

Základní informace o cílech a postupu pozemkových úprav

(detailní informace, včetně možnosti dotazů, budou podány na úvodním jednání)

Cíle pozemkových úprav

Pozemkové úpravy řeší dané území uceleně a ve veřejném zájmu se jimi prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jejich přístupnost a využití, vyrovnání hranic a vytvoření podmínek pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech původní pozemky zanikají a zároveň se vytvářejí pozemky nové, k nimž se uspořádávají vlastnická práva a související věcná břemena. Současně se zajišťují podmínky pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech včetně napomáhání k diverzifikaci hospodářské činnosti a zlepšování konkurenceschopnosti zemědělství. Dalším efektem pozemkových úprav je zlepšení kvality životního prostředí, ochrana a zúrodnění půdního fondu, úprava vodního hospodářství zejména v oblasti snižování nepříznivých účinků povodní, řešení odtokových poměrů, vytváření retenčních prostorů v krajině a v neposlední řadě zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako neopomenutelný podklad pro územní plánování.

Postup pozemkových úprav

Proces pozemkových úprav se řídí zákonem č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Náklady na pozemkové úpravy hradí stát.

Zahájení řízení o pozemkových úpravách

Řízení o pozemkových úpravách zahajuje pozemkový úřad. Existují tři důvody k zahájení řízení:

Pozemkový úřad zahájí řízení o pozemkových úpravách vždy, pokud se pro to vysloví vlastníci pozemků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v dotčeném katastrálním území.

Zahájení řízení v důsledku stavební činnosti, kdy se jedná zejména o stavby dálnic, rychlostních silnic, obchvatů.

Dalším důvodem zahájení je zejména nutnost vyřešení protipovodňových a protierozních opatření, které napomáhají zmírnění škod na životech, majetku a na životním prostředí.

Formy pozemkových úprav a stanovení obvodu

Komplexní pozemkové úpravy (KoPÚ). Jejich rozsah musí splňovat veškeré náležitosti definované zákonem a zvláštním právním předpisem, kterým je vyhláška č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav.

Další formou jsou jednoduché pozemkové úpravy (JPÚ). Jedná se o účelové řešení s vymezeným rozsahem (část určitého katastrálního území, rekonstrukce a upřesnění přídělů, zpřístupnění pozemků, lokální protierozní nebo protipovodňové opatření apod.).

Rozsah pozemkových úprav je vymezen obvodem pozemkových úprav. Rozumí se jím území dotčené pozemkovými úpravami, které je tvořeno jedním nebo více celky v jednom k.ú. Je-li to k dosažení cíle pozemkových úprav vhodné, lze do obvodu pozemkových úprav zahrnout rovněž pozemky v navazující části sousedícího k.ú.

Do obvodu pozemkových úprav (ObPÚ) jsou zahrnuty pozemky (zpravidla mimo zastavitelnou část k.ú.) nezbytné pro dosažení cílů pozemkových úprav a obnovy katastrálního operátu s přihlédnutím k požadavkům vlastníků pozemků, příslušné obce a katastrálního úřadu.

Výběr zpracovatele pozemkových úprav

Pozemkový úřad provede výběrové řízení dle platných právních předpisů, na jehož základě uzavře smlouvu se zpracovatelem.

Podklady pro řešení pozemkových úprav

Významným podkladem pro návrh pozemkové úpravy je polohopisné případně i výškopisné zaměření skutečného stavu terénu. Důležitými podklady jsou územně plánovací dokumentace, podklady katastru nemovitostí, mapa BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka) sloužící pro rozlišení půdních a klimatických podmínek, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení, dříve vyhotovené studie území, historické mapy a další potřebné podklady pro zpracování návrhu pozemkových úprav.

Úvodní jednání

Cílem jednání je seznámení účastníků řízení s účelem, přínosem, formou, postupem zpracování pozemkových úprav. Je představen zpracovatel pozemkových úprav. Na úvodním jednání se volí sbor zástupců vlastníků pozemků.

Podrobný průzkum terénu a jeho vyhodnocení

Podrobný průzkum terénu se provádí v celém obvodu pozemkových úprav. V případě potřeby z hlediska ochrany pozemků před vodní erozí a před povodněmi nebo pro řešení dalších opatření v oblasti vod se provede i v lokalitách na něj navazujících (dílčí povodí). Průzkum se provádí tak, aby byl zjištěn skutečný stav využívání území.

Zeměměřické činnosti

V návaznosti na dohodě mezi pozemkovým úřadem a katastrálním úřadem probíhají zeměměřické činnosti, kterými jsou zejména zaměření polohopisu a výškopisu, tvorba podrobného polohového bodového pole (PPBP), zjišťování hranic obvodů pozemkových úprav, tvorba digitální katastrální mapy (DKM) v návaznosti na schválený návrh a vytyčení pozemků na podkladě nové DKM.

Zpracování soupisu nároků vlastníků pozemků

Soupis nároků vlastníka určuje, se kterými parcelami vlastník vstupuje do pozemkových úprav, s jakou výměrou těchto parcel, s jakou cenou a s jakou vzdáleností. Vzdálenost se nejčastěji určuje od středu obce, cena zemědělských pozemků se pro potřeby pozemkových úprav určuje podle kódu BPEJ bez přírážek a srážek. Nárokový list je vlastníkům pozemků zaslán a vlastníci mají možnost vznést připomínky, které jsou pak předmětem řešení.

Plán společných zařízení

V rámci této činnosti se připravuje základní kostra budoucího nového uspořádání pozemků vlastníků. Jedná se o systém dopravních zařízení (zpevněné a nezpevněné cesty), vodohospodářských a protierozních zařízení (průlehy, příkopy, retenční nádrže, vsakovací pásy, větrolamy apod.) a prvky územního systému ekologické stability (biocentra, biokoridory a interakční prvky). Výsledný návrh je projednáván a schvalován jednak se sborem zástupců, dále pak na veřejném zastupitelstvu obce.

K tomuto návrhu pak uplatňují své připomínky i zástupci státní správy a vlastníci či správci dotčených zařízení. Schválený návrh společných zařízení dopracovaný do jednotlivých parcel vytvoří soustavu parcel, jejichž vlastníkem se ve většině případů stává obec nebo stát. Tento krok je nutný pro následnou realizaci těchto zařízení.

Návrh nového uspořádání pozemků

Návrh nového uspořádání pozemků je nejdůležitější částí pozemkových úprav. Pozemky se umísťují do tzv. kostry, kterou tvoří odsouhlasený PSZ. Pozemky se scelují, dělí a přizpůsobují tvarem konfiguraci terénu a požadavkům na optimální obdělávání a na ochranu zemědělské půdy. V rámci návrhu se zapracovávají požadavky na přístupnost všech pozemků. Umísťování nových pozemků se děje na základě dobrovolnosti, kdy zpracovatel vede jednání s vlastníky o umístění jejich pozemků.

Rozhodování o pozemkových úpravách

Předpokladem pro vydání rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav je souhlas s návrhem vlastníků 60 % výměry půdy řešené v pozemkových úpravách. Po vystavení návrhu k veřejnému nahlédnutí pro možnost vznesení případných námitek a připomínek a následném závěrečném jednání vydá pozemkový úřad rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav. Po zpracování digitální katastrální mapy pak vydá závěrečné rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady a lhůty podle § 10 odst. 2, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům.

Vyhotovení podkladů pro obnovu katastrálního operátu

V rámci pozemkových úprav je zpracována digitální katastrální mapa.

Vytyčení nově navržených pozemků

Pozemkový úřad zabezpečí, aby nové uspořádání pozemků bylo vytyčeno a označeno v terénu podle potřeby vlastníků. Realizace vytyčení probíhá na podkladě žádostí vlastníků pozemků. Vytyčení je bezplatné. Vytyčení nelze opakovaně hradit z prostředků státu.

Realizace společných zařízení vyplývajících ze schváleného návrhu

Na základě schváleného návrhu pozemkových úprav stanoví pozemkový úřad, po dohodě se sborem zástupců, místní samosprávou, a se zřetelem na finanční zajištění, postup realizace pozemkových úprav. Společná zařízení jsou nejčastěji realizována z prostředků Programu rozvoje venkova, Operačního programu Životní prostředí, případně z vlastních zdrojů obce, aj.