

Praha dne 7. 9. 2018  
Č. j.: MZP/2018/130/601  
Sp. zn.: ZN/MZP/2018/130/311  
Vyřizuje: Mgr. Bokotejová  
Tel.: 267 122 054  
E-mail: [Helena.Bokotejova@mzp.cz](mailto:Helena.Bokotejova@mzp.cz)

### **Věc: Odpověď k žádosti o informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím**

Ministerstvo životního prostředí (dále jen „MŽP“) obdrželo dne 24. 8. 2018 Vaši žádost o informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 106/1999 Sb.“). Ve své žádosti požadujete vysvětlit pojem ze zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, § 9 odst. 2 b), kde je uvedeno, že souhlasu k odnětí ze ZPF není třeba pro umístění záměrů na nezastavěné části zastavěného stavebního pozemku. Dále uvádíte, že důvodem pro Váš dotaz je záměr výstavby garáže nad 25 m<sup>2</sup>. Stavba se nachází v lokalitě, kde probíhala výstavba rodinných domů, tedy v zastavěné části obce. Ve věci uložení odvodů za odnětí pozemku ze ZPF bylo s Vámi v červenci 2015 zahájeno správní řízení, Magistrát města Prostějova vydal rozhodnutí – souhlasné stanovisko. V souvislosti s realizací stavby jste museli požádat o vynětí ze ZPF i na příjezdovou cestu ke garáži a bude Vám vyměřen odvod cca 28 000 Kč.

### **K výše uvedenému Vám sdělujeme následující:**

MŽP nemůže řešit konkrétní případ, který je v působnosti jiného správního úřadu, neboť by to bylo nezákonné zasahování do jeho působnosti. Z tohoto důvodu se nevyjadřujeme k případu doloženému nákresy, mapami apod., ale poskytujeme obecné stanovisko, které však nižší orgány ochrany zemědělského půdního fondu již v rámci metodického řízení obdržely v roce 2017.

MŽP v kontextu se smyslem ustanovení a jeho obsahem, který mělo od počátku účinnosti zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (tj. od 1. 7. 1992), vyslovilo názor, že nezastavěnou část v konkrétním případě lze zjistit ze stavebního pozemku vymezeného ke stavbě hlavní. Stavební pozemek musel být k hlavní stavbě vymezen stavebním úřadem v rámci povolovacího řízení stavby hlavní (územní řízení).

Od celkové plochy stavebního pozemku vymezeného stavebním úřadem v jasně daných hranicích se odečtou zastavěné plochy, tj. plochy stavby hlavní, případně dalších vedlejších staveb (v katastru nemovitostí evidované jako druh pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“), a získá se tak „nezastavěná část zastavěného stavebního pozemku“.

Zpočátku účinnosti zákona o ochraně zemědělského půdního fondu tato právní úprava nečinila problémy a postupovalo se uvedeným způsobem. Stavební zákon dříve neobsahoval pojem „nezastavěný stavební pozemek“. Tento pojem je až v novém stavebním zákoně, tj. od roku 2007. Příčinou skutečnosti, že se v řadě případů nelze dobrat, co je nezastavěnou částí zastavěného stavebního pozemku, je fakt, že stavební úřady podle našeho názoru nevymezují řádně stavební pozemek, a pokud ho vymezí, pak určí, že stavba se umísťuje na pozemcích určitých parcelních čísel, přičemž se může jednat o velmi rozsáhlé plochy.

MŽP vyslovilo názor, že pokud nelze vyjít z řádně vymezeného stavebního pozemku stavebním úřadem, je podpůrně možné vyjít z definice „zastavěný stavební pozemek“ stavebního zákona: *„zastavěným stavebním pozemkem je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami“.*

Nicméně si uvědomujeme, že tento postup může být v konkrétním případě též problematický, a navíc nevhodný z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, zvláště s přihlédnutím k vymezování stavebních pozemků – viz výše. Definice zastavěného stavebního pozemku ve stavebním zákoně je neurčitá (souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami zpravidla pod společným oplocením), umožňuje úmyslné zahrnování pozemků do ploch zemědělské půdy, která při odnětí nebude vyžadovat souhlas. Též metodické sdělení Ministerstva pro místní rozvoj ve věci výkladu definice pojmu „zastavěný stavební pozemek“, kde je publikován názor, že *každá budova je buď budovou obytnou, nebo hospodářskou*, rozšiřuje případy, kdy zemědělský půdní fond zůstává bez veřejnoprávní ochrany. Toto není v souladu s historickým výkladem ustanovení § 9 odst. 2 cit. zákona. V původním znění této výjimky z řízení o souhlas bylo v poznámce pod čarou odkazováno na některá ustanovení stavebního práva; ta se týkala vymezování stavebních pozemků a pouze rodinných domů a staveb pro individuální rekreaci.

Orgány ochrany zemědělského půdního fondu se obracejí na stavební úřady s žádostí o sdělení, co je v konkrétním případě zastavěným stavebním pozemkem, přičemž stavební úřady podle našich informací vesměs odmítají spolupráci. Stavební úřady se skutečně v rámci územního řízení pro novou stavbu, které samy vedou, nemusí zabývat pojmem zastavěný stavební pozemek, ale měly by se podle ustanovení § 8 odst. 2 správního řádu vyjádřit na základě žádosti orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, co je v daném případě zastavěný stavební pozemek podle stavebního zákona. Pro aplikaci ustanovení § 9 odst. 2 písm. b) bod 3 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu však není obligatorně třeba stanovisko stavebního úřadu. Pojem „nezastavěná část zastavěného stavebního pozemku“ je pojmem ze zákona

o ochraně zemědělského půdního fondu, který aplikují orgány ochrany zemědělského půdního fondu.

Případné vyjádření stavebního úřadu pro orgány ochrany zemědělského půdního fondu není závazné, neboť při aplikaci ustanovení § 9 odst. 2 písm. b) bod 3 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu nejsou vázány pojmem ze stavebního zákona – ustanovení § 9 odst. 2 písm. b) bod 3 neobsahuje odkaz na stavební zákon, a definice pojmu „zastavěný stavební pozemek“ ve stavebním zákoně je vymezena pouze pro účely stavebního zákona. Byť je pro jednotnost a srozumitelnost práva a i z hlediska právní jistoty vhodné, aby se stejné pojmy (v tomto případě „zastavěný stavební pozemek“) užitě v různých právních předpisech interpretovaly stejně, nelze tak činit, bylo-li by to v rozporu s účelem té které právní normy (v tomto případě s ochranou zemědělského půdního fondu).

Jak v případě, že stavební úřad vyhoví žádosti o spolupráci, tak v případě, že nevyhoví, je orgán ochrany zemědělského půdního fondu zcela kompetentní udělat si sám názor na otázku, co je v konkrétním posuzovaném případě „nezastavěná část zastavěného stavebního pozemku“.

S pozdravem

Bc. Petra Roubíčková  
vedoucí oddělení tiskového a PR