309	ost.
	666/29	179	ost.

	666/30	15	ost.
	666/28	45	ost.
	669/11	5	ost.
	666/10	403	ost.
	666/34	17	ost.
	666/13	584	ost.
	666/21	92	ost.
	666/14	44	ost.
	666/15	285	ost.
	666/1	715	ost.

#### k.ú. Újezd

41/2	41/2	1137	
	st.130	229	RD
116/15			
	bez st.	2000	MK
130/13	130/13	2128	
	st.127	179	RD
130/15	130/15	2030	
	st.134	153	RD
130/16	130/16	1456	
	st.129	198	RD
116/17	116/17	1024	
	st.131	153	RD

#### k.ú. Křtětice

274/3	274/3	4328	
	bez st.	360	hřiště

**Příloha 3**

**Pozemky v kultuře orná půda - dotčené stavební činností**

výměry v m<sup>2</sup>

2005 - 2014

**k.ú. Vodňany**

485/39	485/39	1228	
	bez.st.	326	garáž
485/40	485/40	901	
	St. 3011	327	RD
485/4	485/4	1402	
	St. 3059	175	RD
	St. 3062	20	
485/42	485/42	1385	
	St. 3060	143	RD
	St. 3063	20	
485/43	485/43	976	
	St. 3052	175	RD
	St. 3072	87	
	St. 3073	73	
485/44	485/44	1123	
	St.3017	141	RD
485/47	485/47	761	
	St. 3020	171	OV
485/23	485/23	802	
	St. 3018	395	RD
485/21	485/21	2502	
	st.2935	1484	TESCO
485/20	485/20	720	
	st.2946	189	OV
	3032/1	623	
	3032/2	289	
	3032/3	202	
485/1	485/1	1229	
	st.2946	189	RD
	485/3	208	
	485/18	41	kaplička
	485/19	992	ost.
	485/28	5	
	485/29	76	
	485/30	958	
	485/31	469	
	485/32	199	
	485/33	7	

234/9	234/9	982	
	st.3058	223	RD
1015/105	1015/105	4187	
	bez st.	113	sklad
1068/18	1068/18	824	
	bezst.	265	RD
575/2	572/2	35365	
	st.3124	2318	CN
514/3	514/3	7270	
	st.2947	2803	JAF
515/3	515/3	9156	zast.
	st.2937	6	
715/2	st.3095	173	RD
	st.3096	52	garáž
222	222	2144	
	st.2936	160	RD
484/4	484/4	416	
	st.3004	285	RD
756/47	456/7	2312	SOVT
	st.3029	394	
756/42	456/42	1293	
	st.3050	129	
756/51	456/51	117	
623/2	623/2	2250	Gräther
	st.2777	1312	
	st.3005	15	
	st.3102	707	
641/25	641/25	7204	
	st.3071	633	TRAN
73/8	73/8	760	
	st.2916	1481	RD
	st.2917	38	
	bezst.	25	
1149/34	1149/34	1754	
	st.3076	248	RD
711/3	711/3	9038	
	st.3030	352	RD
712/2	712/2	12719	

	485/41	67	
	485/34	82	
	485/35	84	
	485/36	62	
	485/31	154	
	485/45	113	
	485/46	272	
	485/48	68	

	st.3095	173	RD
	st,3096	52	
1063/24	1063/24	491	
	st.3045	165	RD
1063/23	1063/23	515	
	st.3053	145	RD

výrobní areál	st. 2961	24252	A.Pöttinger	
	st.3097	58		
	564/1	4813	zastavěno 33960	
	565/2	3397		
	570/1	8928		
	570/2	65853		
	570/5	1818		
	570/10	11227		
	570/14	1785		do ost. pl.
	577/3	4298		90640
	578/1	12490		

#### k.ú. Čavyně

381	381	547708	
	bez st.	273730	těžba
	210/20	5223	zázemí
	639	632	úč.kom
	418/1	562	
	418/2	1846	

#### k.ú. Újezd

110/4	110/4	1304	
	st.135	140	RD
110/3	110/3	1318	
	st.138	64	RD
68/1	68/1	3422	
	st.148	238	RD
253/25	256/25	520	LPG
256/26	256/26	56	
	st.133	39	

#### k.ú.Hvožd'any

9/1	9/1	926	
	st.58	142	RD