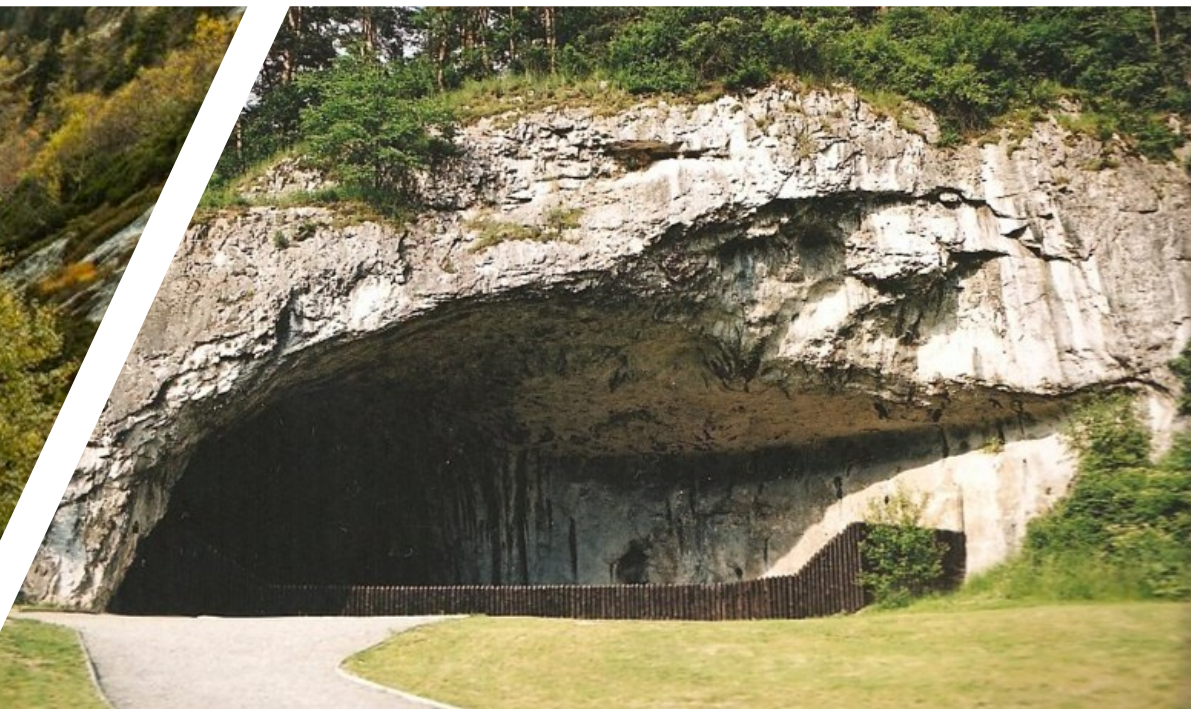


Pozemky v přírodě a krajině

JUDr. Jana
Tkáčiková, Ph.D.




Pozemky v přírodě a krajině

- Pluralita druhů pozemků i dotčených subjektů (vlastníků/uživatelů)
 - Specifické postavení státu
- Kategorizace pozemků
 - V obecném ochranném režimu
 - Ve zvláštním (zvýšeném) ochranném režimu
- Kategorizace omezení
 - Omezení užívacích práv
 - Omezení dispozičních práv



Prameny právní úpravy

- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
 - podzákoné právní předpisy
 - Související právní předpisy
 - Stavební zákon
 - Lesní zákon
 - Zákon o vodách
 - Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu
- 

Právní výchoďiska

- Ochrana přírody a krajiny je veřejným zájmem. Každý je povinen při užívání přírody a krajiny strpět omezení vyplývající ze zákona o ochraně přírody a krajiny.
- Omezení v mezích čl. 11 odst. 3 Listiny
 - Bez náhrady
- „nucené“ omezení ve veřejném zájmu dle čl. 11 odst. 4 Listiny
 - Za náhradu



IV. ÚS 2068/15

- *Stát je oprávněn užívání majetku v souladu s obecným zájmem v nezbytném rozsahu regulovat, což odpovídá i sociální funkci vlastnictví zakotvené v čl. 11 odst. 3 Listiny a tam stanoveným limitům vlastnického práva (srov. např. usnesení sp. zn. III. ÚS 2956/14). Zamítnutí námitek proti vyhlášení zvláště chráněného území (v daném případě přírodní památky) sice představuje regulační opatření ve vztahu k majetku stěžovatelů, jde však o nezbytné opatření předvídané zákonem a sledující obecný zájem. V daném případě odkazuje Ústavní soud na § 58 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o ochraně přírody"), podle něhož je ochrana přírody a krajiny veřejným zájmem a každý je povinen při užívání přírody a krajiny strpět omezení vyplývající z tohoto zákona.*

Státní správa

- Orgány ochrany přírody
 - obecní úřady
 - pověřené obecní úřady
 - obecní úřady obcí s rozšířenou působností
 - krajské úřady
 - Agentura ochrany přírody a krajiny
 - správy národních parků
 - Česká inspekce životního prostředí
 - Ministerstvo životního prostředí
 - újezdní úřady, Ministerstvo obrany



Pozemky v obecném ochranném režimu

- Ochrana nezastavěného území (viz územní plánování a rozhodování)
- Územní systémy ekologické stability
- Významné krajinné prvky
- Krajinný ráz
- Přechodně chráněné plochy
- Jeskyně



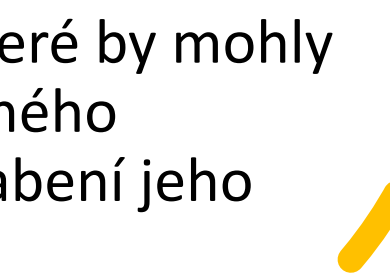


Územní systémy ekologické stability

- Vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu
 - Tvořené biokoridory, biocentry a interakčními prvky
 - Místní, regionální, nadregionální
- Vazba na územní plánování, pozemkové úpravy a změny účelové kategorizace
- Ochrana je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ.
- Vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.
 - Zajištění podmínek pro vytváření
 - Dohoda s vlastníkem pozemku
 - Nesouhlas vlastníka se změnou v užívání → nabídne mu pozemkový úřad výměnu pozemku za jiný ve vlastnictví státu
 - Vyvlastnění (viz § 170 StZ)
 - Nástroje: plány → projekty → opatření



Významné krajinné prvky

- Ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny, která utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability
 - Ze zákona
 - lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy
 - Na základě rozhodnutí o registraci (SŘ)
 - zejména mokřady, stepní trávníky, remízy, meze, trvalé travní plochy, naleziště nerostů a zkamenělin, umělé i přirozené skalní útvary, výchozy a odkryvy, cenné plochy porostů sídelních útvarů včetně historických zahrad a parků
 - Souhlas orgánu ochrany k zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce
- 

Judikatura k pojetí VKP: KS 30 Ca 131/98

- Podle § 3 písm. b) zák. ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, je rybník významným krajinným prvkem. Zákon přitom nerozlišuje mezi hrází rybníka, popřípadě ostatními stavebními prvky, zajišťujícími vodohospodářské dílo, a vodní plochou, břehy a dnem. Z jeho pohledu je proto za takovou hodnotnou část krajiny - významný krajinný prvek - považovat rybník jako celek. Ochrana podle zákona proto podléhá dřeviny bez ohledu na to, zda rostou na hrázi rybníka (stavbě) nebo na jeho dně či březích, neboť v takovém případě jsou vždy součástí významného krajinného prvku; proto je nutno si vyžádat ke kácení takových dřevin předem závazné stanovisko orgánu ochrany přírody (§ 4 odst. 2 zákona).

Jeskyně

- Obecný zákaz ničit, poškozovat,... → rozhodnutí o výjimce
- Jeskyně nejsou součástí pozemku a nejsou předmětem vlastnictví.
 - Srov. NS 22 Cdo 1181/2002
- Česká republika má předkupní právo k pozemkům souvisejícím s jeskyněmi.





Krajinný ráz

- Přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti
- Ochrana před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu
- Způsoby regulace
 - V zastavěném území a zastavitelných plochách
 - Dohoda s OOP a stanovisko k ÚPD
 - V nezastavěném území, nebo není-li regulováno v ÚPD
 - Souhlas OOP k činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz
 - Vyhlášení přírodního parku (nařízení kraje)
 - Stanovení činností vázaných na souhlasu

Judikatura ke krajinnému rázu NSS 2 As 35/2007-75

- Zájem na hospodářském přínosu podle § 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, nemůže vyvážit zájem na ochraně před rušivým zásahem do krajinného rázu. Není proto dána ani zákonná povinnost, aby v každém jednotlivém případě, bez ohledu na povahu a rozsah zasažení krajinného rázu, bylo zkoumáno, zda ekonomický přínos stavby nevyvažuje zásah do krajinného rázu. Posouzení ekonomických přínosů tak není v řízení podle § 12 odst. 2 cit. zákona rovnocennou otázkou ve vztahu k vlastnímu zkoumání možnosti snížení či ovlivnění krajinného rázu.

Přechodně chráněná plocha

- Území s dočasným nebo nepředvídaným výskytem významných rostlinných nebo živočišných druhů, nerostů nebo paleontologických nálezů nebo z jiných vážných důvodů, zejména vědeckých, studijních či informačních
- Rozhodnutí orgánu ochrany přírody o vyhlášení (dle SŘ)
 - omezení takového využití území, které by znamenalo zničení, poškození nebo rušení vývoje předmětu ochrany
- Nárok vlastníka/nájemce na náhradu újmy nikoliv nepatrné
 - v důsledku ochranných podmínek



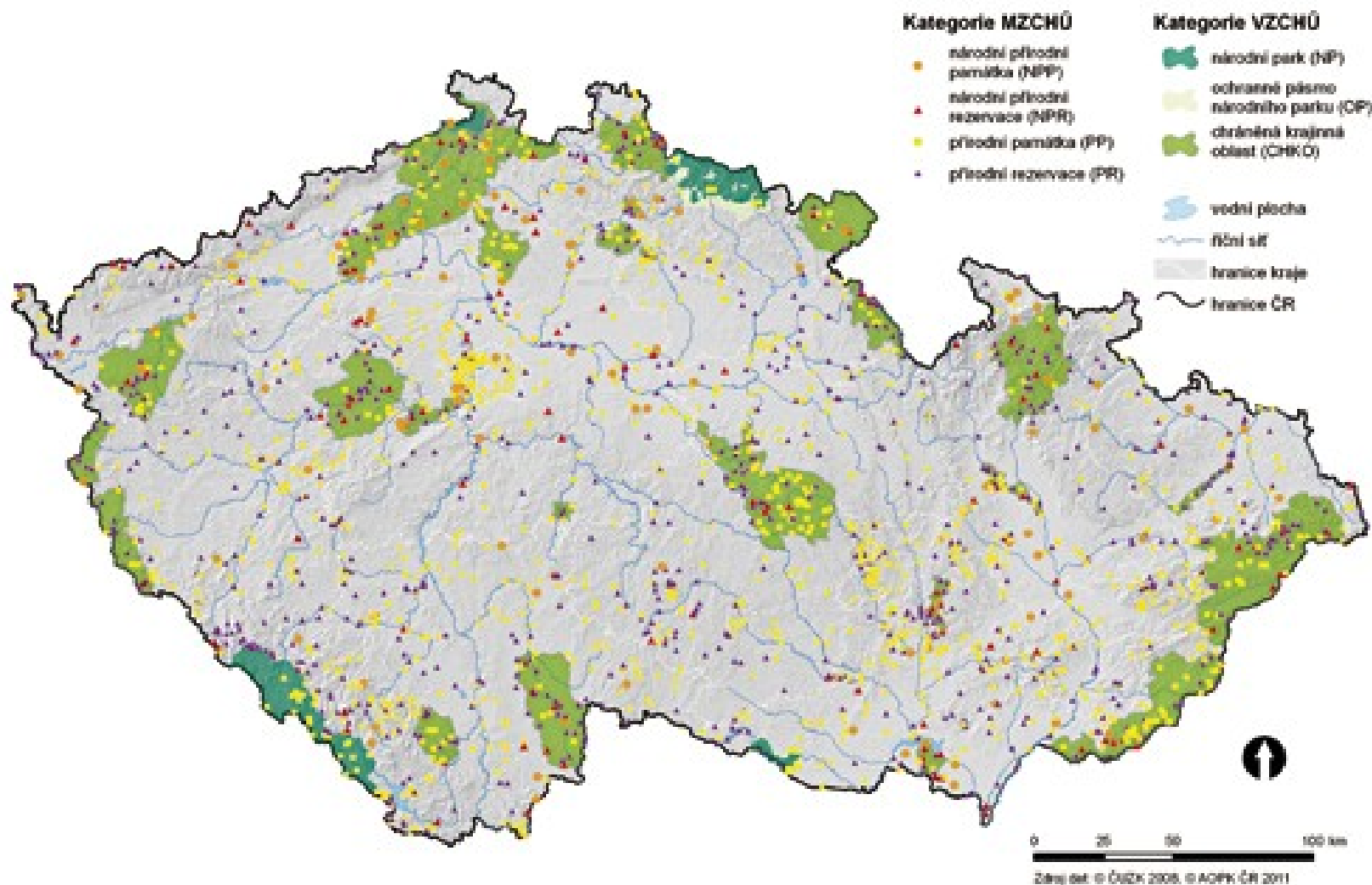
Pozemky ve zvláštním (zvýšeném) ochranném režimu

- Zvláště chráněná území
 - Národní parky
 - Chráněné krajinné oblasti
 - Národní přírodní rezervace
 - Přírodní rezervace
 - Národní přírodní památky
 - Přírodní památky
- Natura 2000
 - Ptačí oblasti
 - Evropsky významné lokality




Judikatura k národním parkům Pl.ÚS 18/17

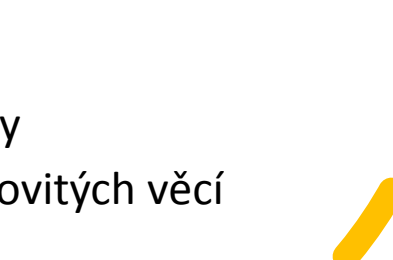
- *Existence národních parků a pravidel, jak se v nich chovat, je otázka politicko-odborně-ekologická. Jde o ideový střet (zejména) tzv. environmentalistů s podnikateli, vlastníky nemovitostí a zástupci územních samospráv, který má být řešen v zákonodárném sboru, nikoliv u Ústavního soudu. Napadená zákonná úprava národních parků je přiměřená a vhodně vyvažuje střet práva vlastnit majetek ve smyslu čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, svobody pohybu podle čl. 14 Listiny a práva na samosprávu dle čl. 101 Ústavy na straně jedné a práva na příznivé životní prostředí, rovněž zakotveného na ústavní úrovni článkem 35 Listiny, doprovázeného pozitivním závazkem státu dbát o ochranu přírodního bohatství podle čl. 7 Ústavy.*



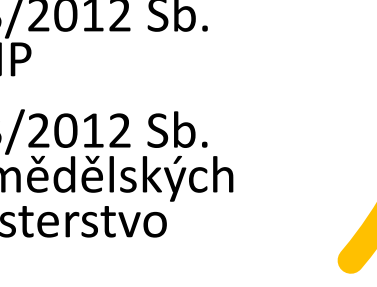
Zvláště chráněná území

- Proces vyhlášení/přehlášení
 - Regulace užívání pozemků
 - Zonace NP a CHKO
 - Zákazy a výjimky ze zákazů
 - Základní ochranné podmínky
 - Činnosti vázané na souhlas
 - Bližší ochranné podmínky
 - Závazná stanoviska k některým činnostem v CHKO a NP
 - Ochranná pásma (s výjimkou CHKO)
 - Regulace dispozic s pozemkovým vlastnictvím
- 

Vyhlašování ZCHÚ

- [Záměr/Návrh na vyhlášení](#)
 - Písemné oznámení o předložení záměru k projednání
 - Doručení
 - Zveřejnění
 - *Od doby zveřejnění záměru na vyhlášení až do vyhlášení zvláště chráněného území, nejdéle však po dobu dvou let, se musí každý zdržet všech zásahů, které by negativně měnily či poškozovaly dochovaný stav přírody území navrhovaného ke zvláštní ochraně.*
 - Řízení o námitkách proti návrhu (SŘ)
 - Dotčení vlastníci nemovitostí, obce, kraje
 - Vyhlášení
 - Forma dle kategorie ZCHÚ
 - Evidence v ústředním seznamu ochrany přírody
 - Ohlášení změny údajů týkající se ochrany nemovitých věcí katastrálnímu úřadu
- 

Regulace dispozic s pozemkový m vlastnictvím v ZCHÚ

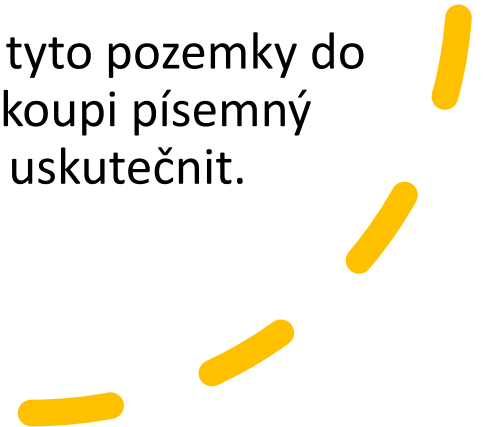
- Na území NP nelze zcizit pozemky, které jsou ve vlastnictví státu.
 - S výjimkou směny pozemků odůvodněné zájmy ochrany přírody
 - Na území NPR a NPP nelze zcizit lesy, lesní půdní fond, vodní toky, vodní plochy a nezastavěné pozemky, které jsou ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve státním vlastnictví.
 - S výjimkou majetkových restitucí
 - Nezastavěné pozemky na území PR a PP, které jsou ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve státním vlastnictví, lze zcizit jen se souhlasem Ministerstva životního prostředí.
 - S výjimkou majetkových restitucí
 - Převod pozemku nebo stavby, která se eviduje v KN ve zvláště chráněném území a jeho ochranném pásmu s výjimkou silničního pozemku vyžaduje schválení Ministerstvem životního prostředí.
 - Nelze převádět postupem podle zákona č. 503/2012 Sb. zemědělské pozemky v NPP, NPR a na území NP
 - Nelze převádět postupem podle zákona č. 503/2012 Sb. zemědělské pozemky v PR a PP, s výjimkou zemědělských pozemků, k jejichž zcizení vydalo souhlas Ministerstvo životního prostředí
- 

Regulace dispozic s pozemkovým vlastnictvím v ZCHÚ

- Organizační složka státu může přenechat pozemek sloužící k zajištění cílů ochrany přírody a krajiny do dlouhodobého užívání právnické osobě, která se nezabývá podnikáním a jejímž hlavním posláním je ochrana přírody a krajiny.
 - Lesní pozemky pouze po dohodě s Ministerstvem zemědělství,
 - Lesní pozemky na území NP nebo jejich ochranných pásem pouze po dohodě s Ministerstvem životního prostředí.
 - Předběžný souhlas k nakládání s lesy ve vlastnictví státu dle § 4 LZ není dotčen.
 - Nepoužije se ustanovení § 27 zákona o majetku ČR

Předkupní právo státu

- K nezastavěným pozemkům ležícím mimo zastavěná území obcí na území národních parků, národních přírodních rezervací, národních přírodních památek
 - Ministerstvo životního prostředí podá neprodleně návrh na zápis předkupního práva do katastru nemovitostí.
- Vlastníci těchto pozemků jsou povinni v případě jejich zamýšleného prodeje přednostně nabídnout tyto pozemky ke koupi orgánu ochrany přírody, a to i v případě, že se tyto pozemky nacházejí v předmětných územích jen zčásti.
 - Pokud orgán ochrany přírody neprojeví o tyto pozemky do 60 dnů od doručení nabídky pozemku ke koupi písemný zájem, mohou vlastníci zamýšlený prodej uskutečnit.

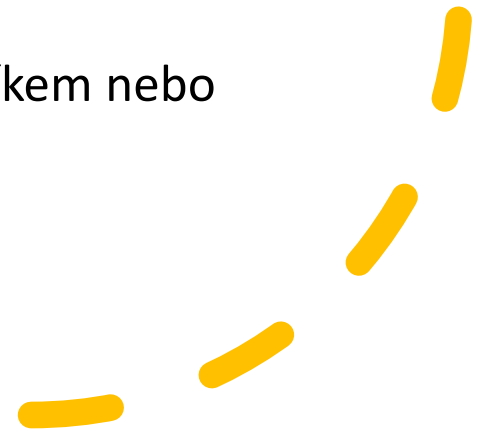


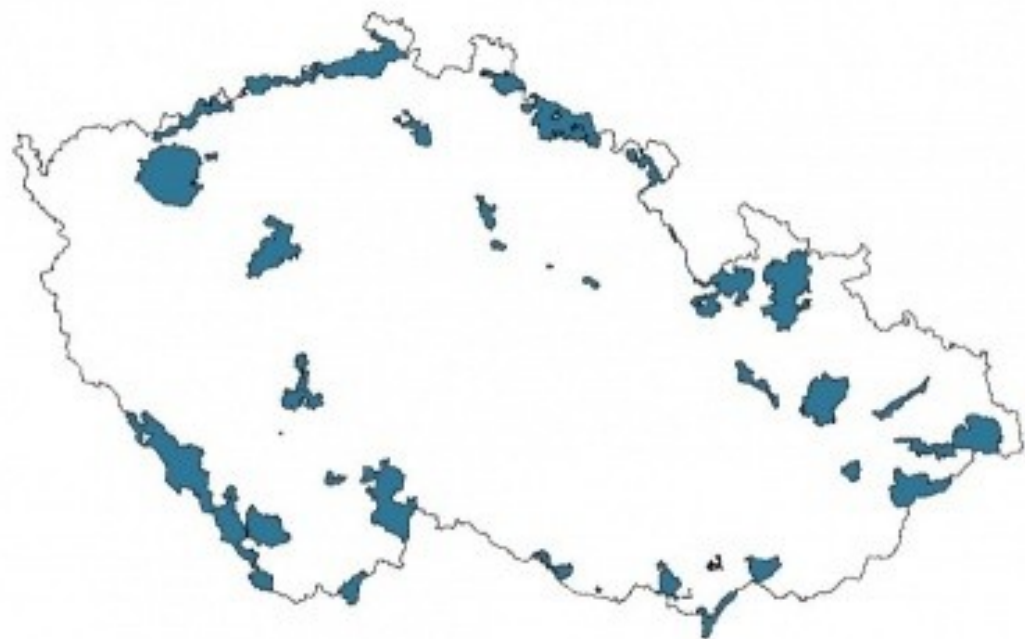
Vyvlastnění a obligatorní převod příslušnosti hospodařit

- Příslušnost hospodařit s majetkem k nemovitosti ve státním vlastnictví může převést orgán ochrany přírody z důvodů a v rozsahu, pro které lze vyvlastnit.
 - Převod příslušnosti hospodařit s majetkem je bezúplatný; úplatně lze příslušnost hospodařit s majetkem převést pouze v případech, kdy převádějíci nabyt nemovitost úplatně.
- Vyvlastnění
 - Účely viz § 170 StZ
 - veřejně prospěšné opatření, a to zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability

Natura 2000

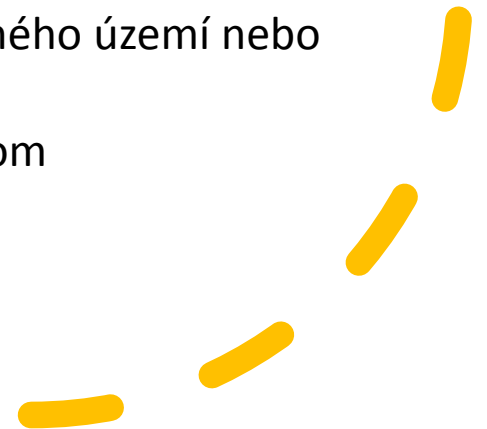
- Celistvá evropská soustava území se stanoveným stupněm ochrany
- Specifický proces vymezování, překryvy se ZCHÚ
- Regulace užívání pozemků v EVL
 - Obecně
 - Zákaz poškozování
 - Zásahy vedoucí k poškození se souhlasem OOP
 - Prostřednictvím vyhlášení ZCHÚ nebo smluvní ochrany
- Regulace užívání pozemků v ptačích oblastech
 - Souhlas OOP k vybraným činnostem
 - Smlouva o způsobu hospodaření s vlastníkem nebo nájemcem pozemků





Smluvní ochrana

- Evropsky významné lokality namísto vyhlášení národní přírodní rezervace, národní přírodní památky, přírodní rezervace, přírodní památky, včetně jejich ochranných pásem
- Památné stromy, včetně jejich ochranných pásem
- Jiná území se soustředěnými přírodními hodnotami, kde jsou zastoupeny významné či jedinečné ekosystémy v rámci příslušné biogeografické oblasti nebo stanoviště vzácných či ohrožených druhů živočichů a rostlin
- [Veřejnoprávní smlouva o zřízení věcného břemene](#)
 - Vlastník pozemku a orgán ochrany přírody
 - vymezení ochranných podmínek chráněného území nebo památného stromu,
 - způsob péče o chráněné území nebo strom





Přístup do krajiny

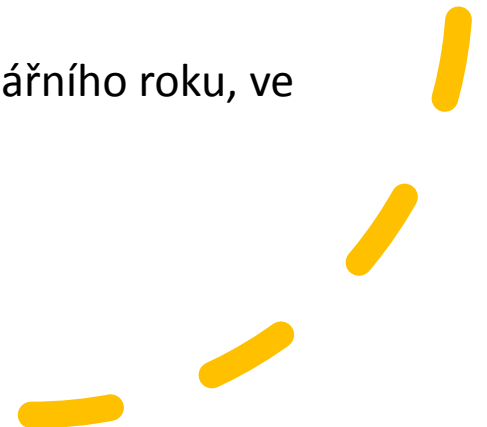
- Veřejné užívání (§ 63 odst. 2)
 - *Každý má právo na volný průchod přes pozemky ve vlastnictví či nájmu státu, obce nebo jiné právnické osoby, pokud tím nezpůsobí škodu na majetku či zdraví jiné osoby a nezasahuje-li do práv na ochranu osobnosti či sousedských práv.*
 - Výjimky
 - zastavěné či stavební pozemky, dvory, zahrady, sady, vinice, chmelnice a pozemky určené k faremním chovům zvířat
 - orná půda, louky a pastviny v době, kdy může dojít k poškození porostů či půdy nebo při pastvě dobytka
 - zvláštní právní předpisy (např. lesní zákon, zákon o zajišťování obrany státu, ZOPK)
 - Regulace oplocování
- Zřizování nebo rušení veřejně přístupných účelových komunikací, stezek a pěšin mimo zastavěné území
 - Souhlas OOP

Regulace svobody pohybu a pobytu


- Čl. 14 odst. 3 Listiny – omezení z důvodu ochrany přírody
- Území NP mimo zastavěná území obcí a zastavitelné plochy obcí
 - Zákazy vjezdu a táboření, s výjimkami
- Klidová území NP
 - území s omezeným pohybem osob z důvodu umožnění nerušeného vývoje ekosystémů nebo jejich složek
 - Zákaz pohybu mimo cesty nebo trasy vyhrazené orgánem ochrany přírody, s výjimkami
- Územní NPR
 - Zákazy vstupu a vjezdu, s výjimkami
- Omezení vstupu z důvodu ochrany přírody (§ 64 ZOPK)
 - Hrozí-li poškozování území v národních parcích, národních přírodních rezervacích, národních přírodních památkách a v první zóně chráněných krajinných oblastí nebo poškozování jeskyně, zejména nadměrnou návštěvností
 - Opatření obecné povahy
 - po projednání s dotčenými obcemi opatřením obecné povahy

Náhrada za ztížení zemědělské ho nebo lesního hospodaření

- Subjekty
 - Oprávněný: vlastník nebo uživatel
 - zemědělského pozemku nebo lesního pozemku nebo rybníka s chovem ryb nebo vodní drůbeže
 - Povinný: stát
- Předmět
 - Újma v důsledku omezení vyplývající
 - z části třetí až páté ZOPK včetně prováděcích právních předpisů nebo rozhodnutí vydaného na jejich základě
 - z opatření v plánech systémů ekologické stability krajiny
 - z rozhodnutí, závazného stanoviska nebo souhlasu vydaného podle ZOPK
- Postup k uplatnění nároku
 - Písemná žádost
 - Prokázání výše nároku doklady a podklady
 - Prekluzivní lhůta 3 měsíce od skončení kalendářního roku, ve které újma vznikla nebo trvala
- Soukromoprávní povaha nároku na náhradu
 - Projednání v režimu OSŘ (Konf 10/2008 – 15)



Opatření ke zlepšování přírodního prostředí

- Východisko
 - *Vlastníci a nájemci pozemků zlepšují podle svých možností stav dochovaného přírodního a krajinného prostředí za účelem zachování druhového bohatství přírody a udržení systému ekologické stability. (§ 68 odst. 1)*
 - Realizace opatření
 - [Písemná dohoda](#) vlastníka nebo nájemce pozemku s OOP nebo obcí
 - Provedení zásahu ze strany OOP
 - Povinnost strpět včetně vstupu
 - Vyrozumění
 - Odpovědnost za škody
 - Finanční příspěvek = náhrada za omezení vlastnického práva
 - ústavně konformní výklad s čl. 11 odst. 4 (Pl. ÚS 8/08)
- 

Judikatura Pl. ÚS 8/08

- Ústavní soud konstatuje, že existuje možnost ústavně konformního výkladu ustanovení § 68 odst. 3 a 4 zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
- K provádění opatření ve smyslu § 68 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny je totiž možné uzavřít dohodu mezi vlastníky (nájemci) pozemků a orgánem ochrany přírody, na základě které se vlastníci (nájemci) pozemků zavážou zdržet se určité činnosti nebo provedou určité práce. Dle § 69 citovaného zákona potom náleží vlastníkovi (nájemci) "finanční příspěvek" (text "lze poskytnout" je třeba vykládat ústavně konformně v souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, tedy jako nutnost poskytnout finanční příspěvek). Tento "finanční příspěvek" je - v souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod - nezbytné posuzovat jako (mj.) náhradu za omezení vlastnického práva; z čehož plyne, že musí být minimálně nahrazena plná výše omezení vlastnického práva, tj. veškerá majetková újma.
- Ustanovení § 69 zákona o ochraně přírody a krajiny - tedy nutnost zaplatit "finanční příspěvek" neboli náhradu za omezení vlastnického práva - je ale třeba vztáhnout i na případ, kdy sice není uzavřena písemná dohoda (předvídaná § 68 odst. 2), avšak současně vlastník (nájemce) pozemků provede opatření ve smyslu § 68 odst. 1 citovaného zákona. Rovněž v tomto případě totiž dojde k omezení jeho vlastnického práva; učiní příslušné opatření (ať už aktivně či pasivně, tj. zdržením se určité činnosti), přičemž rozdíl oproti předchozímu odstavci je pouze ve formě - zda existuje k provedení příslušného opatření písemná smlouva či nikoli. Dokonce lze argumentovat a *minore ad maius*; je-li dán nárok na náhradu v případě uzavření písemné dohody a následné realizaci příslušného opatření, tím spíše musí být dán nárok na náhradu v případě provedení příslušného opatření při neuzavření písemné dohody (např. vlastník pozemku vyjde vstříc orgánu ochrany přírody, splní jeho požadavek, aniž by trval na jeho formalizaci v podobě písemné smluvní kontrakce).
- Konečně zbývá eventualita omezení vlastnického práva v situaci, kdy vlastník - z určitého důvodu (např. není ze subjektivních či objektivních spokojen s obsahem navrhované dohody dle § 68 odst. 2) - nepřistoupí na písemnou dohodu, ani nerealizuje příslušné opatření bez písemné dohody; jde tedy o možný případ realizace kompetence orgánu ochrany přírody dle § 68 odst. 4 zákona o ochraně přírody a krajiny provést opatření sám nebo prostřednictvím jiného (pokud je vlastník (nájemce) nečinný). I v tomto případě však zákonná úprava vyhovuje imperativu dle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

Děkuji za pozornost...