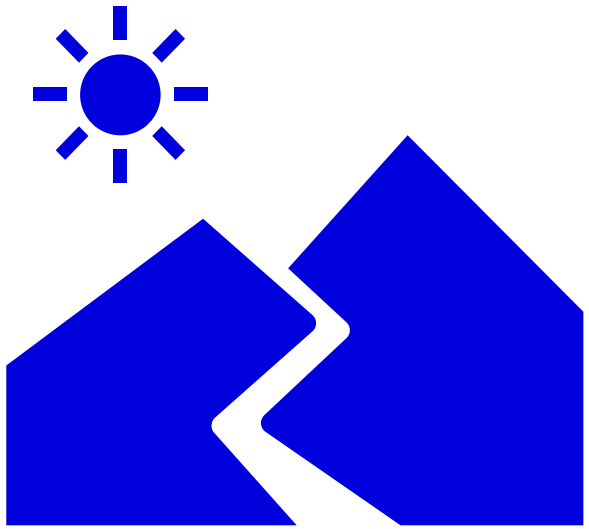
MUNI
LAW

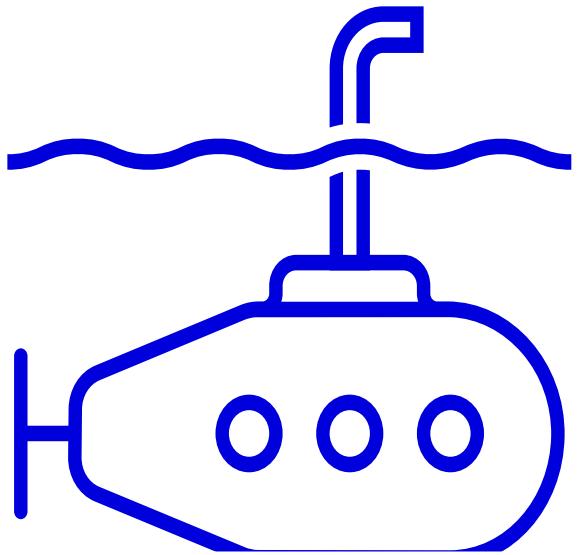
Právní režim pozemků pokrytých a souvisejících s vodami a pozemků ve volné přírodě.

Jakub Hanák

Přehled: výchozí právní předpis



Pozemky v přírodě:
zákon č. **114/1992** Sb.



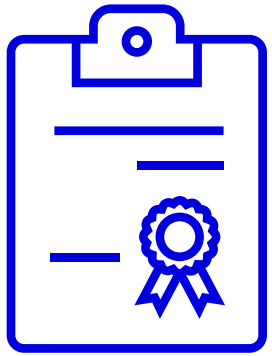
Pozemky pokryté a
související s vodami:
zákon č. **254/2001** Sb.

MUNI LAW

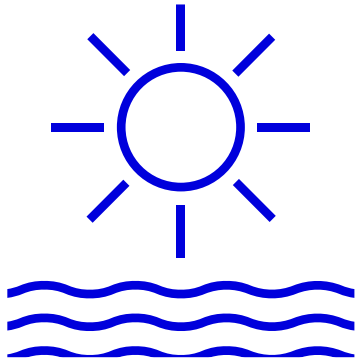
MUNI
LAW

Pozemky pokryté nebo související s vodami

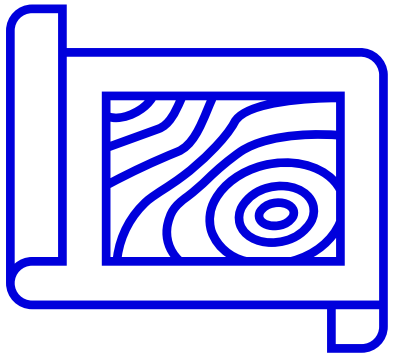
Přehled



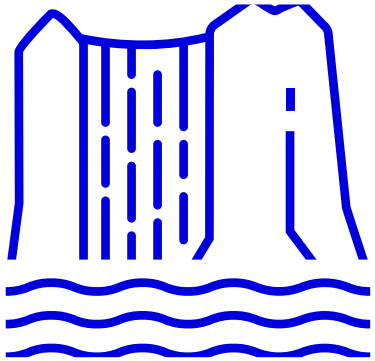
Vlastnická práva k vodám a pozemkům



Povinnosti vlastníka pozemků



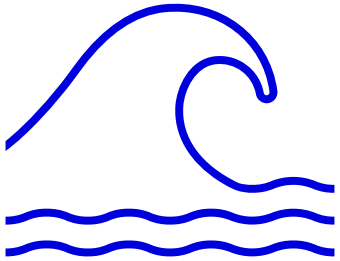
Územní ochrana vod



Povinnosti související s vodními díly

MUNI LAW

Druhy vod a jejich vlastnictví: připomenutí

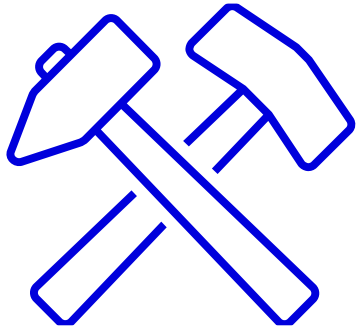


Povrchové a podzemní vody

- nejsou součástí pozemku
- nejsou předmětem vlastnictví
- odebraná voda

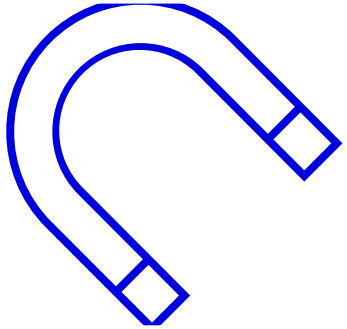
Přírodní léčivé zdroje

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



Důlní vody

- Považují se za povrchové a podzemní
- vodní zákon subsidiárně



Vody jako vyhrazený nerost

MUNI LAW

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

MUNI LAW

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)

Povinnosti vlastníků pozemků: § 27

- jsou povinni, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak,[18)] 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 povinnost 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)

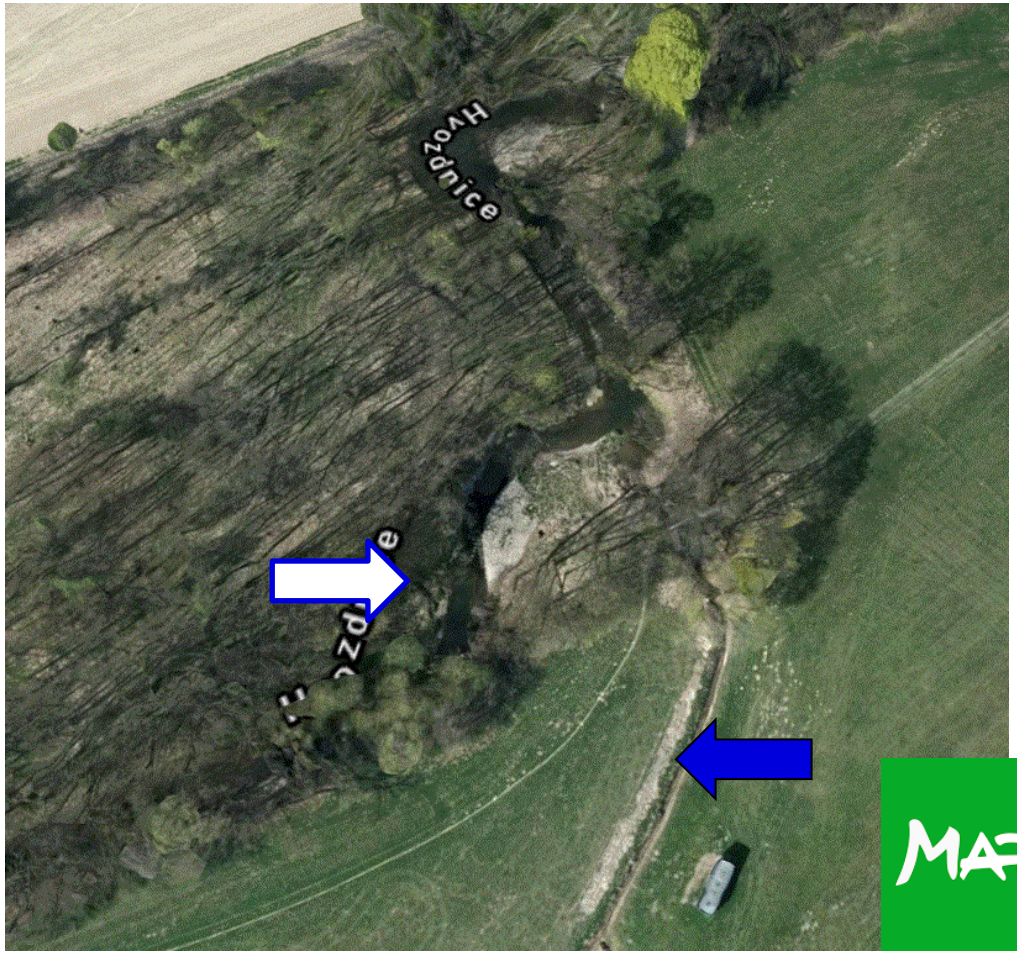
MUNI LAW

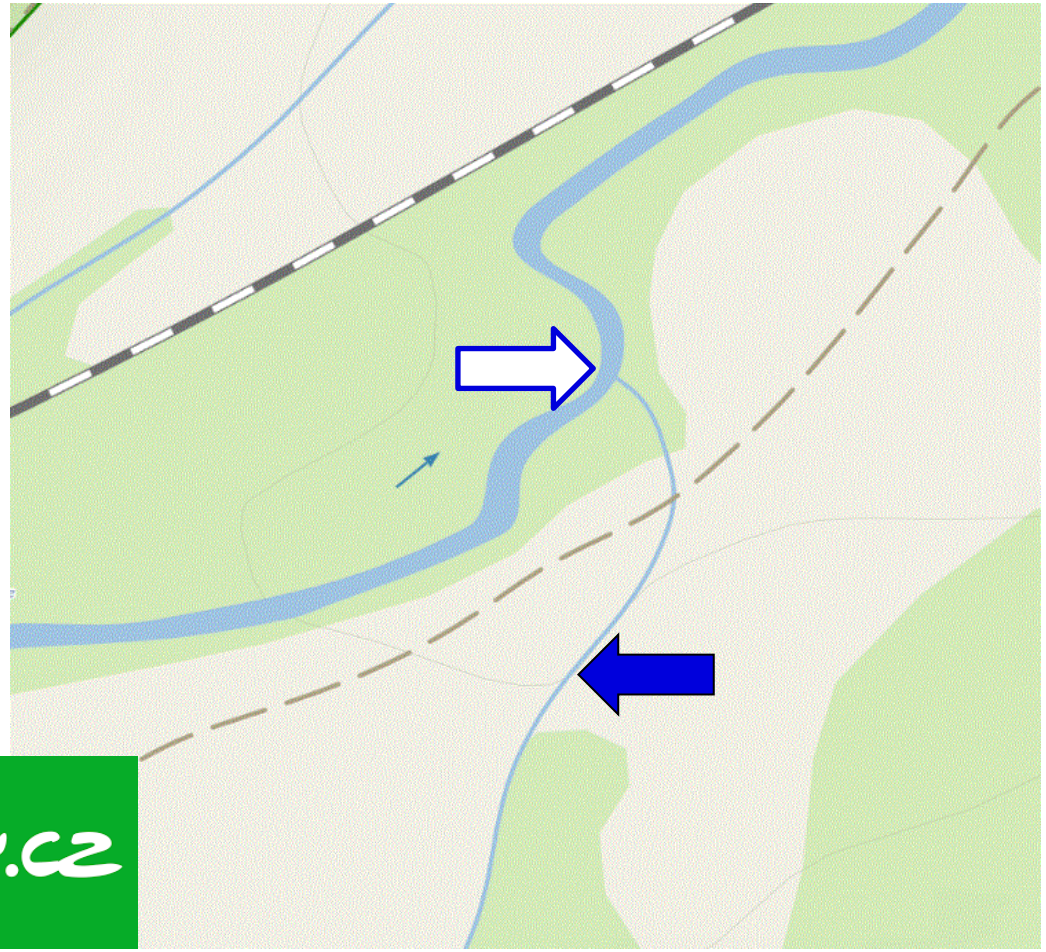
Vodní tok

- § 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.

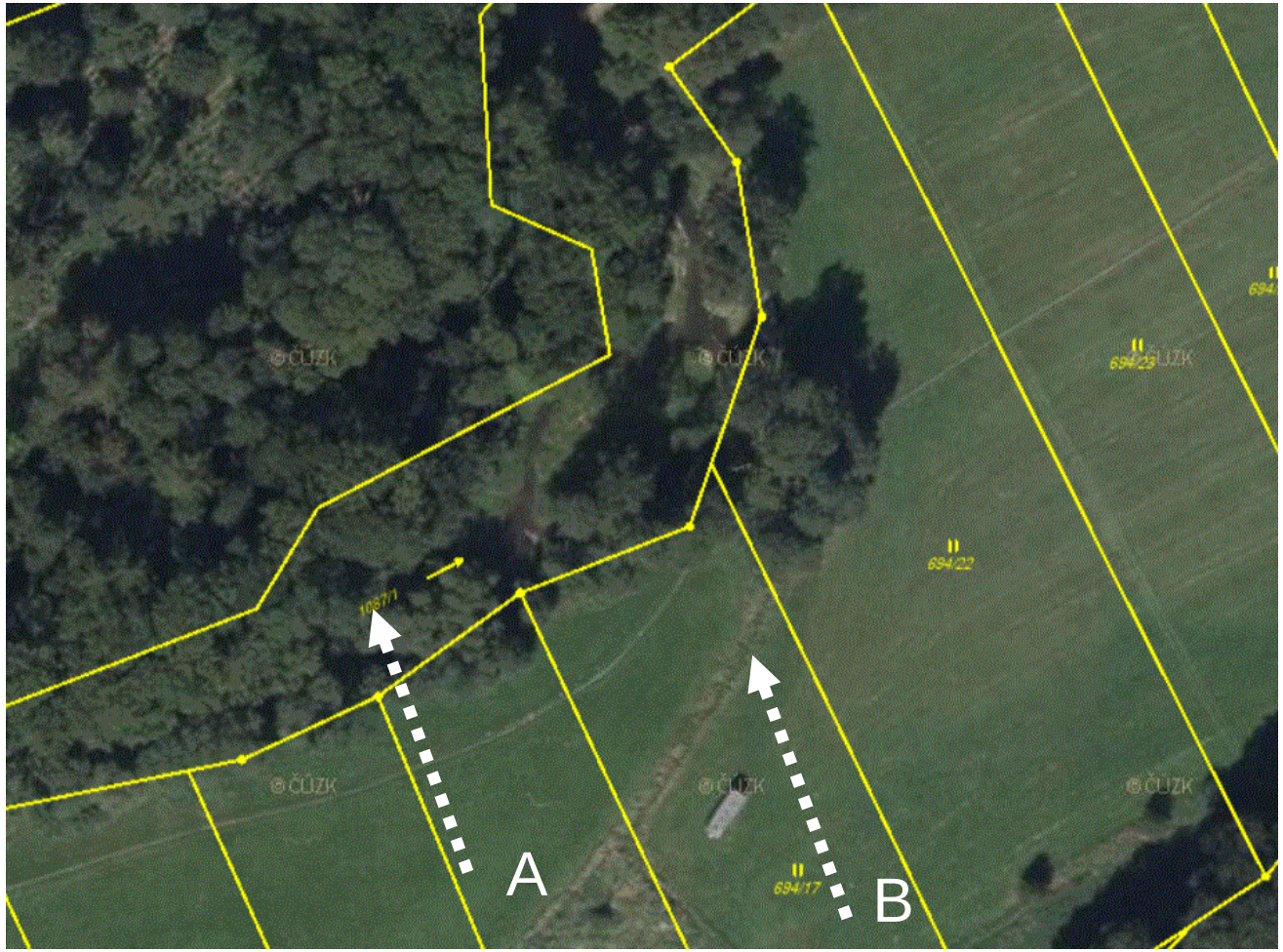
Příklad





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.

MUNI LAW

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)**

MUNI LAW

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.

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

MUNI LAW

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 umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, **úpravy vodních toků** a nádrží. [§ 4 odst. 2 ZOPK]

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

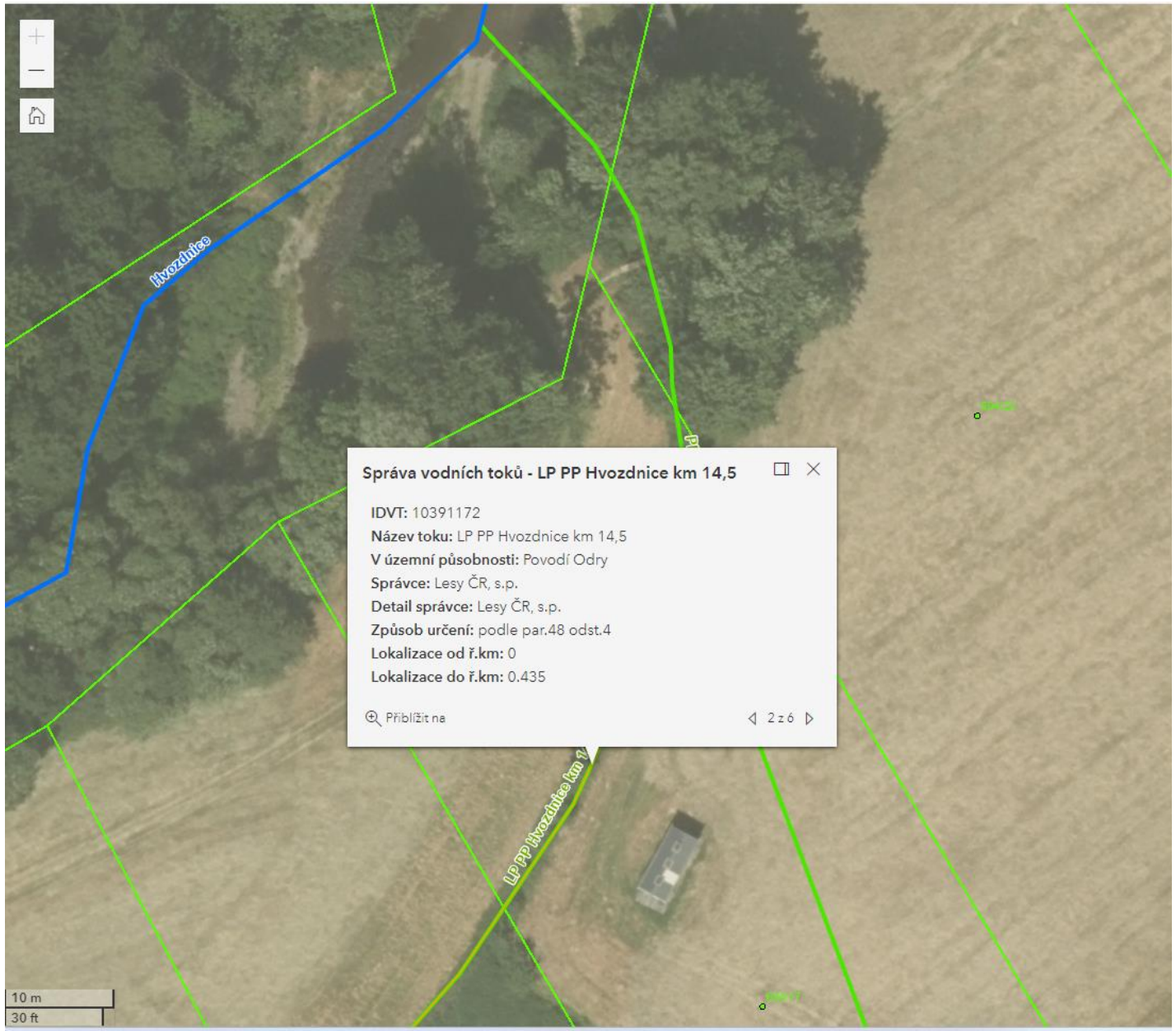
drobné vodní toky (nebo jejich ucelené úsek): každý tok má správce

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

MUNI LAW



- správcem Lesy ČR
- pozemek ve vlastnictví soukromé osoby

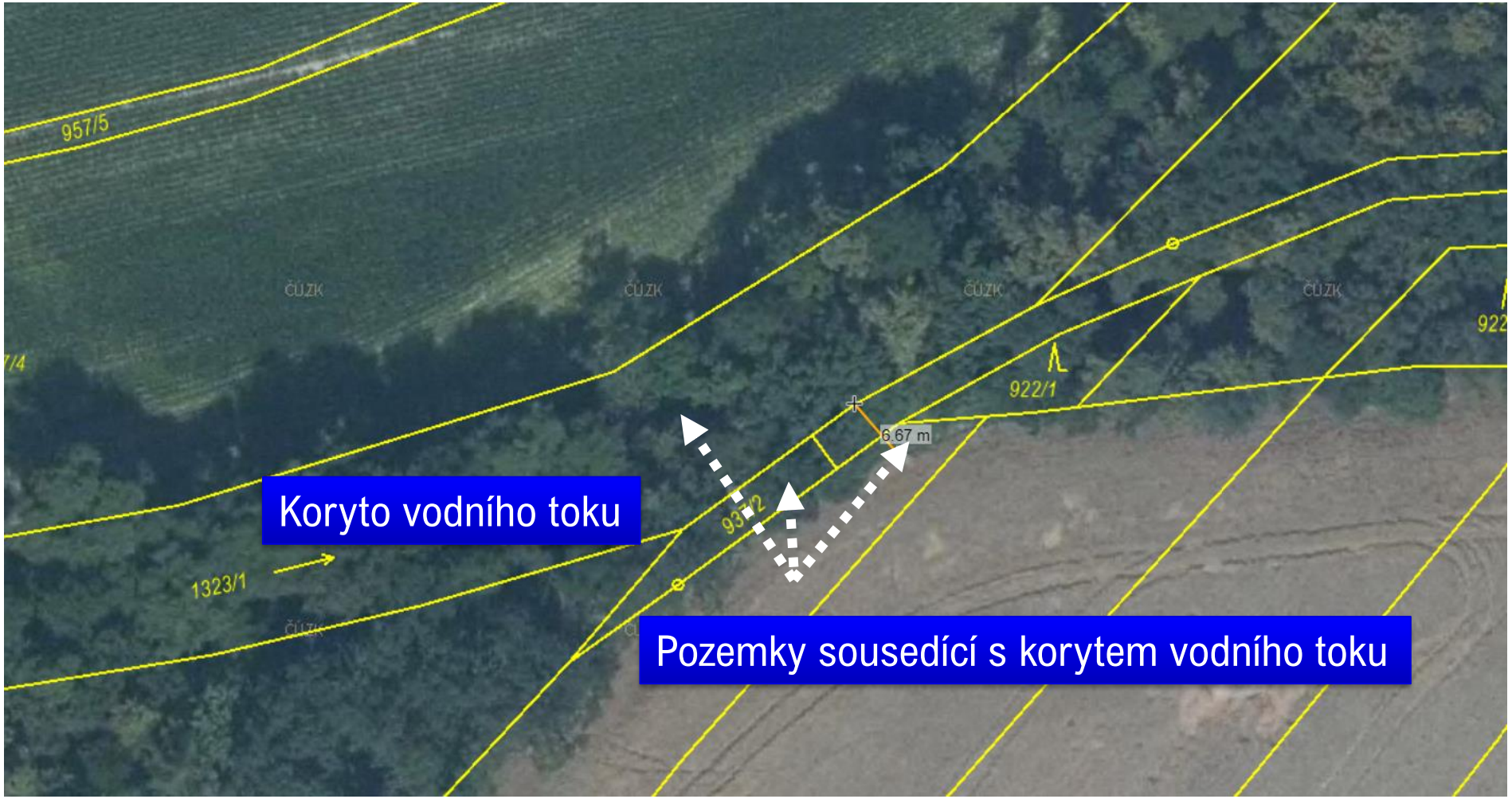
Správa vodních toků: povinnosti

- **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



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

MUNI LAW

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

MUNI LAW

Aktivní povinnosti

Zdroj: Odpadům v řece Opavě kraluje stará lednice.

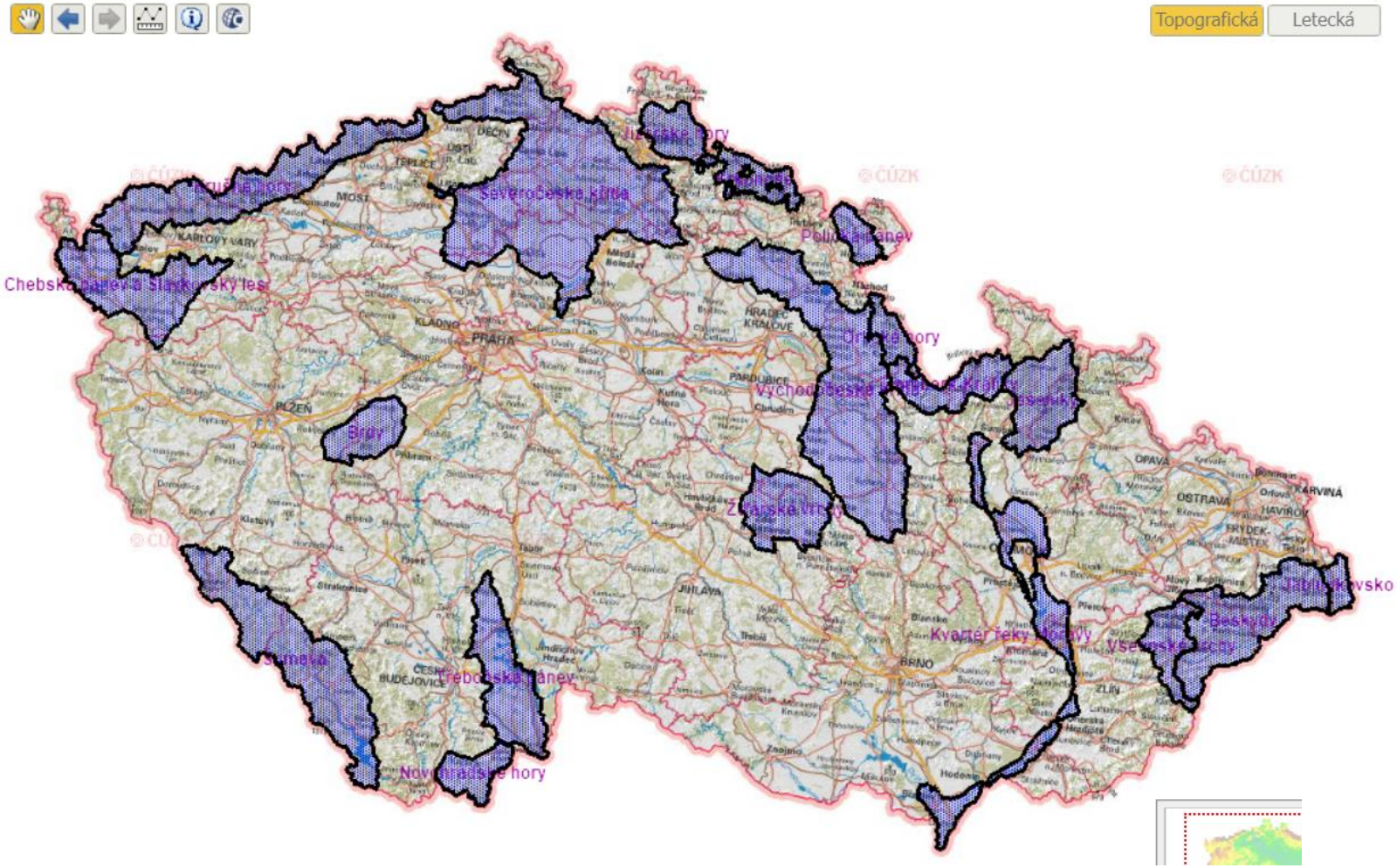
- **udržovat břehy koryta** vodního toku ve stavu potřebném k zajištění neškodného odtoku vody,
- **odstraňovat překážky a cizorodé předměty ve vodním toku**, s výjimkou nánosů, **pokud** tyto činnosti neznamenají vynaložení zvláštních nákladů, zvláštní odbornou způsobilost nebo použití speciální techniky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

MUNI LAW

Aktivní povinnosti (2)

MUNI LAW

Chráněná oblast přirozené akumulace vod



MUNI LAW

Chráněná oblast přirozené akumulace vod

- Oblasti, které **pro své přírodní podmínky tvoří významnou přirozenou akumulaci vod**, vyhlašuje 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

MUNI LAW

Ochranné pásmo vodního zdroje

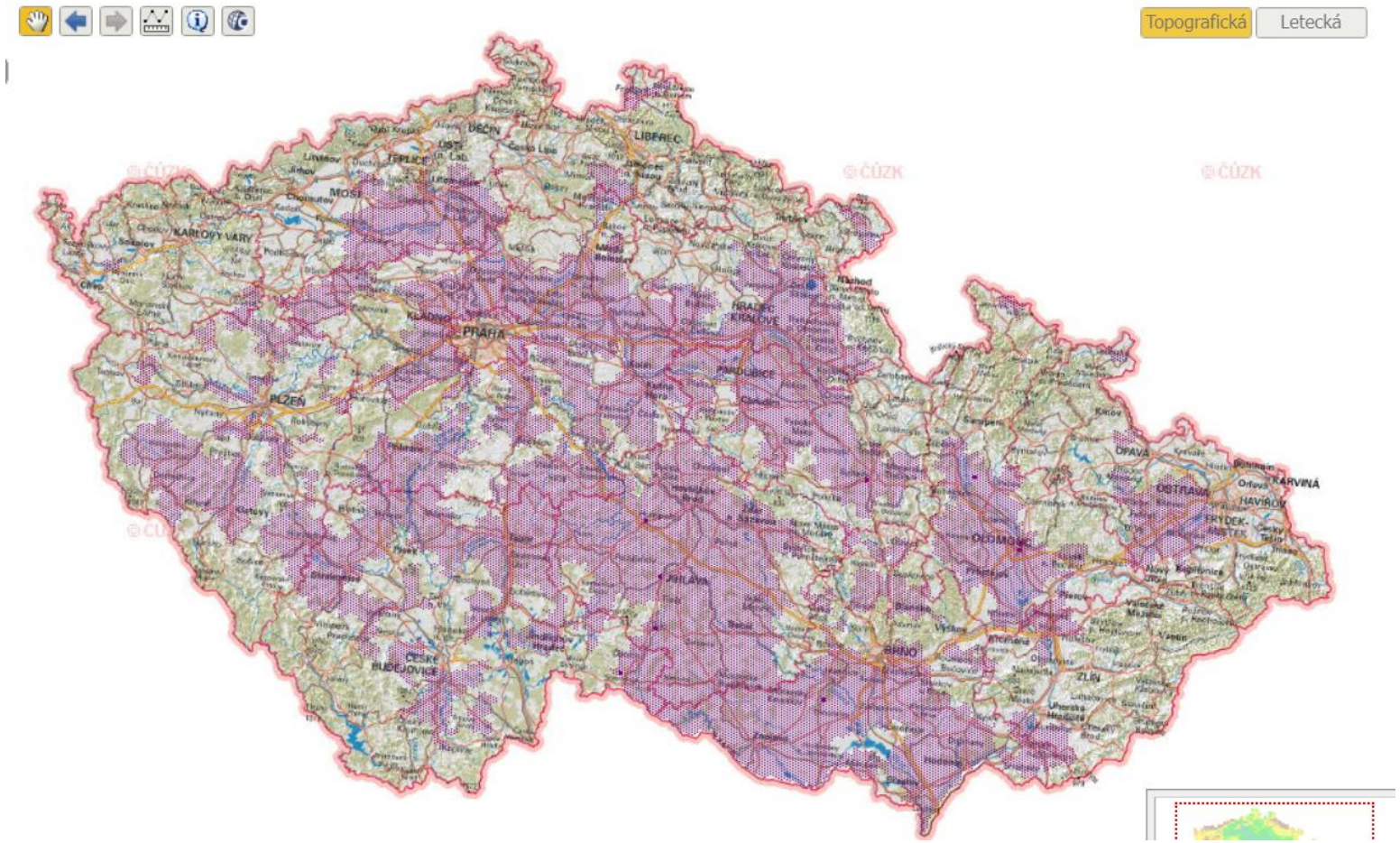
K ochraně vydatnosti, jakosti a zdravotní nezávadnosti zdrojů podzemních nebo povrchových vod využívaných nebo využitelných pro zásobování pitnou vodou s průměrným odběrem více než 10 000 m^3 za rok … stanoví vodoprávní úřad ochranná pásma opatřením obecné povahy.

MUNI LAW

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

Zranitelné oblasti

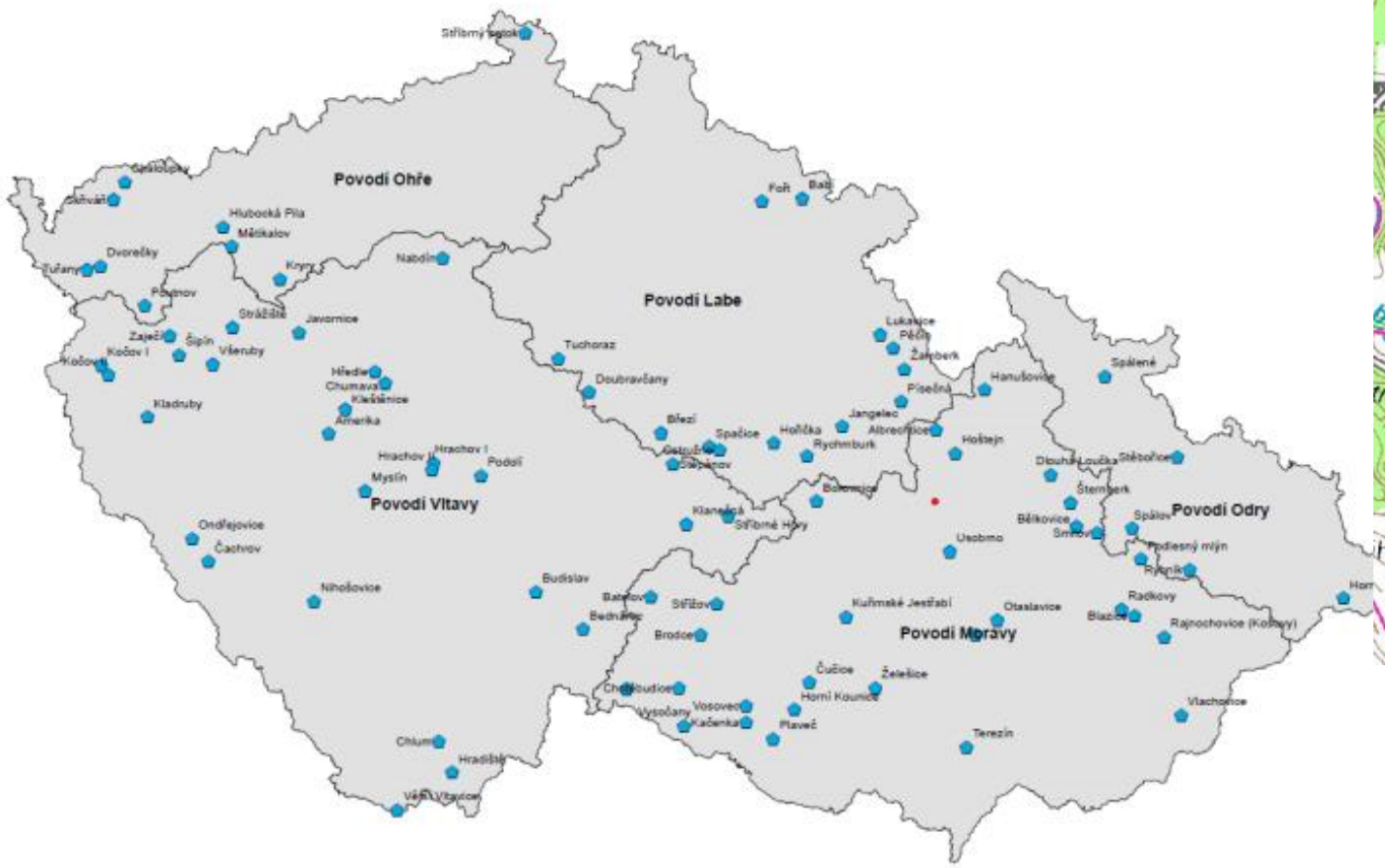


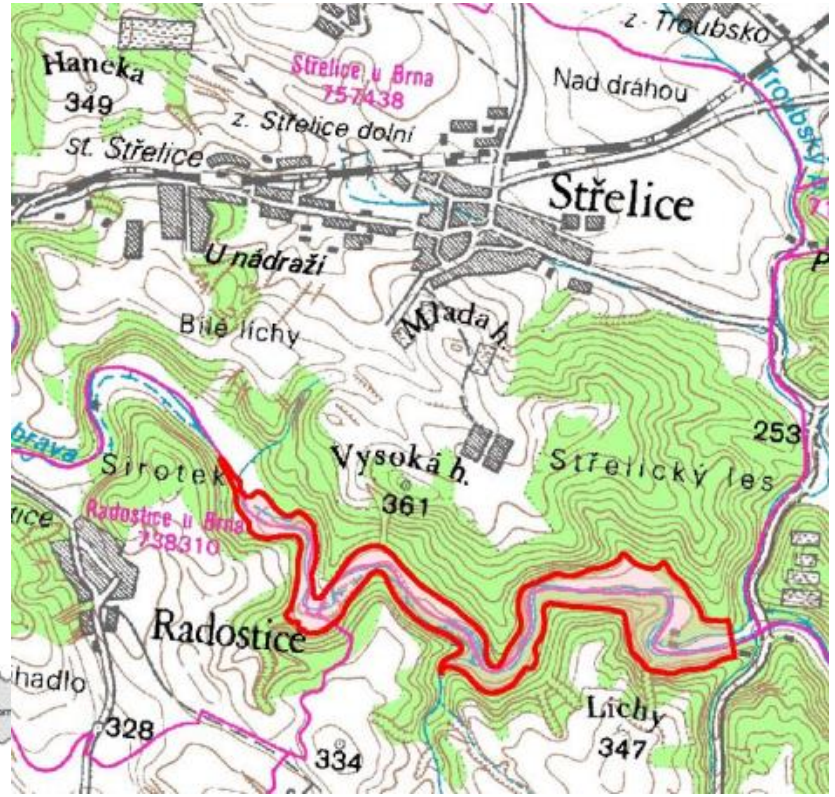
MUNI LAW

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

MUNI LAW

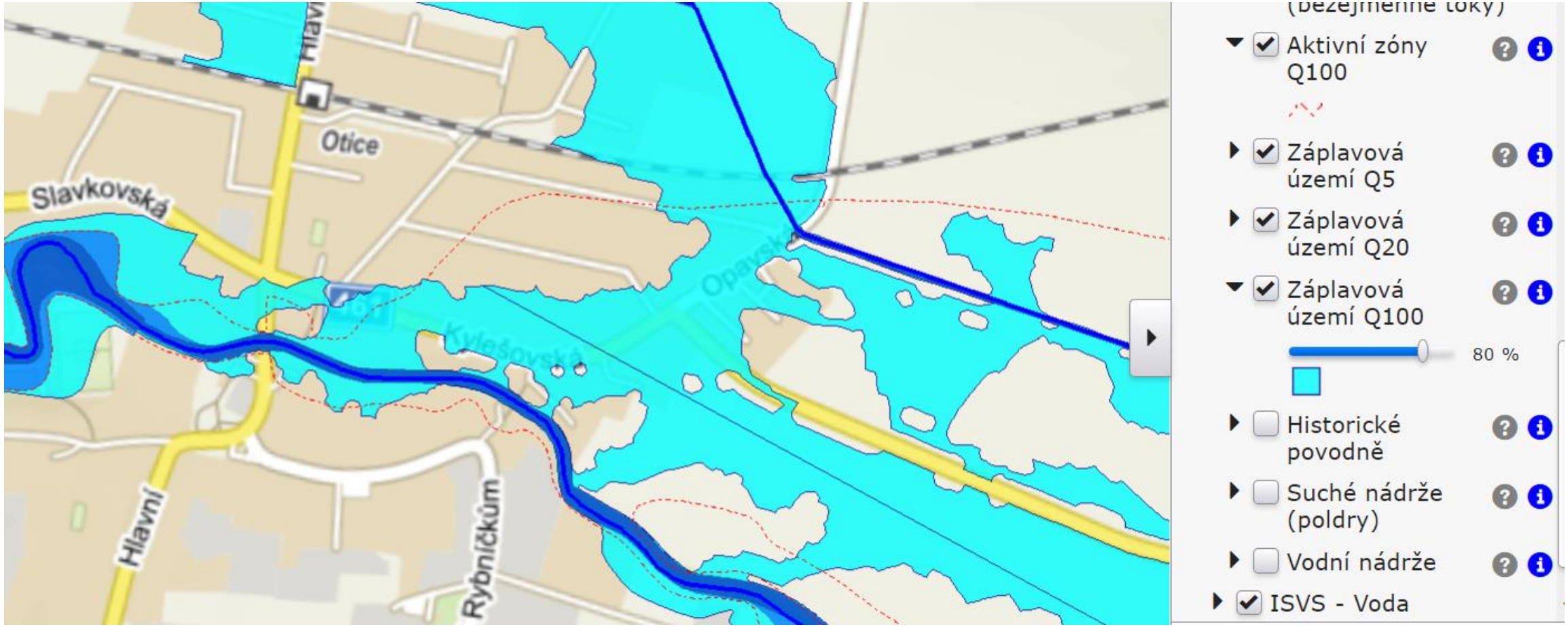
Území chráněná pro akumulaci vod

- **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

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]

Ukázka



MUNI LAW

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

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

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)
- řešením: § 59a - povinnost strpět za náhradu na svých pozemcích VD vybudované před 2002 a jeho užívání

MUNI LAW

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 umísťování 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)

MUNI LAW

Vlastnictví meliorační 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). Zdroj.

- § 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

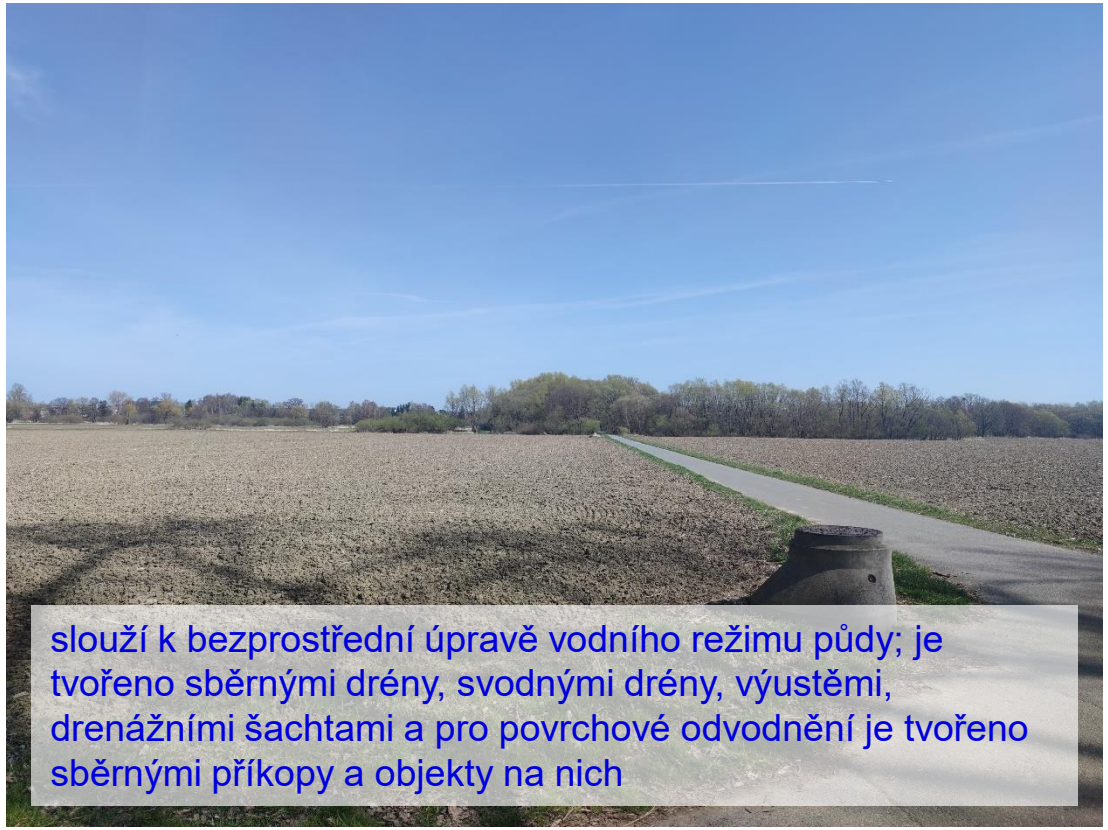
MUNI LAW

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.

MUNI LAW

Podrobné meliorační zařízení



slouží k bezprostřední úpravě vodního režimu půdy; je tvořeno sběrnými drény, svodnými drény, výustěmi, drenážními šachtami a pro povrchové odvodnění je tvořeno sběrnými příkopy a objekty na nich

slouží k rozvodu závlahové vody po pozemcích, zejména přenosné potrubí a armatury na něm, postřikovače, pásové zavlažovače, širokozáběrové zavlažovací stroje nebo zavlažovací hadice s kapkovači

MUNI LAW

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 vlastníkovi 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.

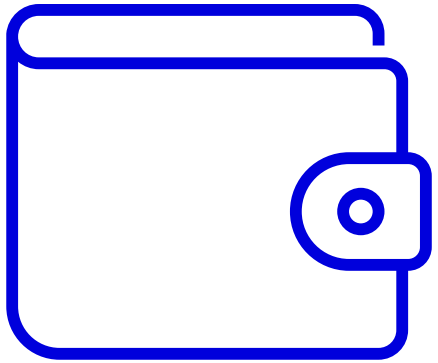
MUNI
LAW

Pozemky v přírodě

Přehled

Všeobecné povinnosti

Zvláštní územní ochrana



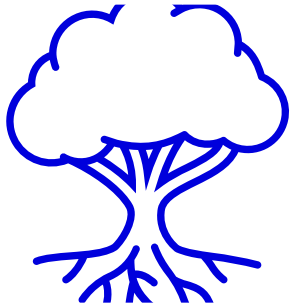
Náhrady za omezení vlastnického práva

MUNI LAW

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

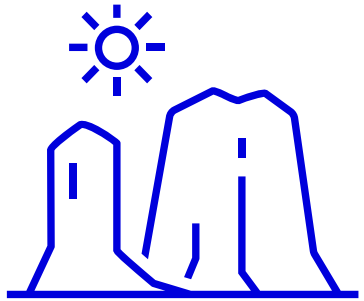
Vlastnický režim ↔ vztah k pozemku



Dřeviny a rostliny

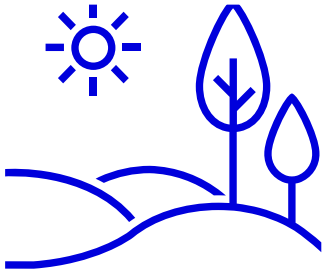
- péče o dřeviny, zejména jejich ošetřování a udržování je povinností vlastníků.
- povolení ke kácení

Živočichové



Jeskyně

- 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



Pozemek & krajina

MUNI LAW

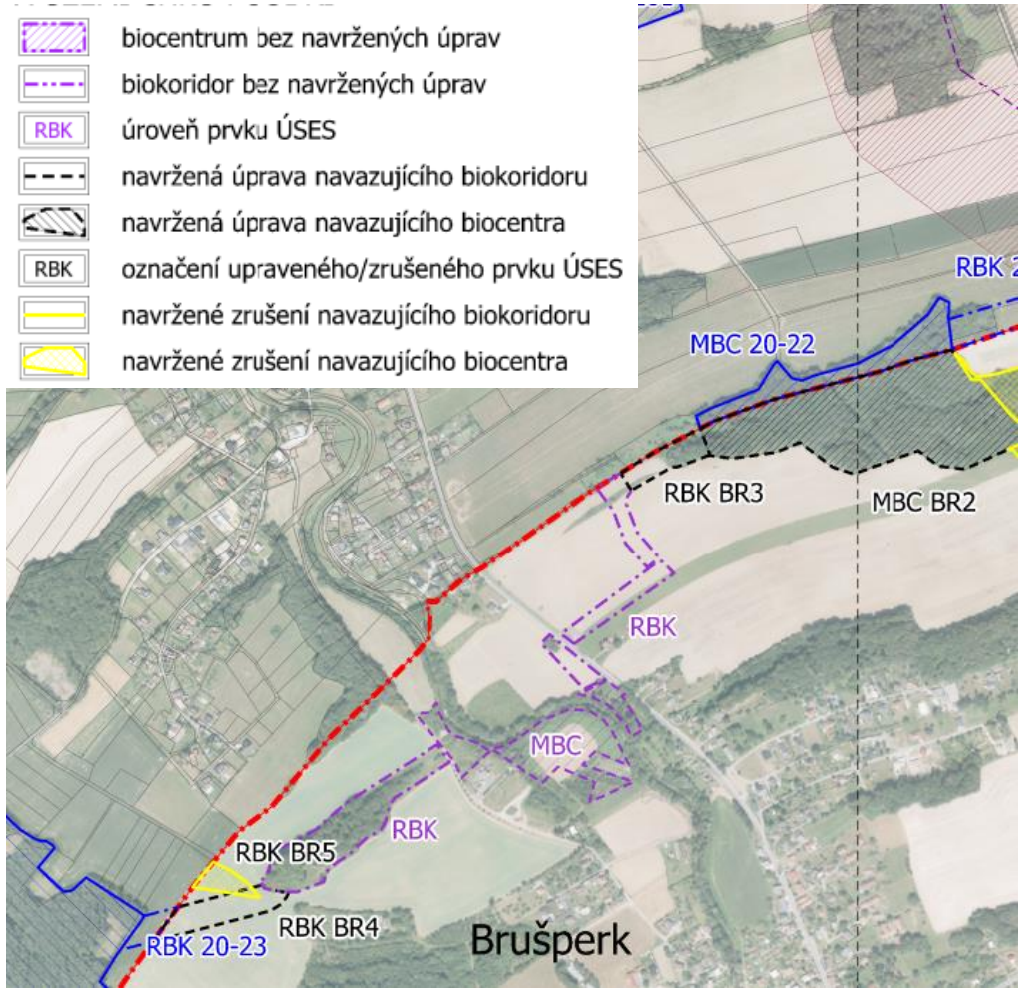
Ochrana přírody: důvody omezení vlastnictví

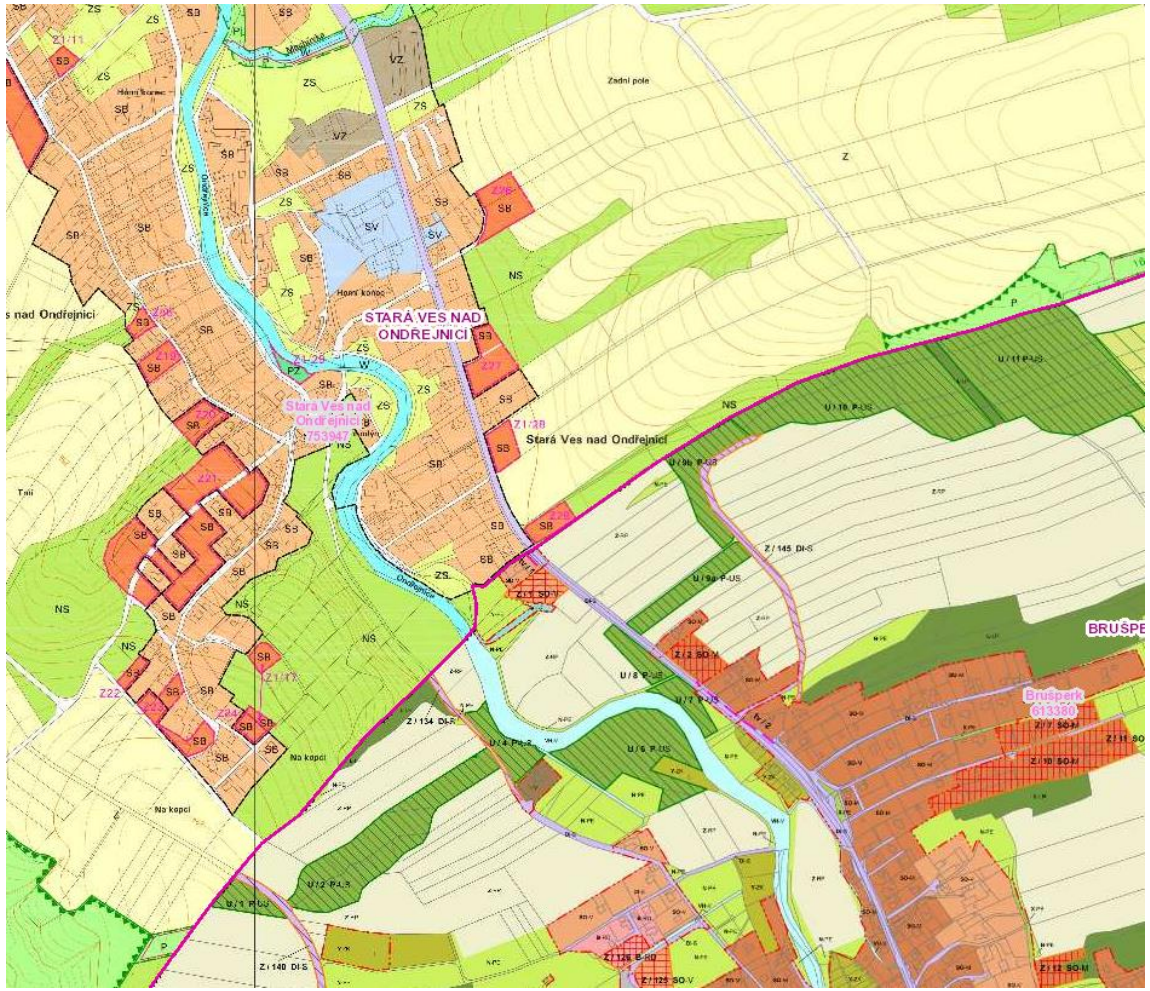
- Ochrana přírody a krajiny **je veřejným zájmem**. Každý je povinen při užívání přírody a krajiny strpět omezení vyplývající z tohoto zákona. [§ 58]
- Vyvlastnit nemovitost či práva k ní za účelem ochrany přírody a krajiny lze v případech stanovených zvláštním předpisem. Při **vyvlastňování** se postupuje podle zvláštních předpisů o vyvlastnění, a to na návrh orgánu ochrany přírody. [§ 60]
  - **veřejně prospěšná opatření**: opatření nestavební povahy sloužící ke snižování 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)

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]

ÚSES: vymezení





MUNI LAW

ÚSES: schéma

Plán ÚSES → Schválen v ÚPD → Projekt k vytvoření ÚSES → Územní rozhodnutí → Vytváření ÚSES

- 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.

MUNI LAW

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?

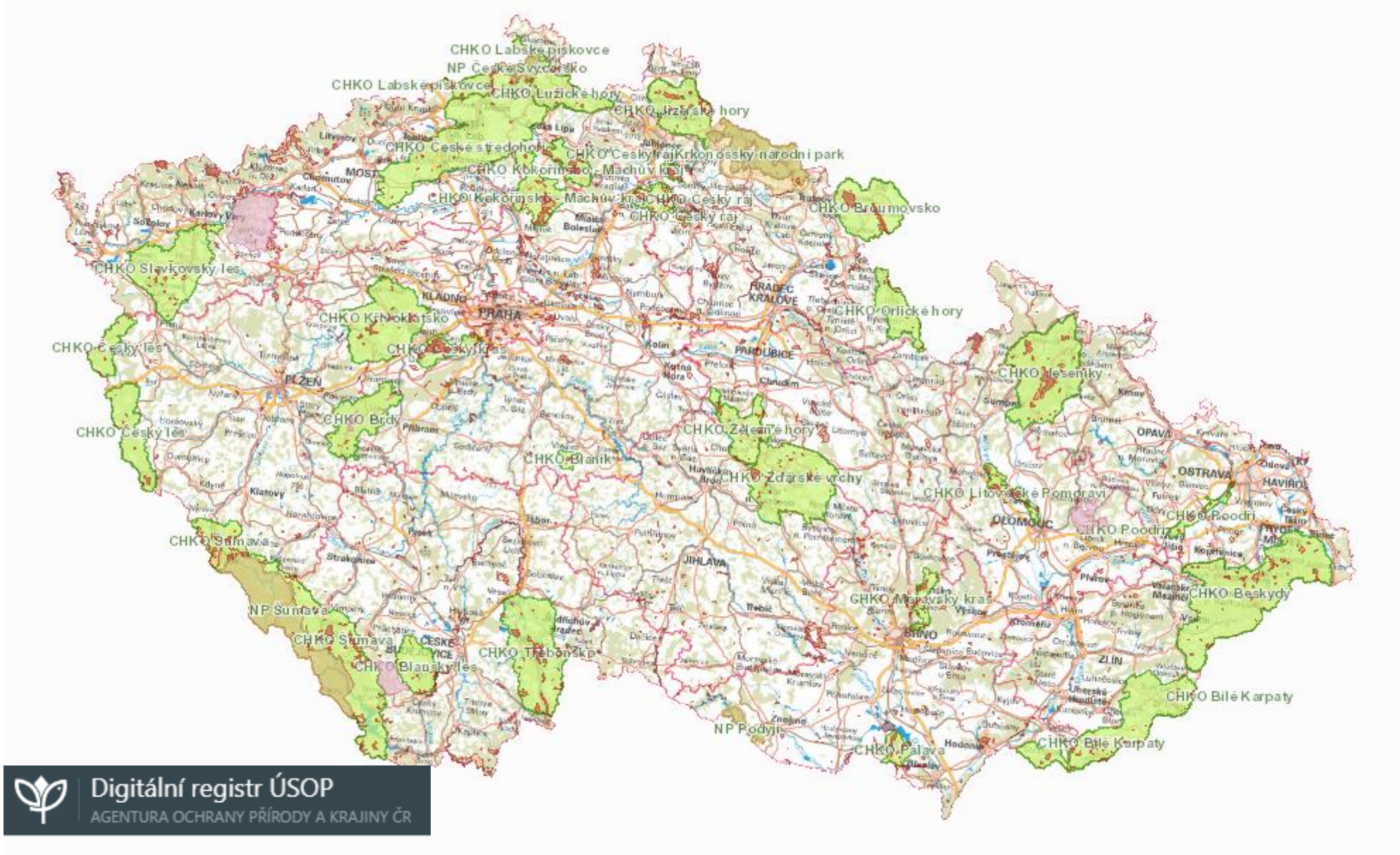
- orgány ochrany přírody či obce mohou s vlastníky či nájemci pozemků písemné **dohody**
- lze poskytnout vlastníkům **finanční příspěvek**

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**

Opatření ke zlepšování přírodního prostředí (3)

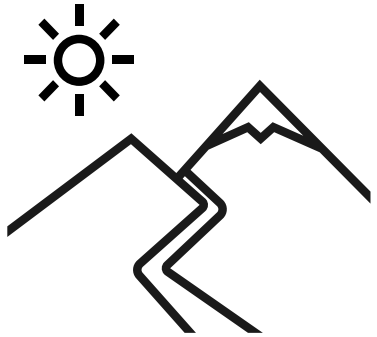
MUNI LAW



Digitální registr ÚSOP
AGENTURA OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY ČR

MUNI LAW

Zvláště chráněná území

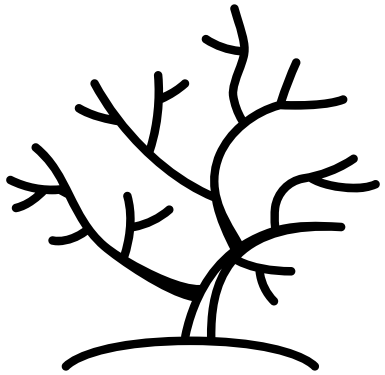


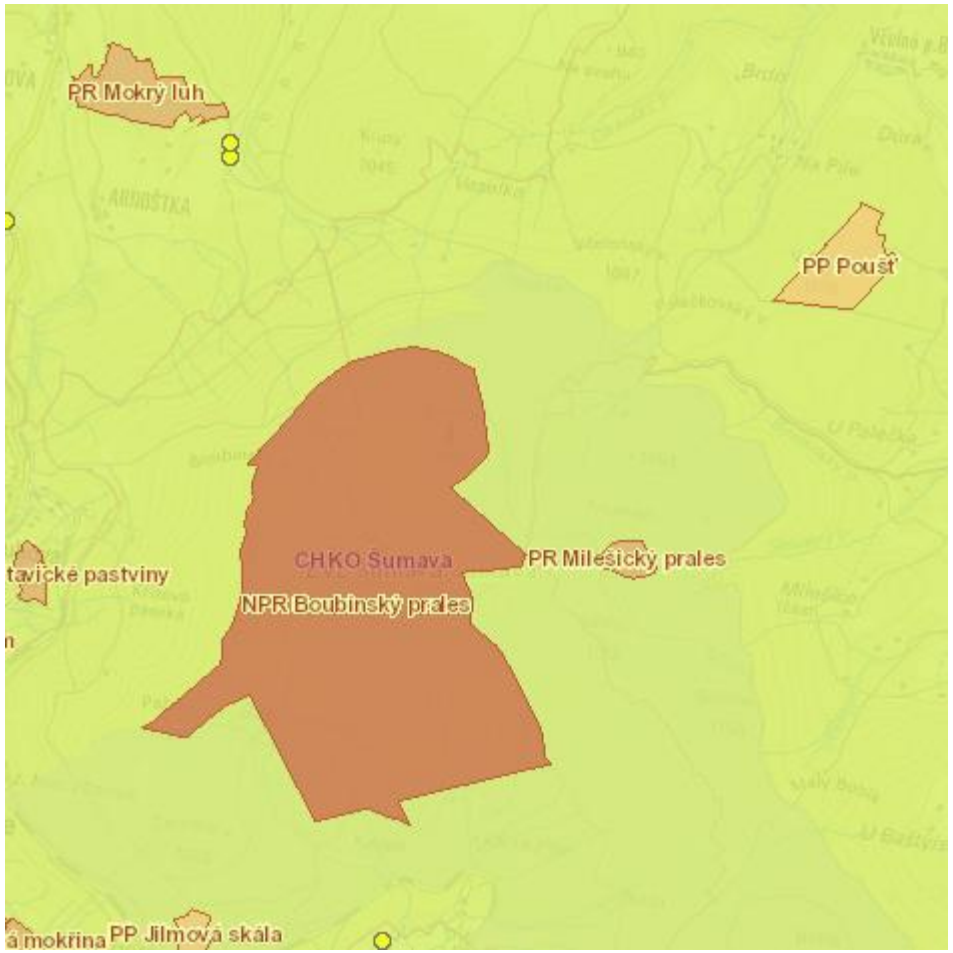
Velkoplošná

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

Maloplošná

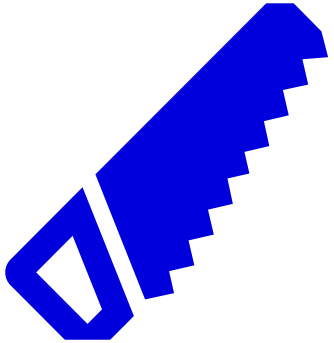
- (národní) přírodní rezervace
- (národní) přírodní památky
- smluvně chráněná území
- + ochranná pásma





MUNI LAW

Omezení v užívání: aktivity



Hospodaření

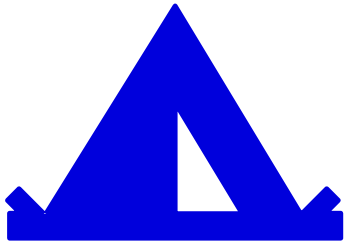
- základní a bližší ochranné podmínky
- zákazy a výjimky z nich (§ 43)

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

MUNI LAW

Základní a bližší ochranné podmínky

Přírodní rezervace v ČR

a) hospodařit na pozemcích způsobem vyžadujícím intenzivní technologie,
b) používat biocidy,
c) povolovat a umisťovat 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 odchytávat 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 přikrmovací zařízení, slaniska, újediště aj. myslivecká zařízení, vypouštět odchovanou zvěř, přikrmovat mimo přikrmovací zařízení;
e) vysazovat nebo vysévat rostliny anebo vypouštět živočichy;
f) tábořit a rozdělávat oheň;
g) vjíždět motorovými i bezmotorovými dopravními prostředky včetně jízdních kol

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.

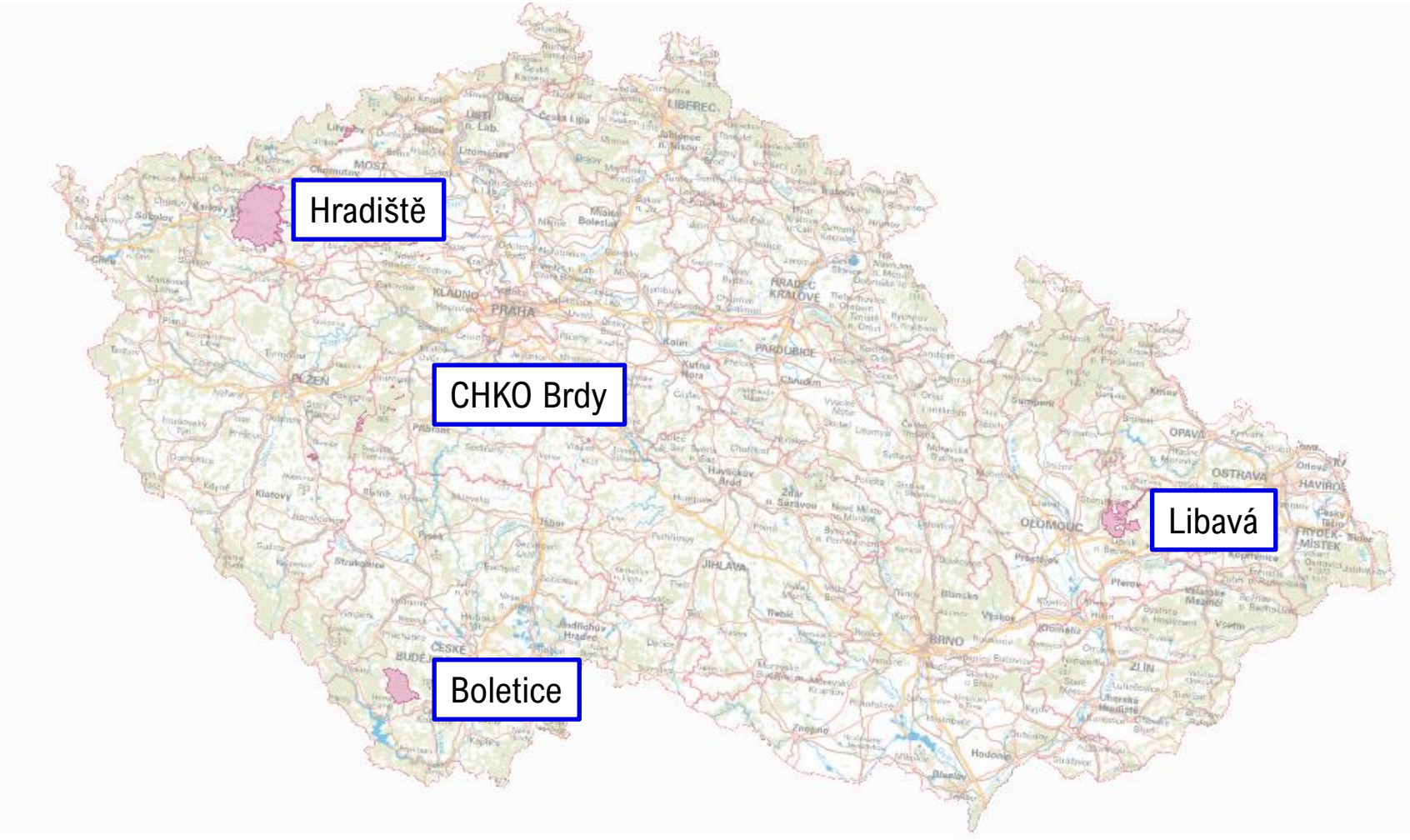
Vytvoření záměru → Zveřejnění Doručení → Námitky → Rozhodnutí o námitkách → Úprava záměru → Vyhlášení ZCHÚ

- Vlastník je oprávněn uplatnit námitky jen proti takovému navrženému způsobu nebo rozsahu ochrany, jímž by byl dotčen ve výkonu svých práv nebo povinností.

- evidence v ústředním seznamu ochrany přírody
- ohlášení KÚ
- označení v terénu

MUNI LAW

Smluvně chráněná území



Celkem 53 lokalit

MUNI LAW

Smluvně chráněná území (2)

- místo vyhlašování 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

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.

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 trvající v důsledku omezení vyplývajícího 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 vyplývajícího 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)