

# ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ

## ODBOR ŘÍZENÍ ÚZEMNÍCH ORGÁNŮ

Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 182 11 Praha 8  
IČ: 00025712, tel: 284 041 111, fax: 284 041 204, e-mail: cuzk@cuzk.cz, ID DS: uuaaatg

VAŠE ZNAČKA: SPU 074147/2024  
ZE DNE: 26.2.2024  
NAŠE SP. ZN.: ČÚZK-015214/2024-22  
NAŠE Č. J.: ČÚZK-017744/2024  
VYŘIZUJE: Ing. Věra Jindřichová  
TELEFON: 739 360 775  
E-MAIL: [cuzk@cuzk.cz](mailto:cuzk@cuzk.cz)  
MÍSTO A DATUM: Praha, 2024-03-27  
POČET LISTŮ/PŘÍLOH:

### Dotaz k určování druhů pozemků

Na adresu Katastrálního úřadu pro xxx, Katastrální pracoviště xxx, byl dne 29. února 2024 doručen Váš dotaz adresovaný Českému úřadu zeměměřickému a katastrálnímu (dále jen „ČÚZK“). Toto podání bylo dne 29. února 2024 postoupeno ČÚZK k vyřízení. V podání uvádíte, že Státní pozemkový úřad jako vlastník pozemků má v některých případech pochybnosti o stanovení druhu a způsobu využití pozemků podle bodu 1 a 2 přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). Žádáte nás o odborný názor, jaký druh pozemku by měl být ideálně evidován v konkrétních případech, které dokládáte snímky z ortofota. Jde Vám zejména o to, zda lze pozemky evidovat jinak, než s druhem pozemku ostatní plocha, způsobem využití jiná plocha. Dále se nás ptáte, jaký by měl být ideálně navrhován druh pozemku, případně způsob využití, u nově vysazovaných interakčních prvků, biokoridorů nebo biocenter (například na orné půdě), které jsou navrhovány jako společné zařízení v pozemkových úpravách.

Předně je třeba v odpovědi na uvedené dotazy uvést, že katastr nemovitostí je založený na evidenčním principu, což znamená, že údaje jsou zapisovány na podkladě listin, předložených k zápisu samotnými vlastníky a jinými oprávněnými. Změna druhu a změna způsobu využití pozemku se v souladu s § 30 odst. 4 katastrální vyhlášky zapisují do katastru nemovitostí až po jejich realizaci v terénu. Při určování druhu a způsobu využití pozemků podle bodu 1 a 2 přílohy katastrální vyhlášky je podstatné stanovit, k jakému účelu užívání má být pozemek reálně určen. Naplněním účelu užívání pak pozemek vykazuje typické charakteristické znaky toho kterého druhu, resp. způsobu využití. Primární postup při určování druhu a způsobu využití pozemku by měl proto odpovídat tomuto principu a neměl by být opačný, jak nastiňujete ve Vašem dotazu, tj. na základě charakteristických znaků se snažit rozhodnout o tom, jaký druh a způsob využití pozemku bude v katastru evidován.

Při zařazování pozemku do jednotlivého druhu a způsobu využití se pozemek zařazuje do kategorie, která vyjadřuje převažující způsob jeho využití. Tento převažující způsob využití má nejspolehlivěji stanovit z povahy uplatnění svých vlastnických práv vlastník pozemku. Vůle vlastníka k určení druhu a způsobu využití pozemku je však do značné míry omezena uplatňováním veřejného zájmu v dané lokalitě. Typicky se jedná o zájmy směřující k ochraně životního prostředí, zemědělského půdního fondu, plnění funkcí lesa atp., kdy tyto regulativy jsou, kromě zákonné úpravy, dále rozpracovávány v dokumentech územního plánování. Institut územního plánování upravuje zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, konkrétně pak náležitosti povolení změny využití území upravuje ustanovení § 213 a násl. stavebního zákona.

Při změně druhu a způsobu využití pozemku v evidenci katastru Vám s ohledem na výše uvedené doporučujeme postupovat tak, abyste jako vlastník pozemku nejprve zjistili, do jaké míry je využití daného konkrétního pozemku omezeno podmínkami vyplývajícími z dokumentů

územního plánování v dané konkrétní lokalitě. V rámci těchto omezení je pak na vůli vlastníka, pro jaký účel daný pozemek využije. Je však třeba zdůraznit, že zařazení pozemku do konkrétního druhu a způsobu využití pozemku sebou přináší určitou míru omezení vlastnických práv a vlastníci pozemků jsou povinni využívat a udržovat půdu v souladu s touto charakteristikou druhu pozemku.

Z výše uvedeného je zřejmé, že ČÚZK Vám nemůže být při určování druhu a způsobu využití pozemků podle bodu 1 a 2 přílohy katastrální vyhlášky u Vámi zaslaných konkrétních případů, znázorněných zejména prostřednictvím ortofota, nápomocen. Připouštíme, že při činnostech spojených s revizí katastru a obnovou katastrálního operátu mapováním katastrální úřady do určité míry ze své evidenční role vystupují. V těchto případech však katastrální úřady pouze prověřují, zda způsob užívání pozemku ve skutečnosti zjevně nevybočuje z mezí daných definicí druhu nebo způsobu využití pozemku.

S ohledem na uvedené Vám proto v obecné rovině k Vaším jednotlivým dotazům sdělujeme:

Při zařazení pozemků do jednotlivých druhů a způsobů využití podle bodu 1 a 2 přílohy katastrální vyhlášky by mělo být vždy snahou zařadit pozemek do kategorie nejbližší danému účelu využití. Pokud se jedná o pozemek sloužící k více účelům, zařazuje se do kategorie, která vyjadřuje jeho hlavní, obvykle i plošně převažující, účel využití. Podpůrně lze při zařazování pozemku do jednotlivého druhu a způsobu využití rovněž přihlídnout k charakteristikám obsaženým v nařízení vlády č. 307/2014 Sb., o stanovení podrobností evidence využití půdy podle užitelských vztahů. V případě druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha se přitom jedná o nezemědělský pozemek, který není využíván žádným ze způsobů vyjmenovaných v bodě 2 přílohy katastrální vyhlášky. Pokud je tedy pozemek dosud evidovaný s druhem pozemku ostatní plocha způsobem využití jiná plocha např. propachtován k pastvě dobytka, jak uvádíte (a to třeba i částečně) nebo slouží k jiným zemědělským účelům, doporučujeme Vám učinit příslušné kroky ke změně druhu pozemku na zemědělský. Podrobně je problematika změny druhu a způsobu využití pozemku v katastru řešena mj. v odst. 5.2.2 Návodu pro správu katastru nemovitostí č. j. ČÚZK-006793/2024, podklady potřebné pro zápis změny druhu pozemku a způsoby využití pozemku do katastru jsou vymezeny v příloze č. 3 tohoto předpisu.

Vysazované interakční prvky, biokoridory a biocentra jsou prvky, které mohou výrazně omezit využití pozemku, na němž se nacházejí, když jsou pro tyto plochy v územně plánovací dokumentaci stanovovány podmínky pro využití území tak, aby nedošlo ke snížení ekologické stability daných ploch. Samotná existence těchto prvků na pozemku však nemá na stanovení konkrétního druhu či způsobu využití pozemku přímou návaznost a nijak výše popsané principy nemění.

Mgr. Martina Hercegová  
ředitelka odboru řízení územních orgánů  
(podepsáno elektronicky)