



**Metodické sdělení OÚP k dotazu, zda je do zastavěného území nutné zahrnovat i pozemky evidované v katastru nemovitostí (dále jen katastr) jako zastavěná plocha, na níž je umístěna stavba vodního díla.**

Odbor územního plánování se vyjadřoval k dotazu, zda je do zastavěného území nutné zahrnovat i pozemky evidované v katastru nemovitostí (dále jen katastr) jako zastavěná plocha, na níž je umístěna stavba vodního díla.

Dotaz byl strukturován do následujících částí:

1. Do zastavěného území není vhodné zahrnovat pozemky, na kterých je umístěna např. hráz rybníka s přepadem?
2. Do zastavěného území je nutné zahrnout pozemky, na nichž jsou umístěna vodní díla jako např. hráz přehradní nádrže se stavbou elektrárny, které jsou v katastru rovněž takto evidovány?
3. Problematické budou případy, kdy do zastavěného území bude nutné zahrnout pozemky se stavbou vodního díla, zejména v území bez územně plánovací dokumentace, pro niž je zastavěné území vymežováno samostatným postupem. Vystává obava, že zde by mohly být vymezeny jako zastavěné území i některé pozemky ve volné krajině a následně na těchto pozemcích i povoleny stavby.

K 1. a 2. části dotazu:

V území bez územně plánovací dokumentace, pro něž je zastavěné území vymežováno samostatným postupem, je nutné postupovat podle ustanovení § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. (pozn.: Toto ustanovení se rovněž vztahuje na vymezení zastavěného území v územním plánu.) Jaké pozemky se do zastavěného území zahrnují, definuje odst. 2 tohoto ustanovení:

„Do zastavěného území se zahrnují pozemky **v intravilánu**, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, **a dále pozemky vně intravilánu, a to**

**a) zastavěné stavební pozemky,**

b) stavební proluky,

c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,

d) ostatní veřejná prostranství,

e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.“

Pojem **zastavěný stavební pozemek** je podle § 2 odst. 1, písm. c) stavebního zákona definován jako **„pozemek evidovaný v katastru jako stavební parcela a další**

pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,“.

Dotaz se konkrétně týkal pozemků, na nichž jsou umístěna vodní díla. Podle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, jsou vodní díla stavby, které slouží ke vzdouvání a zadržování vod, umělému usměrňování odtokového režimu povrchových vod, k ochraně a užívání vod, k nakládání s vodami, ochraně před škodlivými účinky vod, k úpravě vodních poměrů nebo k jiným účelům sledovaným tímto zákonem, a to zejména

- a) přehrady, hráze, vodní nádrže, jezy a zdrže,
- b) stavby, jimiž se upravují, mění nebo zřizují koryta vodních toků,
- c) stavby vodovodních řadů a vodárenských objektů včetně úpraven vody, kanalizačních stok, kanalizačních objektů, čistíren odpadních vod, jakož i stavby k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizací,
- d) stavby na ochranu před povodněmi,
- e) stavby k vodohospodářským melioracím, zavlažování a odvodňování pozemků,
- f) stavby, které se k plavebním účelům zřizují v korytech vodních toků nebo na jejich březích,
- g) stavby k využití vodní energie a energetického potenciálu,
- h) stavby odkališť,
- i) stavby sloužící k pozorování stavu povrchových nebo podzemních vod,
- j) studny,
- k) stavby k hrazení bystřin a strží, pokud zvláštní zákon<sup>25)</sup> nestanoví jinak,
- l) jiné stavby potřebné k nakládání s vodami povolovanému podle § 8.

Podle § 4 odst. 4 písm. b) bodu 4. vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška) se v katastru jako parcela eviduje plocha zastavěná vodním dílem, včetně plochy funkčně související. V následujícím § 5 odst. 3 katastrální vyhlášky je uvedeno, že: „Vodní dílo může být evidováno pouze na parcele s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří bez vyznačení způsobu využití pozemku.“. V § 2 vyhlášky č. 23/2007 Sb., o podrobnostech vymezení vodní děl pro účely evidence katastru nemovitostí České republiky, jsou uvedeny druhy vodních děl, které se v katastru evidují.

Závěrem k 1. a 2. části dotazu

Do zastavěného území je nutné zahrnout pozemky evidované v katastru jako zastavěná plocha, na níž je umístěna stavba vodního díla a to i v případě, že se jedná o pozemky, na kterých je umístěna např. hráz rybníka s přepadem. Jakkoliv se může jevit rozdíl mezi takovými pozemky oproti pozemkům, na nichž je umístěna např. hráz velké přehradní nádrže se stavbou elektrárny, územně, významově a prostorově disproportionální, z hlediska uvedených právních předpisů mezi nimi není rozdíl, pokud jsou v katastru evidovány jako plocha zastavěná vodním dílem.

Za zastavěné stavební pozemky však nelze považovat další pozemkové parcely sousedící s pozemky, na kterých je umístěna např. hráz rybníka s přepadem, protože tyto parcely tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami ve smyslu § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona. Rovněž tak nelze považovat pozemkové parcely sousedící s pozemky vodních děl, např. pozemky mezi hrázemi rybníků, ani za stavební proluky ve smyslu § 58 odst. 1 písm. c) stavebního zákona.

K 3. části dotazu:

Není třeba se obávat, že na pozemcích ve volné krajině, které budou muset být na základě výše uvedeného zahrnuty do zastavěného území, bude možné následně povolit stavby, a to i v případech, že pro území obce není vydán územní plán.

Podle ustanovení § 90 stavebního zákona stavební úřad posuzuje v územním řízení, **zda je záměr žadatele v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.** Podle ustanovení § 58 odst. 3 vodního zákona může vodoprávní úřad na návrh vlastníka vodního díla v zájmu jeho ochrany opatřením obecné povahy stanovit ochranná pásma podél něho **a zakázat nebo omezit na nich podle povahy vodního díla umístování a provádění některých staveb nebo činností.**

Závěrem k 3. části dotazu

Jestliže je zakázáno nebo omezeno umístovat stavby na pozemky sousedící s pozemky vodních děl, tím spíše není možné umístovat funkčně nesouvisející stavby na pozemky těchto děl (a majori ad minus).