

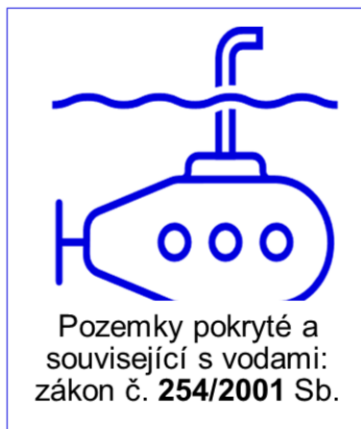
MUNI  
LAW

# Právní režim pozemků pokrytých a souvisejících s vodami a pozemků ve volné přírodě.

Jakub Hanák

1 BN605Zk Základy pozemkového práva II - jaro 2024

## Přehled: výchozí právní předpis



MUNI  
LAW

# Pozemky pokryté nebo související s vodami

3 BN605Zk Základy pozemkového práva II - jaro 2024



# Přehled



## Druhy vod a jejich vlastnictví: připomenutí



- nejsou součástí pozemku
- nejsou předmětem vlastnictví
- odebraná voda



- nejsou součástí pozemku
- nejsou předmětem vlastnictví
- vodní zákon subsidiárně



- Považují se za povrchové a podzemní
- vodní zákon subsidiárně



- § 3 odst. 1 písm. m) horního zákona: m) mineralizované vody, z nichž se mohou průmyslově získávat vyhrazené nerosty.
- § 40 odst. 1 horního zákona: důlními vodami jsou všechny podzemní, povrchové a srážkové vody, které vnikly do hlubinných nebo povrchových důlních prostorů bez ohledu na to, zda se tak stalo průsakem nebo gravitací z nadloží, podloží nebo boku nebo prostým vtékáním srážkové vody, a to až do jejich spojení s jinými stálými povrchovými nebo podzemními vodami.

# Nakládání s vodou z vodního toku: přehled

## Obecné nakládání s povrchovými vodami (§ 6)

- odběr pro vlastní potřebu bez zvláštního technického zařízení
- plavání
- plavba

## Povolení k nakládání s vodami (§ 8)

- odběry
- vzdouvání a akumulace
- využití energetického potenciálu

+ povolení ke stavbě vodního díla (§ 9 odst. 9)

## Povolení k jiným činnostem (§ 14)

- vrácení vodního toku do původního koryta
- těžba písku, štěrku z koryta
- vysazování stromů v záplavových územích v rozsahu ovlivňujícím odtokové poměry

- § 9 odst. 9 vodního zákona: Povolení k nakládání s vodami, které lze vykonávat pouze užíváním vodního díla, je podmínkou vykonatelnosti povolení záměru tohoto vodního díla podle zvláštního zákona. Povolení k nakládání s vodami pozbývá platnosti, jestliže do 3 let ode dne, kdy nabylo právní moci, nenabude právní moci povolení záměru podle zvláštního zákona.

## Nakládání s vodami (2)

- **věcný charakter povolení:** přechází na nabyvatele pozemku či stavby
  - lze umožnit výkon jinému
  - veřejnoprávní rovina: nezakládá oprávnění k cizím nemovitostem
- **neznamená garanci ze strany VÚ** = není nárok na kompenzaci v případě nemožnosti vykonávat
- tato práva mohou být dotčena: např. stavební činnost ohrozí množství vody ve studni
  - dotčenost zakládá právo být účastníkem příslušných řízení (NSS 8 As 55/2009-96)

- § 11 odst. 1: Práva a povinnosti vyplývající z povolení k nakládání s vodami, které bylo vydáno pro účel spojený s vlastnictvím k pozemkům a nebo stavbám, přecházejí na jejich nabyvatele, pokud tyto pozemky a nebo stavby budou i nadále sloužit účelu uvedenému v povolení.
- § 11 odst. 2: Povolení k nakládání s vodami nezakládá práva k cizím pozemkům a stavbám ani nevzniká vodoprávnímu úřadu, správci vodního toku nebo vlastníku vodního díla právní povinnost náhrady oprávněným za nemožnost nakládat s vodami v maximálním povoleném množství a s určitými vlastnostmi.

## Povinnosti vlastníků pozemků: § 27

- jsou povinni, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak,<sup>18)</sup> zajistit péči o ně tak, aby nedocházelo ke zhoršování vodních poměrů.
- zejména jsou povinni za těchto podmínek zajistit, **aby nedocházelo**
  1. ke zhoršování odtokových poměrů
  2. odnosu půdy erozní činností vody
  3. dbát o zlepšování retenční schopnosti krajiny.
- nesplnění povinností podle § 27 je přestupkem (sankce až 100 000 Kč)
- NS 25 Cdo 3811/2017: **občanskoprávní odpovědnost za porušení této povinnosti** (viz již přednáška č. 2)

### NS 25 Cdo 3811/2017:

- 10. Podle § 27 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, vlastníci pozemků jsou povinni, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak, zajistit péči o ně tak, aby nedocházelo ke zhoršování vodních poměrů. Zejména jsou povinni za těchto podmínek zajistit, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů, odnosu půdy erozní činností vody a dbát o zlepšování retenční schopnosti krajiny.
- 11. Obě citovaná ustanovení stanoví vlastníkům a nájemcům pozemků **speciální prevenční povinnost** (ve vztahu k obecné prevenční povinnosti zakotvené v § 415 obč. zák.) chránit půdu tak, aby nedocházelo k jejímu odnosu erozní činností a ke zhoršování jejích fyzikálních, biologických a chemických vlastností, např. též narušením půdy erozí (jak lze dovodit i z pozdějšího zpřesňujícího znění § 3 odst. 1 písm. d) zákona č. 334/1992 Sb.; toto ustanovení bylo novelou provedenou zákonem č. 41/2015 Sb. přeformulováno z důvodů precizace povinností v ochraně zemědělského půdního fondu).
- 12. *Neučinila-li žalovaná dostatečná opatření, která by čelila přírodnímu působení, jakým je i přivalový déšť, ačkoliv taková dostupná možnost byla, porušila tuto speciální prevenční povinnost*, a došlo-li v důsledku porušení její povinnosti k masivnímu smyvu ornice při dešti a ke vzniku škody, odpovídá za ni podle § 420 odst. 1 obč. zák. Její odpovědnost nelze posoudit podle § 420a obč. zák., neboť důsledek porušení postupů žalované při zemědělské činnosti nemá původ v provozní činnosti, tj. příčinou vzniku škody nebyla sama činnost, jež má provozní povahu, popřípadě věc při této činnosti použitá, vyvolávajícím činitelem vzniku škody nebyly fyzikální, chemické či biologické vlivy provozu na okolí.



**Krajský soud v Praze ze dne 28.11.2019 Č.j.: 55 A 8/2019 – 111**

- Vodní zákon ukládá v § 27 vlastníkům pozemků povinnost zajistit péči o ně tak, aby nedocházelo ke zhoršování vodních poměrů, zejména ke zhoršování odtokových poměrů, odnosu půdy erozní činností vody a aby byly zlepšovány retenční schopnosti krajiny. Vodní zákon ani jeho prováděcí právní předpisy nekladou žádné požadavky na to, jakým způsobem má být prokázáno plnění této povinnosti. Ochranu vodního režimu v oblasti dotčené konkrétním záměrem je třeba zajistit v rámci jednotlivých procesních postupů, které směřují k povolení tohoto záměru.

## Vodní tok

- § 43: Vodní toky jsou **povrchové vody tekoucí vlastním spádem v korytě** trvale nebo po *převažující* část roku, a to včetně vod v nich uměle vzdutých. Jejich součástí jsou i vody ve slepých ramenech a v úsecích přechodně tekoucích přirozenými dutinami pod zemským povrchem nebo zakrytými úseky.
  - ustanovení lesního zákona týkající se hrazení bystřin nejsou dotčena
- § 2: Povrchovými vodami jsou vody přirozeně se vyskytující na zemském povrchu; **tento charakter neztrácejí**, protékají-li přechodně zakrytými úseky, přirozenými dutinami pod zemským povrchem nebo v nadzemních vedeních.

- § 127 odst. 5: Vlastnická práva k pozemkům, které tvoří koryta vodních toků, které nejsou dosud vedeny v katastru nemovitostí jako parcely s druhem pozemku vodní plocha a které se staly podle zákona č. 138/1973 Sb., o vodách (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, státním vlastnictvím, přecházejí na vlastníky pozemků evidovaných v katastru nemovitostí, na nichž tato koryta leží, pokud neoznámí do 6 měsíců od účinnosti tohoto zákona příslušnému vodoprávnímu úřadu, že s přechodem nesouhlasí. K přechodu těchto vlastnických práv dochází dnem následujícím po uplynutí lhůty k uplatnění nesouhlasu s přechodem.
- Ervěnický koridor: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Ervc4%09Bnick%C3%BD\\_koridor](https://cs.wikipedia.org/wiki/Ervc4%09Bnick%C3%BD_koridor)  
**KS v Plzni 57 A 97/2019 - 98**
- Samotná skutečnost, že z výpustí by vytékali pouze vody odpadní, by ještě automaticky nemusela znamenat, že voda v příkopu nemůže představovat vodní tok. Aby se o něj mohlo jednat, musela by celoroční průtok zajišťovat voda přirozeně se vyskytující na zemském povrchu, tj. zejména podzemní vody vyústěné ze sběrných drénů umístěných v trase příkopu a případně vody srážkové.
- Pokud se jedná o námitku, že žalovaný pochybil, když nevyužil možnost obsaženou v § 43 odst. 2 větě druhé vodního zákona, podle něhož může vodoprávní úřad rozhodnout o tom, že vodním tokem jsou i jiné povrchové vody než ty spadající pod vymezení vodního toku uvedené v § 43 odst. 1 vodního zákona, pak je nezbytné uvést, že žalobcem zmíněné správní uvážení vyplývající z § 43 odst. 2 věty druhé je určeno pro specifické skutkové situace (např. horské bystřiny, které se sice objevují v krajině pravidelně, svou intenzitou mají charakter vodního toku, netečou však „trvale nebo po

převažující část roku“, ale pouze v určitých obdobích roku).

**NSS 8 As 53/2019 – 63:**

- Uvedené má dle Nejvyššího správního soudu svoji logiku, neboť aby nějaké vody mohly být vodním tokem ve smyslu § 43 odst. 1 vodního zákona, musí nejprve být povrchovými vodami ve smyslu § 2 odst. 1 téhož zákona. Není-li tedy postaveno najisto, že vody vytékající z výpustě jsou vodami povrchovými, není na místě řešit otázku existence vodního toku. Až jde-li o povrchové vody, lze zkoumat splnění dalších definičních podmínek vodního toku.

# Příklad



10 BN605Zk Základy pozemkového práva II - jaro 2024

MUNI  
LAW

## Evidence v katastru a důsledky



- A: Protéká-li vodní tok po pozemku, který je evidován v katastru nemovitostí jako **vodní plocha**, je korytem vodního toku tento pozemek.
- B: Protéká-li vodní tok po pozemku, **který není evidován v katastru nemovitostí jako vodní plocha**, je korytem vodního toku část pozemku zahrnující dno a břehy koryta až po břehovou čáru určenou hladinou vody, která zpravidla stačí protékat tímto korytem, aniž se vylévá do přilehlého území.

11 BN605Zk Základy pozemkového práva II - jaro 2024

MUNI  
LAW

- § 3 odst. 4 KV96: Jako parcely se evidují všechny druhy komunikací kromě komunikací pro pěší v parcích a sadech [§ 5 odst. 2 písm. l)] a koryta vodních toků<sup>6)</sup> široká nejméně 2 m. Vodní tok, jehož koryto je užší než 2 m, se eviduje v souboru geodetických informací mapovou značkou.
- NS 28 Cdo 288/2004: U nyní posuzovaného vodního díla však o funkční spojitosti s pozemkem nelze hovořit. Meliorační zařízení, vedené pod povrchem zemědělské půdy, **nelze po stránce funkční srovnávat se zatrubněním potoka, vestavěným pod základy obytného domu**. Zatímco meliorační zařízení slouží zavlažování zemědělského pozemku nebo i přilehlých pozemků téhož půdního charakteru, zatrubnění potoka bylo provedeno nezávisle na vůli zejména nynějšího vlastníka domu a zastavěného pozemku a svou existencí znamená pro vlastníka zátěž, blízkou po právní stránce věcnému břemeni (navíc jde v současnosti o havarijný stav). Zatrubnění R. potoka jako vodní dílo tedy není součástí pozemku ve vlastnictví žalobce a v rozsahu stanoveném výroky nižších instancí je vlastnictvím prvního žalovaného.

# Evidence vodních toků apod.

## – katastr nemovitostí

- druh pozemku:
  - vodní plocha
  - zastavěná plocha: pozemek, na němž je vodní dílo
- způsob využití:
  - koryto vodního toku přirozené nebo upravené
  - koryto vodního toku umělé
  - zamokřená plocha
  - rybník
  - vodní nádrž přírodní
  - vodní nádrž umělá
  - vodní plocha, na které je budova
- způsob ochrany:
  - ochranná pásma vodních děl a vodních zdrojů

## – centrální evidence vodních toků (CEVT)

12 BN605Zk Základy pozemkového práva II - jaro 2024

MUNI  
LAW

### Druh

- vodní plocha: Pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.

Parcela s druhem pozemku vodní plocha, ostatní plocha a zastavěná plocha a nádvoří bez připojené budovy nebo vodního díla musí mít vyznačen způsob využití pozemku.

### Způsob využití

- Koryto vodního toku, které vzniklo působením tekoucí vody a dalších přírodních faktorů (bystřina, potok, řeka) nebo jehož přírodní charakter je změněn technickými zásahy (např. břehovým opevněním) nebo ohrazováním.
- Koryto vodního toku, které bylo vytvořeno uměle (například opevněné koryto vodního toku, průplav, kanál apod.).
- Neplodná půda: Pozemek, na němž se nachází prudký svah, skála a jiné neplodné půdy, kterými se rozumí zejména zarostlé rokle, vysoké meze s křovinami nebo s kamením, kamenitý terén, ochranné hráze, bermy u regulovaných vodních toků a pozemek, který neposkytuje trvalý užitek z jiných důvodů, zejména plocha zarostlá křovinami nebo zanesená štěrkem nebo kamením, s výjimkou případů, kdy stav pozemku je důsledkem lidské činnosti nebo nečinnosti a pozemek lze opět uvést do stavu umožňujícího jeho trvalé hospodářské využití.
- zamokřená plocha: zemský povrch trvale nebo po převážnou část roku rozbředlý (močál, mokřad, bažina).

- Konstatuje se, že problematice se věnovala PRSK již 12. dubna 2012 a opakovaně 24. dubna 2014. Z tehdejších závěrů: „v KN se pozemek tvořící koryto vodního toku eviduje v podobě parcely, pokud jeho hranice jsou vlastnickými hranicemi nebo pokud je koryto vodního toku široké nejméně dva metry. Vodní toky zakryté se v KN evidují v podobě parcely pouze tehdy, pokud jejich hranice je vlastnickou hranicí. Zakrytým úsekem vodního toku je i úsek vodního toku v propustku v tělese komunikace.“.
- NSS 8 As 53/2019 – 63: CEVT. Tato evidence a údaje v ní nicméně mají taktéž povahu „pouze“ deklaratorní a v žádném případě nemohou bez dalšího vypovídat o skutečném stavu věci, který jsou správní orgány povinny dle § 3 správního řádu zjistit. **Je zřejmé, že údaje v CEVT se v určitých časových intervalech aktualizují a po delším časovém odstupu od poslední aktualizace evidovaný stav již nemusí odpovídat stavu aktuálně skutečnému, což žalobce namítal.** V daném případě šlo, dle spisového materiálu, v okamžiku prvoinstančního rozhodnutí (15. 5. 2017) o časový odstup více než tři let od tehdy poslední aktualizace (2. 1. 2014). Skutečný stav v určitý okamžik tudíž nemusí vždy odpovídat stavu evidovanému. Povinnost správních orgánů zjistit aktuální skutečný stav předtím, než vydají povolení, pak platí zvláště v situaci, kdy žalobce jako účastník řízení evidovaný či deklarovaný stav od počátku opakovaně plausibilně zpochybňuje a od poslední aktualizace uplynul značný časový odstup, v rámci něhož navíc došlo k událostem typu období sucha, jež s velkou mírou pravděpodobnosti mohly ovlivnit stav povrchových vod v daném místě.

## Možnost změny koryta vodního toku

- Je **zakázáno měnit směr, podélný sklon a příčný profil koryta vodního toku**, poškozovat břehy, těžit z koryt vodních toků zeminu, písek nebo nerosty a ukládat do vodních toků předměty, kterými by mohlo dojít k ohrožení plynulosti odtoku vod, zdraví nebo bezpečnosti, jakož i ukládat takové předměty na místech, z nichž by mohly být splaveny do vod.

- **Přírozeným korytem vodního toku** je koryto nebo jeho část, které vzniklo přirozeným působením tekoucích povrchových vod a dalších přírodních faktorů nebo provedením opatření k nápravě zásahů způsobených lidskou činností nebo odstraněním vodního díla za účelem obnovy přirozeného koryta drobného vodního toku a které může měnit svůj směr, podélný sklon a příčný profil.
- **Revitalizace** vodního toku jsou stavební zásahy investičního charakteru, jasně definované stavebními pracemi a postupy, realizované zpravidla podle stavebního povolení, kterými se ve většině případů dříve technicky upravený vodní tok uvádí do původního přirozeného stavu před úpravou, kdy vodní tok a niva opět plní své přirozené funkce (retenční, samočistící, biotopová, protipovodňová atd.).
- **Renaturace** vodního toku jsou žádoucí procesy degradace technických úprav a technického vybavení vodních toků samovolným zpřírodňováním upravených koryt vodních toků a jejich niv, kterými lze dosahovat srovnatelných efektů jako revitalizacemi, ovšem za podstatně nižších nákladů, popřípadě zcela bez nákladů. Jako příklad lze uvést rozpad technického opevnění, rozvolňování koryta toku vymíláním do stran, zanášení splaveninami, zarůstání bylinami a dřevinami, popovodňové změny koryt, bobří hrázování, aj.



## Přirozené změny koryta vodního toku

- vodní tok **opustí vlivem přírodních sil při povodni své přirozené koryto** a vznikne-li tím koryto nové,
- A: vlastníci pozemků, správce vodního toku, jakož i oprávnění k nakládání s vodami, kteří jsou dotčeni novým stavem, mohou žádat jednotlivě nebo společně vodoprávní úřad o povolení **vrátit** vodní tok na svůj náklad do původního koryta.
  - dobrovolný příspěvek od státu
  - → B: neobnoví-li se původní stav z důvodu, že vodoprávní úřad obnovu ve veřejném zájmu nepovolí, platí pro vlastníky dotčených pozemků možnost odškodnění (B) a ostatním oprávněným k nakládání s vodami, dotčeným tímto rozhodnutím, náleží přiměřená náhrada.
- B: **stát vykoupí** pozemek původního nebo nového koryta vodního toku, jestliže mu tento pozemek vlastník dotčeného pozemku nabídne
  - nikoliv dotčené pozemky ve vlastnictví obcí

- Viz již přednáška č. 2 na podzim 2023 v předmětu BN507K Základy pozemkového práva I.

## Souvislosti s ochranou přírody

- Významnými krajinnými prvky (VKP) jsou lesy, rašeliniště, **vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy**.
- vodní tok ve smyslu ZOPK: „vodní tok“ vymezený v citovaném ustanovení interpretovat extenzivně, neboť **ekosystém vodního toku je tvořen rovněž korytem a břehy toku**, případně i vodním dílem, na vodním toku postaveným [NSS 1 As 87/2010-108]
- K zásahům, které by mohly vést k poškození VKP nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit **závazné stanovisko orgánu ochrany přírody**. Mezi takové zásahy patří zejména umístování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, **úpravy vodních toků a nádrží**. [§ 4 odst. 2 ZOPK]

### NSS 1 As 87/2010-108

- Z výše uvedeného vyplývá, že pojem vodní tok je podle § 3 odst. 1 písm. b) zákona o ochraně přírody a krajiny významným krajinným prvkem. Část krajiny vymezená jako významný krajinný prvek by měla splňovat alespoň jeden ze tří základních významů: utvářet typický vzhled krajiny, přispívat k její estetické hodnotě nebo k udržení její ekologické stability. Významné krajinné prvky popsané významy zpravidla kombinují (srov. Miko, L., Borovičková, H. a kolektiv. Zákon o ochraně přírody a krajiny. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. s. 85). Smyslem vymezení určitých prvků jako významných krajinných prvků je tedy mimo jiné zabezpečení ekologicko-stabilizační funkce daného krajinného prvku. Z tohoto důvodu je nutné „vodní tok“ vymezený v citovaném ustanovení interpretovat extenzivně, neboť ekosystém vodního toku je tvořen rovněž korytem a břehy toku, případně i vodním dílem, na vodním toku postaveným.

# Správci vodních toků



**významných vodních toků:** státní podniky  
Povodí ("správci povodí")

vyhláška č. 178/2012 Sb. – celkem 819 VVT



území **vojenských újezdů:** Ministerstvo obrany



území **národních parků:** Správy národních parků



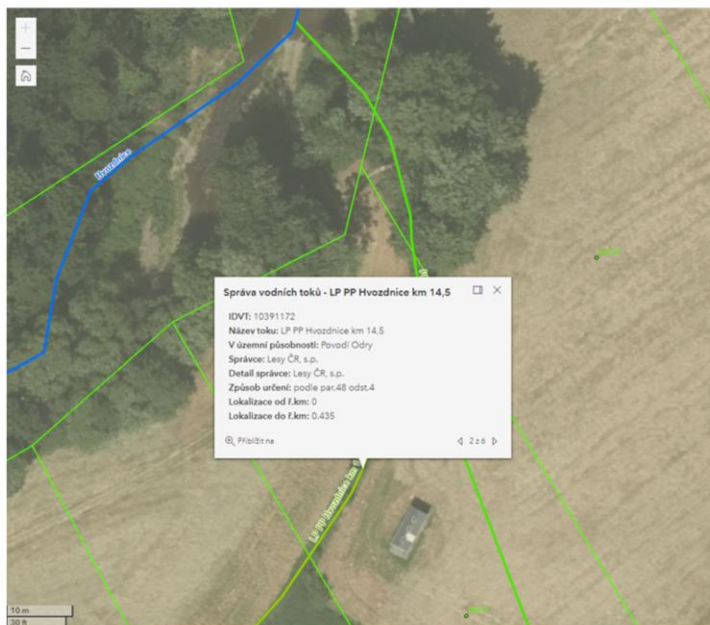
**drobné vodní toky** (nebo jejich ucelené úseky): každý tok má správce

obce, jejichž územím drobné vodní toky protékají,  
fyzické nebo právnické osoby,  
organizační složky státu a státní podniky, jimž drobné vodní toky slouží nebo s jejichž  
činností souvisejí

- subsidiarita podle § 48 odst. 4: Na drobných vodních tocích, ke kterým nebyl určen správce drobného vodního toku, vykonává jejich správu správce vodního toku, jehož je drobný vodní tok přítokem, a to až do doby, než bude správce určen podle odstavce 2.

NSS 10 As 44/2021 – 35:

- ačkoli na určení správcem vodního toku není právní nárok, negativní rozhodnutí o takové žádosti do práv žadatele zasahuje
- Městský soud správně uvedl, že nastal-li by tento okamžik po nabytí účinnosti zákona č. 254/2001 Sb., tj. po dni 1. 1. 2002, pak by v takovém případě skutečně nepřešlo správcovství, protože správcovství již po tomto dni nebylo vázáno (na rozdíl od dřívější právní úpravy provedené zákonem č. 138/1973 Sb.) k věci. Vzhledem k tomu, že předcházející zákon č. 138/1973 Sb. spojoval správcovství vodního toku s jeho vlastnictvím, pak pochopitelně muselo ke dni 1. 7. 1996 spolu s přechodem vlastnictví vodního toku (resp. pozemku, po němž vodní proud protéká, jak je vysvětleno dále) přejít také správcovství na MILNEA.
- Správcovství lze jistě vykonávat osobně, ale nic nebrání tomu, aby správce činnosti s ním související zajistil i jinou osobou.
- NSS též souhlasí se způsobem, jakým městský soud vypořádal námitku stěžovatele, v níž namítal nedostatečné odůvodnění závěru žalovaného, podle kterého dospěje-li vodoprávní úřad k tomu, že není vhodné vyhovět žádosti z hlediska bezproblémové správy vodního toku, nemusí takové žádosti vyhovět, jakož i závěru, že vodoprávní úřad vyjádřil obavu, že soukromá osoba by v komplikovaných podmínkách zastavěného území nebyla schopna správu vodního toku vykonávat stejně dobře jako dosavadní správce.



- správcem Lesy ČR
- pozemek ve vlastnictví soukromé osoby

## Správa vodních toků: povinnosti

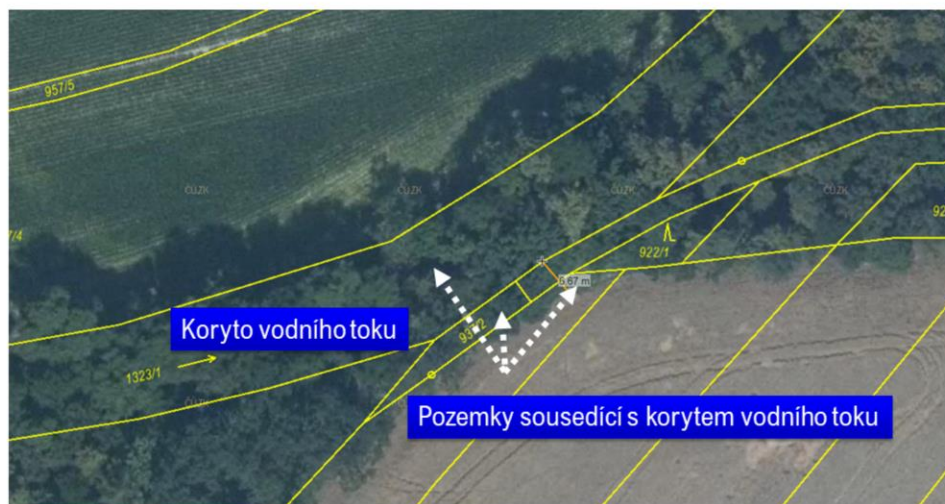
- **pečovat o koryta vodních toků,**
- **udržovat břehové porosty** na pozemcích koryt vodních toků nebo na pozemcích s nimi sousedících v šířce podle § 49 odst. 2 tak, aby se nestaly překážkou znemožňující plynulý odtok vody při povodni, s přihlédnutím k tomu, aby jejich druhová skladba co nejvíce odpovídala přírodním podmínkám daného místa (to neplatí, jde-li o pozemky určené k plnění funkcí lesa)
- připravovat a zajišťovat úpravy koryt vodních toků, pokud slouží k zajištění funkcí vodního toku,
- **obnovovat přirozená koryta drobných vodních toků odstraněním vodních děl**, jimiž byla před rokem 2002 upravena, změněna nebo zřízena úprava koryt drobných vodních toků (novela č. 544/2020 Sb. – senátní návrh)
- + VVT: udržovat splavnost využívaných dopravně významných vodních cest

## Oprávnění při správě vodních toků

- při výkonu svých práv a povinností **vstupovat a vjíždět** v nezbytném rozsahu na cizí pozemky a stavby
  - 6 až 10 metrů od břehové čáry
- z důvodu péče o koryta vodního toku a **po projednání** s vlastníky pozemků **odstraňovat nebo nově vysazovat stromy a keře** na pozemcích při něm
  - 6 až 10 metrů od břehové čáry
- požadovat předložení povolení nebo souhlasu vodoprávního úřadu týkajícího se vodního toku a zjišťovat, zda jsou tato rozhodnutí dodržována.



# Shrnutí



20 BN605Zk Základy pozemkového práva II - jaro 2024

MUNI  
LAW

# Povinnosti vlastníků pozemků koryt VT

## Ve vztahu ke korytu

- strpět na svém pozemku přirozené koryto vodního toku
- **strpět na svém pozemku břehové porosty**
- strpět obecné nakládání s vodami ve vodním toku

## Ve vztahu ke stavbám

- strpět na svém pozemku vodní díla umístěná v korytě vodního toku vybudovaná před 2002
  - náhrada dle čl. 11 LZPS
  - výklad č. 13
  - JUD: speciální k § 59a VZ
- strpět na svém pozemku bez náhrady umístění zařízení ke sledování stavu povrchových a podzemních vod a ekologických funkcí vodního toku

## Ve vztahu k pohybu po pozemku

- umožnit vodoprávnímu úřadu, ČIŽP a správci vodního toku výkon jejich oprávnění
- strpět po nich průchod osob podél vodních toků
  - nikoliv na pozemcích v zastavěném území a na oplocených pozemcích
  - výjimku z této povinnosti může povolit vodoprávní úřad po projednání s příslušným správcem vodního toku



## Důsledky porušení povinností

- Vodní zákon ukládá vlastníkům pozemků, na nichž se nacházejí koryta vodních toků, povinnost ohlašovat správci vodního toku zjevné závady v korytě vodního toku (§ 50 písm. d/ zákona).  
Poruší-li obec jako vlastník pozemku, na němž se nachází koryto vodního toku, povinnost ohlašovat správci vodního toku zjevné závady v korytě vodního toku, **odpovídá (společně se správcem vodního toku) za škodu způsobenou zneprůchodněním vodního toku těmito závadami** a zatopením přilehlých pozemků, nebyla-li škoda způsobena neodvratitelnou událostí. [NS 25 Cdo 4265/2015]

# Povinnosti vlastníků pozemků koryt VT

## Ve vztahu ke korytu

- strpět na svém pozemku přirozené koryto vodního toku
- vodoprávní úřad **může zakázat kácet** stromy a keře zabezpečující stabilitu koryta vodního toku

## Ve vztahu ke stavbám

- strpět na svém pozemku bez náhrady umístění zařízení ke sledování stavu povrchových a podzemních vod a ekologických funkcí vodního toku,

## Ve vztahu k pohybu po pozemku

- umožnit správci vodního toku výkon jeho oprávnění
- strpět, po předchozím projednání s nimi, po nich průchod osob
  - nikoliv na pozemcích v zastavěném území a na oplocených pozemcích
- § 15 odst. 8: Při povolování vodních děl, jejich změn, změn jejich užívání a jejich odstranění musí být zohledněno umožnění **překonání díla** přenesením nebo splutím v místech užívání povrchových vod k rekreační plavbě

# Aktivní povinnosti



Zdroj: [Odpadům v řece Opavě kraluje stará lednice.](#)

- **udržovat břehy koryta** vodního toku ve stavu potřebném k zajištění neškodného odtoku vody,
- **odstraňovat překážky a cizorodé předměty ve vodním toku**, s výjimkou nánosů, **pokud** tyto činnosti neznamenaají vynaložení zvláštních nákladů, zvláštní odbornou způsobilost nebo použití speciální techniky (výklady č. 40 a **96**)
- v **pochybnostech** o rozsahu povinností nebo oprávnění správců a o rozsahu povinností vlastníků rozhodne krajský úřad

- [https://opavsky.denik.cz/zpravy\\_region/reka\\_opava20070730.html](https://opavsky.denik.cz/zpravy_region/reka_opava20070730.html)
- <https://ct24.ceskatelevize.cz/regiony/jihocesky-kraj/1133200-zarostle-koryto-potoka-ohrozuje-domy-na-brehu>
- [https://zpravy.idnes.cz/foto.aspx?r=domaci&c=A160708\\_151601\\_domaci\\_mav&foto=MAV64c0e0\\_9313551000\\_1348964891784822\\_35034109.jpg](https://zpravy.idnes.cz/foto.aspx?r=domaci&c=A160708_151601_domaci_mav&foto=MAV64c0e0_9313551000_1348964891784822_35034109.jpg)

## Výklad č. 96

- především údržba travních porostů – běžné sečení trávy (viz výklad č. 40: nezbytné k zajištění neškodného odtoku vody)
- „nad rámec péče, kterou by vynaložil vlastník jakéhokoliv pozemku pečující o něj s péčí řádného hospodáře“
- odstranění jiného odpadu (např. stará lednička) využití speciální techniky zpravidla nevyžaduje a je tak povinností vlastníka pozemku
- sousedství podle výkladu č. 62 chápáno extenzivně ve smyslu judikatury k povolování staveb

## Aktivní povinnosti (2)



25 BN605Zk Základy pozemkového práva II - jaro 2024

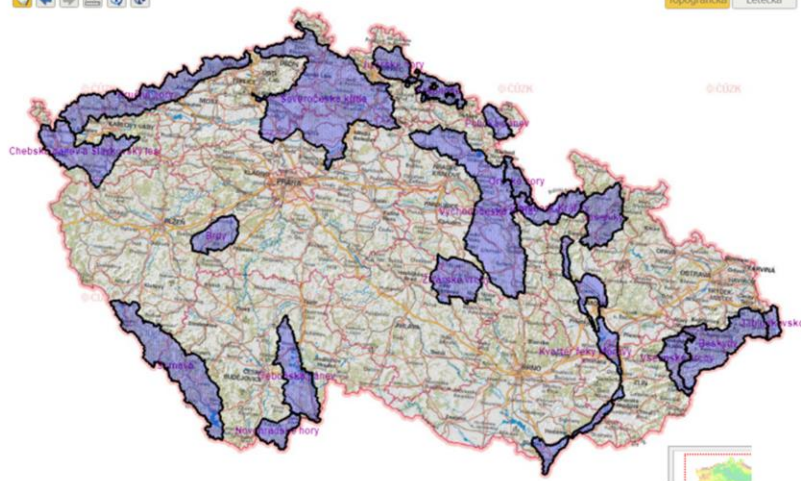
MUNI  
LAW

- § 110: Vodoprávní úřady kontrolují dodržování ustanovení vodního zákona a předpisů podle něj vydaných a v rozsahu své působnosti ukládají opatření k odstranění zjištěných závad.
- <https://region.rozhlas.cz/obyvatele-horovic-maji-strach-z-povodne-7293884>: Starosta Hořovic Luboš Čížek postoj lidí chápe. Koryto je podle něj zarostlé, ale tráva by prý velké vodě neměla nijak vadit. Jeho názor potvrdilo i Povodí Vltavy.
- Veřejný ochránce práv se často setkává se stížnostmi osob na to, že správce toku neudržuje koryto vodního toku (koryto vodního toku je zarostlé vysokou trávou a náletové dřeviny dosahují i několika metrů výšky). ... Není proto příhodné spolupráci narušovat rozhodnutími o pokutě či o povinnosti provést nápravu. Na druhou stranu vodoprávní úřady nesmí rezignovat na ochranu veřejného zájmu a na úkoly dané jim vodním zákonem, a jestliže není dohoda se správcem vodního toku možná, musí přistoupit i k uvedeným právním nástrojům, aby bylo dosaženo nápravy

# Chráněná oblast přirozené akumulace vod



Topografická Letecká



26 BN605Zk Základy pozemkového práva II - jaro 2024

MUNI  
LAW

## Chráněná oblast přirozené akumulace vod

- Oblasti, které **pro své přírodní podmínky tvoří významnou přirozenou akumulaci vod**, vyhláší vláda nařízením za chráněné oblasti přirozené akumulace vod.
- v rozsahu stanoveném nařízením vlády se zde zakazuje mj.
  - odvodňovat u zemědělských pozemků více než 50 ha souvislé plochy, pokud se neprokáže na základě hydrogeologického zhodnocení, že odvodnění neohrozí oběh podzemních vod
  - odvodňovat zemědělské pozemky ve výměře přesahující 50 ha souvislé plochy, pokud nebude na základě hydrologického průzkumu prokázáno, že odvodnění neohrozí kapacitu jímací oblasti
  - odvodňovat u zemědělských pozemků více než 50 ha souvislé plochy, pokud nebude na základě hydrologického průzkumu prokázáno, že odvodnění neohrozí kapacitu jímací oblasti
  - do 2001 také zákaz některých staveb
- výjimka MŽP se souhlasem vlády





# Ochranné pásmo vodního zdroje



Topografická Letecká



K ochraně vydatnosti, jakosti a zdravotní nezávadnosti zdrojů podzemních nebo povrchových vod využívaných nebo využitelných pro zásobování pitnou vodou s průměrným odběrem více než 10 000 m<sup>3</sup> za rok ... stanoví vodoprávní úřad ochranná pásma opatřením obecné povahy.

## Ochranné pásmo vodního zdroje

- do ochranného pásma **I. stupně** je zakázán vstup a vjezd
- v ochranném pásmu I. a II. stupně je zakázáno provádět **činnosti** poškozující nebo ohrožující vydatnost, jakost nebo zdravotní nezávadnost vodního zdroje, **jejichž rozsah je vymezen** v opatření obecné povahy o stanovení nebo změně ochranného pásma.
- za prokázané omezení užívání pozemků a staveb v OPVZ náleží **vlastníkům nebo nájemcům nebo pachtýřům náhrada**
  - poskytují vlastníci vodárenských nádrží, oprávnění k odběru vody z vodního zdroje
  - praxe (!?)
  - nedojde-li o poskytnutí náhrady k dohodě, rozhodne o jednorázové náhradě soud

### 28 Cdo 2910/2020

- Ostatně, umístění pozemku v chráněném ložiskovém nebrání bez dalšího jeho zemědělskému využití, když zákon na těchto pozemcích toliko podmiňuje zřízení staveb a zařízení nesouvisejících s dobýváním výhradního ložiska závazným stanoviskem dotčeného orgánu (srov. § 18 odst. 1 zákona č. 44/1988 Sb., horního zákona). Lze zde proto přiměřeně odkázat i na ty závěry ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, dle nichž vydání požadovaného pozemku oprávněné osobě nebrání sama skutečnost, že pozemek leží v ochranném pásmu, není-li současně např. zjištěno, že vlastník tohoto pozemku byl by při využití pozemku limitován až do té míry, kdy by pozemek nemohl ani zemědělsky obhospodařovat (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 8. 2020, sp. zn. 28 Cdo 1875/2020, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 7. 2019, sp. zn. 28 Cdo 2009/2019).

### NSS 6 As 286/2021-38

- od zákazu všech objektů nesloužících jímání vody, přes zákaz mobilních rekreačních objektů až po zákaz jen významných objektů s jasným rizikem možného ohrožení vodního zdroje: nemusí z nich být možné výjimky



# Zranitelné oblasti



Topografická Letecká



# Zranitelné oblasti

## – území, kde se vyskytují

- vody, zejména využívané nebo určené jako zdroje pitné vody, v nichž koncentrace dusičnanů přesahuje hodnotu 50 mg/l nebo mohou této hodnoty dosáhnout, nebo
- povrchové vody, u nichž v důsledku vysoké koncentrace dusičnanů ze zemědělských zdrojů dochází nebo může dojít k nežádoucímu zhoršení jakosti vody.

## – nařízením vlády č. 262/2012 Sb.: tzv. **akční program**

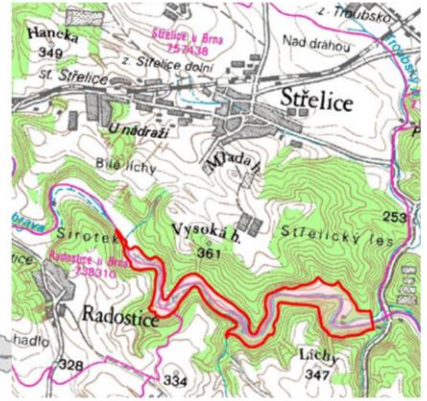
- období se zákazem hnojení
- povinné střídání plodin
- zákaz pěstování některých plodin na příliš svažitých pozemcích
- ochranná pásma nehnojené půdy kolem útvarů vodních ploch

Přehledná mapa LAPV



Legenda

-  LAPV
-  státní podniky Povodí



0 10

## Území chráněná pro akumulaci vod

- Generel území chráněných pro akumulaci povrchových vod
- **dlouhodobé územní hájení** (Směrný vodohospodářský plán 1975)
- není plán na výstavbu výstavby vodních nádrží
- **neznemožnit nebo podstatně neztížit jejich budoucí realizaci**
- lokality bez vážných a zjevných střetů se zastavěným územím
- předpokladem je jejich zahrnutí do územních rezerv či jiná ochrana v ÚPD → omezení některé stavební činnosti
  - významná infrastruktura
  - průmyslové, energetické a další rozsáhlé stavby: velká plocha, resp. nebezpečný provoz

- předběžná opatrnost odůvodněná očekávanými dopady klimatických změn: riziko sucha a povodní (víceúčelovost nádrží)
- pořídilo MŽP a MZe: hodnoceny i vlivy na přírodu, ložiska či existující zástavbu

# Záplavová území

- **administrativně určená území**, která mohou být při výskytu přirozené povodně zaplavena vodou.
- rozsah je povinen stanovit na návrh správce vodního toku **vodoprávní úřad**
- **opatření obecné povahy**
  - nikoliv ÚPD: NSS 8 As 266/2016-72 a 1 Ao 1/2010-247
  - stanoví omezující podmínky mimo aktivní zónu záplavového území
- **aktivní zóna záplavového území (AZZÚ)**
  - pouze (!) v zastavěných územích, v zastavitelných plochách podle územně plánovací dokumentace, případně podle potřeby v dalších územích
  - podle nebezpečnosti povodňových průtoků
  - nelze udělit výjimku ze zákazu [NSS 6 As 129/2016-35]

## **NSS ze dne 16. 5. 2017, čj. 1 As 190/2016-41:**

- Při posouzení nezbytnosti omezení vlastnického práva stěžovatele vymezením aktivní zóny nemohl ani NSS pominout, že celý systém vymezení záplavových území a jejich aktivních zón je z podstatné části založen na modelech, vycházejících ze statistických údajů o území. Je samozřejmě úkolem odpůrce tyto údaje co nejpřesněji zjistit a vyhodnotit a je právem osob dotčených vymezením aktivní zóny jejich správnost zpochybňovat. V případě stanovení záplavového území dochází k zásahu do vlastnického práva z objektivně existujících důvodů (poloha nemovitosti v místě hrozících záplav), nikoliv z vůle orgánu, který např. vyhradil předmětné území pro jiný účel.

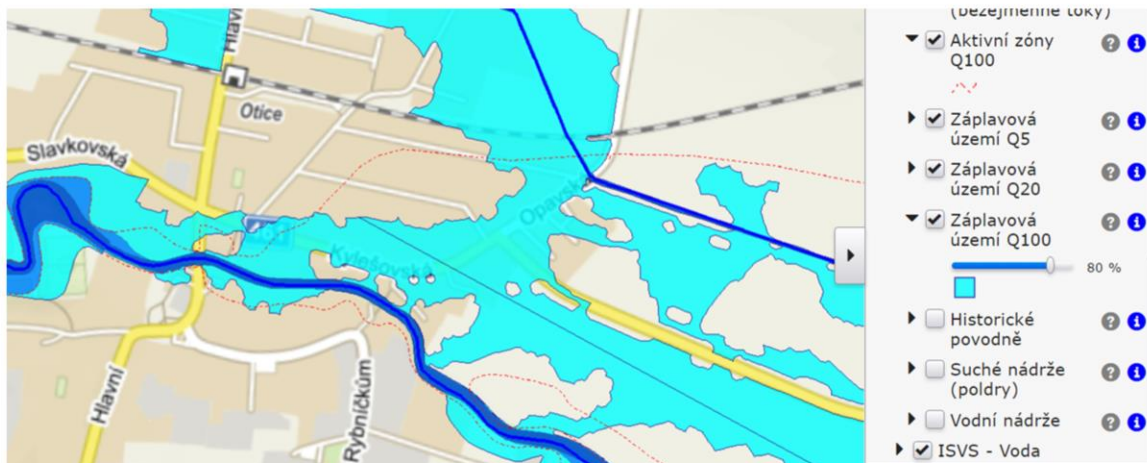
## **NSS 1 Ao 1/2010-247:**

- Pro zpracování návrhu a stanovení záplavového území navíc platí poměrně rigidní postup s přesně specifikovanými podklady pro zpracování návrhu a náležitostmi návrhu (srov. vyhlášku Ministerstva životního prostředí č. 236/2002 Sb., o způsobu a rozsahu zpracování návrhu a stanovování záplavových území). Není proto možné, aby si orgán územního plánování bez ohledu na zákonem a vyhláškou předpokládaný postup a vymezenou působnost vodoprávního úřadu osoboval právo sám závazně stanovit v územním plánu jak záplavové území

## **KS v Plzni ze dne 30. 6. 2016, čj. 50 A 4/2016-26:**

- Samotný postup určení záplavových území má totiž být založen na co nejobektivnějším odhadu povodňového ohrožení a s ohledem na hodnoty, jež jsou zde v sázce (nejen majetkové škody, ale i škody na životě a zdraví lidí i zvířat), nemůže pořizovatel ani volbu výpočtových metod podřizovat přáním dotčených vlastníků či obcí, nýbrž tyto metody musí volit ve snaze dosáhnout co nejlepší predikce průběhu hrozící po-vodně. Uvážení, jež se odpůrci dostává, tak za stávající právní úpravy v podstatě spočívá jen v otázce, zda a jaké omezující podmínky stanoví pro záplavová území mimo vlastní AZZÚ.

# Ukázka





# Aktivní zóna záplavových území

- **nesmí se (1) umísťovat, povolovat ani provádět stavby** (výjimky)
  - vodní díla, jimiž se upravuje vodní tok, provádějí opatření na ochranu před povodněmi apod.
  - nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury [KS v Praze 45 A 52/2017-215 ≠ veřejně prospěšná]
  - údržba staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů
- **(2) těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod,**
- **(3) skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty**
- (4) zřizovat **oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky** (II. ÚS 1297/15)
- (5) zřizovat **tábory, kempy a dočasná ubytovací zařízení**; lze tábory sestávající pouze ze stanů, které byly před stanovením AZZÚ v tomto místě zřizovány a které lze v případě povodňového nebezpečí neprodleně odstranit

## NSS ze dne 17. 1. 2017, čj. 6 As 129/2016-35

- Zákonná úprava v tomto ohledu sleduje legitimní cíl zamezit stavebnímu rozvoji v oblastech stanovených aktivních zón záplavových území, jež při povodni odvádí rozhodující část celkového průtoku, a tak bezprostředně ohrožují život, zdraví a majetek lidí.
- Zákonný zákaz dle § 67 VZ totiž nemůže být případným souhlasem vodoprávního úřadu žádným způsobem překonán. Souhlas dle § 17 odst. 1 písm. c) VZ má význam pouze pro stavby v záplavovém území mimo jeho aktivní zónu (příp. pro taxativně stanovený výčet staveb, které je možné v aktivní zóně provádět).

## Usnesení ÚS ze dne 2. 6. 2015, sp. zn. II. ÚS 1297/15

- Uložily-li tedy správní orgány stěžovateli odstranit jím pěstovaný rakytník, učinily tak proto, že jej vyhodnotily jako překážku obdobnou živému oplocení - srov. k tomu též stěžovatelem uváděnou citaci, že jím pěstovaný rakytník "vzhledem k hustotě porostu vytváří během povodně neprostupnou stěnu a má tak výrazně negativní vliv na průběh povodně".

## Území určené k rozlivům povodní

- pro řízený rozliv povodní: účelové zaplavení
- **A: práva k pozemkům omezena** dohodou nebo rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu
  - také úprava v § 1273 OZ
  - včetně zpřístupnění dokumentace VD; po projednání umožnit vstup
  - podmínky pro způsob užívání pozemku
- **B: škoda na půdě a stavbách**, plodinách a lesních porostech hrazena státem
  - náklady na obnovu původního stavu či tržní ceny plodin nebo dle lesního zákona
  - náhrada také za ztrátu nároku na dotaci na základě zákona o zemědělství
  - podrobnosti nařízení vlády č. 203/2009 Sb.



## Vodní díla

- **demonstrativní výčet** (§ 55 – „zejména“): přehrady, vodní nádrže, jezy, vodovodní a kanalizační řady, ČOV, odkaliště, vodní elektrárny, studny aj.
- samostatně upraveny stavby k vodohospodářským melioracím, zavlažování a odvodňování pozemků (§ 56)
- **nikoliv**: vodohospodářské úpravy, „žumpy“, vodovodní a kanalizační přípojky, jednoduchá zařízení sloužící k ochraně jednotlivých pozemků proti škodlivým účinkům vod – výklad č. 60: individuální posuzování

### Povinnosti vlastníka vodního díla

- dodržovat podmínky a povinnosti, za kterých bylo vodní dílo povoleno a uvedeno do provozu, zejména dodržovat provozní řád a schválený manipulační řád,
- udržovat vodní dílo v řádném stavu tak, aby nedocházelo k ohrožování bezpečnosti osob, majetku a jiných chráněných zájmů

## Vodní díla ↔ pozemek

- některá vodní díla **nejsou způsobilá být samostatným předmětem**
- vodovody a kanalizace nejsou součástí pozemku (§ 509 OZ)
- „**stará**“ vodní díla (postavená před 2014)
- řešení: § 59a - povinnost strpět za náhradu na svých pozemcích VD vybudované před 2002 a jeho užívání



# Soukromoprávní titul k pozemku

- **vlastnické právo**
- služebnost strpění umístění a provozu vodního díla
- služebnost **okapu** (§ 1270 OZ)
  - svádět vody ze střechy na cizí nemovitost; povinnost údržby svodního žlabu
- právo **na svod dešťové vody** (§ 1271 OZ)
- právo **na vodu** (§ 1272 OZ)
  - včetně práva na přístup (např. ke studni)
  - právo svádět vodu z pozemku na svůj nebo ze svého na cizí pozemek
- služebnost **rozlivu** (§ 1273 OZ)
  - právo vlastníka VD rozlévat vodu na pozemku viz výše

## Ochranné pásmo vodního díla

- Vodoprávní úřad **může na návrh vlastníka** vodního díla v zájmu jeho ochrany OOP stanovit ochranná pásma podél něho a zakázat nebo omezit na nich podle povahy vodního díla umístování a provádění některých staveb nebo činností.
- Vlastníci pozemků a staveb v ochranném pásmu mají vůči vlastníkovi vodního díla nárok na **náhradu majetkové újmy**, která jim uvedeným zákazem nebo omezením vznikne.
  - rozhoduje soud; NS 28 Cdo 4211/2010: Účelem náhrady poskytnuté podle § 58 odst. 3 vodního zákona tak není kompenzovat vlastnické omezení založené samotným zastavěním pozemku, ale nahradit **majetkovou újmu způsobenou stanovením ochranného pásma** všem majitelům pozemků a nemovitostí, které se v tomto ochranném pásmu nacházejí a jimž újma skutečně vznikla.

## Vlastnictví melioračních zařízení (2)



42 BN605Zk Základy pozemkového práva II - jaro 2024

MUNI  
LAW

- pozemky získané v restitučním a privatizačním procesu včetně podrobných melioračních staveb
  - zákon o půdě & zákon o převodech zemědělských pozemků (1999) a zákon o SPÚ (2012)
  - za součást převáděných pozemků se považuje podrobné meliorační zařízení
- přechod podrobných odvodňovacích zařízení ve vlastnictví státu umístěných na cizím pozemku: tj. od 2. 7. 2002
  - možnost vlastníka přechod odmítnout
- rovněž obce: viz např. zákon č. 172/1991 Sb.

## Vlastnictví melioračních zařízení

„Je zcela absurdní, že **malé odvodňovací trubky jsou majitelů**, kteří s nimi mohou libovolně nakládat, ale ty **velké hlavní trubky jsou v majetku státu**, na které bez povolení vodoprávního úřadu nemůže vlastník sáhnout. Takže tím vlastně stát zcela blokuje majitelům pozemků možnost zadržet vodu na svém pozemku,“ vysvětluje pro Deník Referendum Jiří Malík (ekologický expert ze spolku Živá voda).

- § 4 zákona č. 503/2012 Sb.
- zejména SPÚ hospodaří se **stavbami k vodohospodářským melioracím pozemků**
- ale také jakékoliv **pozemky s podrobnými melioračními stavbami**: byť hlavně na zemědělské půdě = tj. opět SPÚ



## Hlavní meliorační zařízení



- **Hlavní závlahové zařízení** je soubor objektů, které slouží k odběru a dopravě závlahové vody (závlahový provoz), zejména odběrné objekty, nádrže, čerpací stanice, otevřené kanály i krytá potrubí, včetně objektů na nich, závlahová trubní síť pro přívod vody ....
- **Hlavní odvodňovací zařízení** je soubor objektů, které slouží k odvádění nadbytku povrchové a podzemní vody z pozemku, ..., zejména otevřené kanály (svodné odvodňovací příkopy, záchytné příkopy a suché nádrže k zachycení vnějších vod, přehrážky), krytá potrubí (od světlosti 30 cm včetně), včetně objektů na nich (stupně, skluzy) a odvodňovací čerpací stanice.

## Podrobné meliorační zařízení





## Podrobná meliorační zařízení

- vlastník pozemku, na kterém je umístěna stavba k vodohospodářským melioracím pozemků nebo její část, která souvisí s více pozemky nebo byla zřízena ve veřejném zájmu a která byla vybudována před 2002, je povinen
  - **strpět stavbu k vodohospodářským melioracím pozemků na svém pozemku,**
  - **užívat pozemek tak, aby neovlivnil negativně funkci stavby k vodohospodářským melioracím pozemků nebo jejich části,**
  - ohlašovat vlastníkově stavby k vodohospodářským melioracím pozemků, případně vodoprávnímu úřadu zjevné závady ve funkci stavby nebo její části,
  - strpět, aby se jeho pozemku užilo v nezbytné míře k údržbě stavby k vodohospodářským melioracím pozemků nebo její části.

MUNI  
LAW

# Pozemky v přírodě

47 BN605Zk Základy pozemkového práva II - jaro 2024



# Přehled



## Ochrana přírody

– § 2 odst. 1 ZOPK: péče státu a fyzických i právnických osob o volně žijící živočichy, planě rostoucí **rostliny a jejich společenstva**, o nerosty, horniny, paleontologické nálezy a geologické celky, péče o **ekologické systémy a krajinné celky**, jakož i péče o **vzhled a přístupnost krajiny**.

– územní systém ekologické stability krajiny (**ÚSES**) je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu

– **krajina** je část zemského povrchu s charakteristickým reliéfem, tvořená souborem funkčně propojených ekosystémů a civilizačními prvky

# Vlastnický režim ↔ vztah k pozemku



- péče o dřeviny, zejména jejich ošetřování a udržování je povinností vlastníků.
- povolení ke kácení



- podzemní prostory vzniklé působením přírodních sil, včetně jejich výplní a přírodních jevů v nich
- nejsou součástí pozemku a nejsou předmětem vlastnictví: viz P1
- pozemky související s jeskyněmi



## Ochrana přírody: důvody omezení vlastnictví

- Ochrana přírody a krajiny **je veřejným zájmem**. Každý je povinen při užívání přírody a krajiny strpět omezení vyplývající z tohoto zákona. [§ 58]
- Vyvlastnit nemovitost či práva k ní za účelem ochrany přírody a krajiny lze v případech stanovených zvláštním předpisem. Při **vyvlastňování** se postupuje podle zvláštních předpisů o vyvlastnění, a to na návrh orgánu ochrany přírody. [§ 60]
  - **veřejně prospěšná opatření**: opatření nestavební povahy sloužící ke snížení nebezpečí v území, **vytváření prvků územního systému ekologické stability** a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví: blíže dále
  - asanace území
  - ochranná pásma (nový § 170 odst. 3 NSZ)

51 BN605Zk Základy pozemkového práva II - jaro 2024

MUNI  
LAW

- zákon č. 283/2021 Sb.:
  - Asanační soubor opatření sloužících k ozdravení území, které vykazuje závady, zejména z důvodů hospodářských změn anebo postižení živelní pohromou nebo závažnou havárií.
  - § 125: Územní opatření o asanaci území se vydává na území postiženém živelní pohromou nebo závažnou havárií, v jejichž důsledku došlo k podstatnému zásahu do využití území, je-li nezbytné pro postižené území stanovit podmínky pro odstranění jejich dopadů a pro další využití území.
  - Územní opatření o asanaci území lze vydat i pro území, ve kterém jsou závadné stavby, kontaminovaná místa nebo staré ekologické zátěže, a to z důvodů hygienických, bezpečnostních, požárních, provozních a ochrany životního prostředí, a u nichž je ve veřejném zájmu nebo z důvodu ohrožení života nebo zdraví osob nebo hrozby značné újmy nutné nařídít úpravy, odstranění staveb, sanaci, rekultivaci kontaminovaných míst nebo starých ekologických zátěží.
  - § 170 odst. 1 písm. d): vyvlastňovací titul

## Územní systémy ekologické stability

- Ochrana systému ekologické stability (ÚSES) je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; **jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.** [§ 4]
- K zajištění podmínek pro vytváření ÚSES se **v dohodě s vlastníkem** pozemku uskuteční opatření, projekty a plány.
- Vyžaduje-li **vytváření ÚSES** změnu v užívání pozemku, se kterou jeho vlastník **nesouhlasí**, nabídne mu pozemkový úřad výměnu jeho pozemku za jiný ve vlastnictví státu v přiměřené výměře a kvalitě, jako je původní pozemek, a to pokud možno v téže obci, ve které se nachází převážná část pozemku původního. [§ 59]

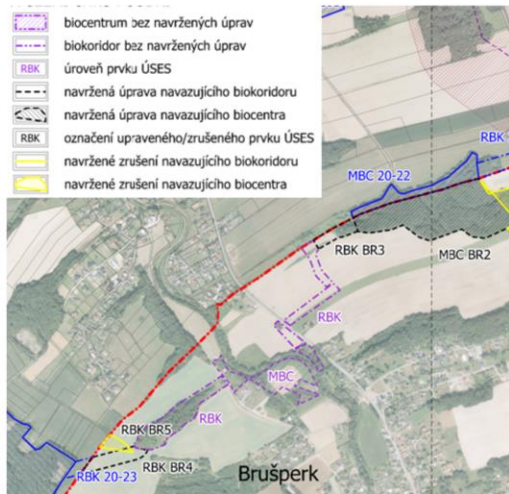
52 BN605Zk Základy pozemkového práva II - jaro 2024

MUNI  
LAW

- Metodická pomůcka pro vyjasnění kompetencí v problematice ÚSES (Věstník MŽP 8/2012, str. 2–30)
  - Jako VPO s možností vyvlastnění či uplatnění předkupního práva by měly být vymezovány jen ty části ÚSES, které nejsou funkční a je u nich možnost výkupu pro budoucí realizaci (dohoda s vlastníkem apod.).
  - dostupná zde: [https://www.mzp.cz/cz/uzemni\\_system\\_ekologicke\\_stability](https://www.mzp.cz/cz/uzemni_system_ekologicke_stability)



# ÚSES: vymezení



# ÚSES: schéma



- Srov. NSS 7 Aos 3/2013-30

- Zásah do vlastnického práva k pozemku = vlastník je omezen v možném budoucím využití pozemku.
- Dohoda není nutná.

- Souhlas vlastník není nutný, je-li ÚSES vymezen jako VPO (§ 187 odst. 5 NSZ)

- Dohoda, nebo vyvlastnění.
- Směna v rámci pozemkových úprav.



Zdroj obrázku: <https://zitkrajinou.spucr.cz/aktuality/u-obce-nebuzely-vznikl-biokoridor/>

## Opatření ke zlepšování přírodního prostředí

- 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]
  - vymahatelné?
- orgány ochrany přírody či obce mohou s vlastníky či nájemci pozemků písemně **dohody**
- lze poskytnout vlastníkům **finanční příspěvek**

### Pl. ÚS 8/08 („zlepšení“)

- K tomu však Ústavní soud uvádí, že předmětný zásah směřuje právě k zachování (z hlediska životního prostředí příznivého) stavu, neboť dle § 68 odst. 1 zákona o ochraně přírody platí, že účelem zásahu je "zachování druhového bohatství přírody a udržení systému ekologické stability". ... Nelze tak přisvědčit námitce navrhovatele, že zásah dle § 68 citovaného zákona směřuje toliko ke změně stavu, který již sám o sobě je z hlediska účelu zákona o ochraně přírody a krajiny považován za vyhovující. Kdyby tomu tak bylo, neměl by § 68 zákona o ochraně přírody a krajiny rozumný smysl. Je logické, že plynutím času (a jiných faktorů, např. přírodních) může postupně docházet k újmě na druhovém bohatství a systému ekologické stability (na pozemcích vlastníků, nájemců) či dokonce až k ohrožení jejich existence, a tudíž z hlediska životního prostředí nepříznivému stavu. Proto napadené ustanovení stanoví povinnost vlastníků a nájemců pozemků zlepšovat (dle svých možností) stav dochovaného přírodního a krajinného prostředí, aby (v budoucnu) nebyl dotčen stav, toliko který je z hlediska ochrany životního prostředí příznivý. Jde o rovinu prevence, ovšem nejen o ni, neboť § 68 citovaného zákona míří - logicky - tím spíše na stav, kdy již došlo k dotčení druhového bohatství a systému ekologické stability na pozemcích vlastníků a nájemců (arg. a minori ad maius).

## Opatření ke zlepšování přírodního prostředí (2)

- orgány ochrany přírody jsou oprávněny provádět samy či prostřednictvím jiného zásahy ke zlepšení přírodního a krajinného prostředí, **neučiní-li tak k výzvě orgánu ochrany přírody vlastník či nájemce pozemku sám.**
- vlastníci a nájemci dotčených pozemků jsou povinni **strpět** provádění zásahů a umožnit osobám, které je zajišťují, vstup na pozemky.
- orgán ochrany přírody je **povinen předem vyrozumět** vlastníky o rozsahu a době zásahu.
- za případné škody odpovídá orgán ochrany přírody, který zásahy nařídil.
- ústavně konformní výklad: **nález Pl. ÚS 8/08**

### Pl. ÚS 8/08:

#### („výzva“ = individuální správní akt - rozhodnutí)

- Aby bylo možné vůbec dosáhnout zákonem sledovaného cíle (tj. realizace činnosti za účelem zachování druhového bohatství přírody a udržení systému ekologické stability samotnými vlastníky a nájemci pozemků), z logiky věci musí být ve výzvě specifikovaná podoba (rozsah) požadovaného zásahu; v opačném případě by totiž vlastníci (nájemci) pozemků nevěděli, co ve skutečnosti mají činit, a výzva by tak ztrácela rozumný smysl.
- Předmětnou výzvou je dotčena autoritativně právní sféra vlastníka (nájemce) pozemku. V důsledku nerealizace výzvy ze strany vlastníka (nájemce) pozemku vzniká oprávnění orgánu ochrany přírody (či třetí osoby) provádět konkrétní opatření a současně povinnost vlastníka (nájemce) pozemku povinnost strpět provádění tohoto opatření a povinnost umožnit osobám, které jej zajišťují, vstup na pozemky. Tedy je omezováno mj. vlastnické právo (jelikož opatření předpokládají, že na pozemcích budou ze strany orgánů ochrany přírody nebo ze strany jimi určených třetích osob prováděny úpravy, které přísluší výlučně jejich vlastníkově), právo na ochranu soukromí, nedotknutelnost obydlí, autonomie vůle aj. Rovněž vzniká povinnost orgánu ochrany přírody vyrozumět vlastníky (nájemce) o rozsahu a době provádění opatření. Doručením výzvy dle napadeného ustanovení se vlastník (nájemce) pozemku dostává do postavení subjektu, kterému je uložena správním orgánem (orgánem ochrany přírody) povinnost provést konkrétní opatření (za účelem zachování druhového bohatství přírody a udržení systému ekologické stability). Na skutečném obsahu a významu uvedené výzvy (rozhodnutí v materiálním

smyslu) ničeho nemění ani její zákonodárcem (nepřesně) zvolené označení, tj. "výzva" (nikoli kupř. "rozhodnutí").

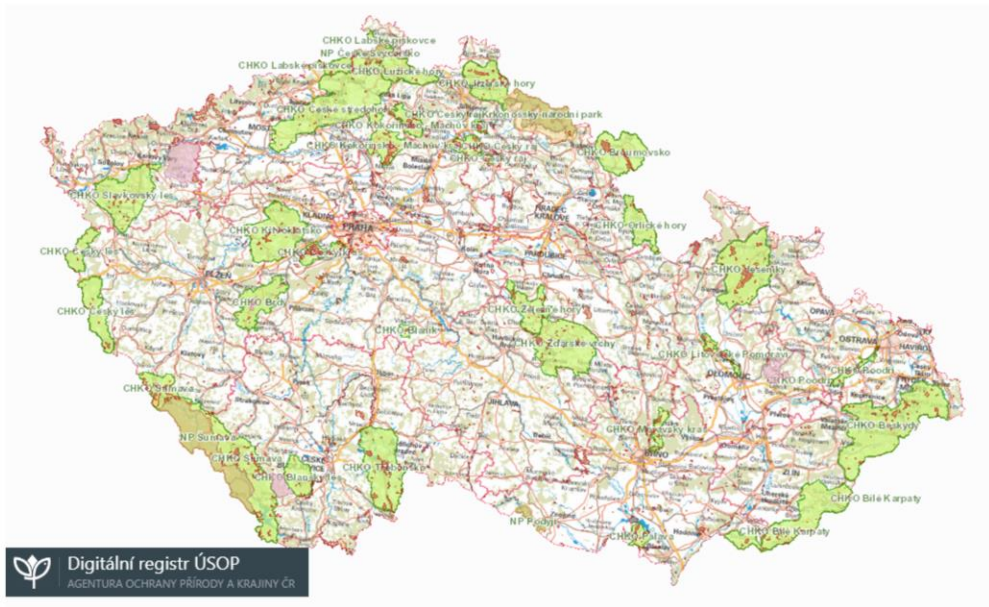
### **„příspěvek“ (= náhrada za omezení vlastnického práva)**

- 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.

## Opatření ke zlepšování přírodního prostředí (3)



- Náhrada: Jelínková, ASPI 2021, Komentář zákona o ochraně přírody: K tomu je ovšem potřeba podotknout za prvé to, že v řadě případů managementové zásahy nepůsobí vlastníkovu pozemku žádnou újmu, neboť fakticky jde o řádnou údržbu pozemku za nečinného vlastníka (odstranění invazních druhů, sečení neudržovaných travních porostů). Za druhé, podle judikatury Ústavního soudu ne každé nucené omezení vlastnického práva nezbytně vyžaduje poskytování náhrady, nýbrž pouze omezení podstatné, kvalifikované, kdy je realizace vlastnického práva vyloučena buď zcela, nebo v rozsahu, který podstatnou měrou znemožňuje výkon vlastnického práva v některé z jeho složek (srov. např. III. ÚS 950/17).





# Zvláště chráněná území

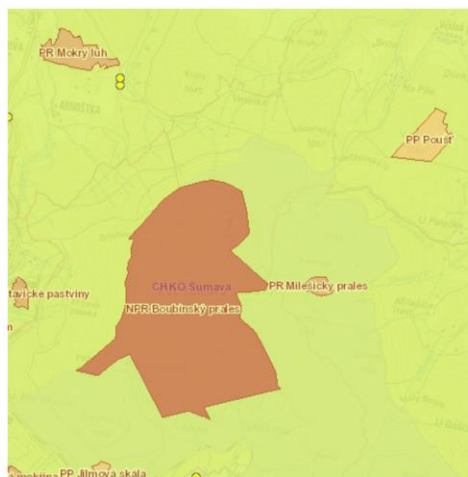


## Velkoplošná

- národní parky
- chráněné krajinné oblasti
- zonace
- na jejich území lze vyhlásit i maloplošná

## Maloplošná

- (národní) přírodní rezervace
- (národní) přírodní památky
- smluvně chráněná území
- + ochranná pásma



MUNI  
LAW

## Omezení v užívání: aktivity



Hospodaření

- základní a bližší ochranné podmínky
- zákazy a výjimky z nich (§ 43)



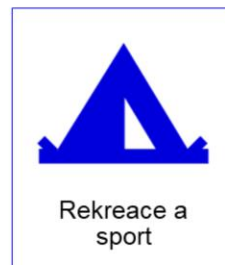
Výstavba

- zákazy a výjimky z nich (§ 43)
- závazná stanoviska orgánů ochrany přírody (§ 44)



Pohyb

- mimo cesty
  - NPR
  - klidová území v NP
  - nikoliv hospodaření



Rekreace a sport

- pomalejší reakce na vývoj techniky
- také ochrana vlastníků

# Základní a bližší ochranné podmínky

## Přírodní rezervace v ČR

- a) hospodařit na pozemcích způsobem vyžadujícím intenzivní technologie,
- b) používat biocidy,
- c) povolovat a umísťovat nové stavby,
- d) povolovat nebo uskutečňovat záměrné rozšiřování nepůvodních druhů rostlin a živočichů a cizích a místně se nevyskytujících druhů v akvakultuře
- e) sbírat či odchyťovat rostliny a živočichy, kromě výkonu práva myslivosti a rybářství či sběru lesních plodů

## Přírodní rezervace Hadí vrch

- a) povolovat změny využití pozemků,
- b) zřizovat skládky jakýchkoli materiálů,
- c) hnojit pozemky,
- d) zřizovat příkrmovací zařízení, slaniska, újediště aj. myslivecká zařízení, vypouštět odchovanou zvěř, přikrmovat mimo příkrmovací zařízení;
- e) vysazovat nebo vysévat rostliny anebo vypouštět živočichy;
- f) tábořit a rozdělávat oheň;
- g) vjíždět motorovými i bezmotorovými dopravními prostředky včetně jízdních kol

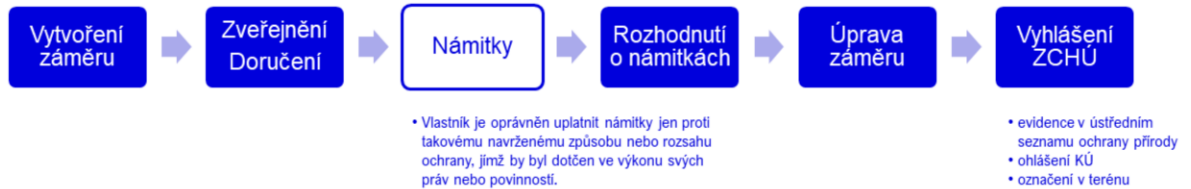


- Vyhláška o vyhlášení Přírodní rezervace Hadí vrch zde: <https://sbirkapp.gov.cz/detail/SPPXBGIO52DZDARO/text>

# Vyhlašování zvláště chráněných území

• Od doby zveřejnění záměru na vyhlášení části přírody za ZCHÚ až do vyhlášení ZCHÚ, 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.

• Orgán ochrany přírody uvede záměr do souladu s námitkami, kterým bylo vyhověno.



- Budoucnost: <https://nature.cz/uzemi-pripravovana-k-vyhlaseni>
- Orgán ochrany přírody uvede záměr do souladu s námitkami, kterým bylo vyhověno.
- Zvláště chráněná území jsou evidována v ústředním seznamu ochrany přírody: <https://drusop.nature.cz/portal/>

# Smluvně chráněná území



Celkem 53 lokalit

63 BN605Zk Základy pozemkového práva II - jaro 2024

MUNI  
LAW

- Zdroj: [https://drusop.nature.cz/mapa/drusop/?c=-678075%3A-1075645.25&z=2&lb=cuzk\\_agz\\_zm&ly=ps%2Cmzchu\\_vOP%2Cvzchu\\_op%2Cevl%2Cpo&lbo=0.8&lyo=](https://drusop.nature.cz/mapa/drusop/?c=-678075%3A-1075645.25&z=2&lb=cuzk_agz_zm&ly=ps%2Cmzchu_vOP%2Cvzchu_op%2Cevl%2Cpo&lbo=0.8&lyo=)

## Smluvně chráněná území (2)

- místo vyhlášení maloplošných chráněných území a památných stromů
- **písemná smlouva** uzavřená mezi vlastníkem dotčeného pozemku a příslušným orgánem ochrany přírody: způsob péče o chráněné území nebo strom
- zřízená ochrana je na základě smlouvy vázána k pozemku formou **věcného břemene**
- označení území: zákaz všech jej poškozovat

- Zatím poslední od 1. 1. 2022: Jezeří
  - <https://ekolist.cz/cz/zpravodajstvi/zpravy/krajsky-urad-usteckeho-kraje-podepsal-smlouvu-o-ochrane-krusnohorskych-bucin>
  - [https://drusop.nature.cz/ost/chrobjekty/schru/index.php?SHOW\\_ONE=1&ID=15065](https://drusop.nature.cz/ost/chrobjekty/schru/index.php?SHOW_ONE=1&ID=15065)
- § 39 odst. 2: Chráněné území označí, nestanoví-li to smlouva jinak, na svůj náklad orgán, který je oprávněn k jejich vyhlášení. Způsob označení chráněného území a památného stromu v terénu i v mapových podkladech stanoví Ministerstvo životního prostředí prováděcím obecně závazným právním předpisem. Označené chráněné území nebo označený památný strom je zakázáno poškozovat.

## Náhrada majetkové újmy (§ 13)

- Území s **dočasným nebo nepředvídaným výskytem** významných rostlinných nebo živočišných druhů, nerostů nebo paleontologických nálezů může orgán ochrany přírody opatřením obecné povahy vyhlásit za **přechodně chráněnou plochu**.
- Vznikne-li vlastníku či nájemci pozemku v důsledku ochranných podmínek přechodně chráněné plochy **újma nikoliv nepatrná**, přísluší mu na jeho žádost finanční náhrada od orgánu ochrany přírody, který přechodně chráněnou plochu vyhlásil. Orgán ochrany přírody při rozhodování o výši finanční náhrady může požadovat doložení žádosti doklady či údaji o výnosu pozemku.

- § 13: Přechodně chráněná plocha se vyhláší na předem stanovenou dobu, případně na opakované období, například dobu hnízdění.
- V opatření obecné povahy o jejím vyhlášení se omezí takové využití území, které by znamenalo zničení, poškození nebo rušení vývoje předmětu ochrany.



## Náhrada majetkové újmy (§ 58)

- **kdo:** vlastník zemědělské půdy nebo lesního pozemku nebo rybníka s chovem ryb nebo vodní drůbeže
  - také pachtýř (nájemce): přednost má vlastník, nedojde-li k dohodě
- **co:** újma vzniklá nebo trvajících v důsledku omezení vyplývajících z
  - a) omezení ve ZCHÚ
  - b) omezení na území soustavy Natura 2000 (doplňuje českou síť ZCHÚ: evropsky významné lokality a ptačí oblasti)
  - c) omezení ze zvláštní druhové ochrany
  - d) omezení vyplývajících z opatření v plánech systémů ekologické stability krajiny
  - e) rozhodnutí orgánu ochrany přírody (omezení a zákaz podle § 66)
- **jak:** poskytuje stát; peněžitá (podle prováděcích vyhlášek); každoročně; spory rozhodují civilní soudy (není správní řízení)

- Podrobnosti ve vyhlášce č. 432/2005 Sb., kterou se stanoví podmínky a způsob poskytování finanční náhrady za újmu vzniklou omezením zemědělského hospodaření, vzor a náležitosti uplatnění nároku a č. 335/2006 Sb., kterou se stanoví podmínky a způsob poskytování finanční náhrady za újmu vzniklou omezením lesního hospodaření, vzor a náležitosti uplatnění nároku