

UNIVERZITA PARDUBICE  
FAKULTA EKONOMICKO-SPRÁVNÍ

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2011

JAKUB JIRÁSEK

Univerzita Pardubice  
Fakulta ekonomicko-správní

Obsah a význam pozemkových úprav z hlediska práva a územního  
plánování  
Jakub Jirásek

Bakalářská práce  
2011

Univerzita Pardubice  
Fakulta ekonomicko-správní  
Akademický rok: 2010/2011

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE (PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Jakub JIRÁSEK**  
Osobní číslo: **E08727**  
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**  
Studijní obor: **Veřejná ekonomika a správa**  
Název tématu: **Obsah a význam pozemkových úprav z hlediska práva  
a územního plánování**  
Zadávací katedra: **Ústav veřejné správy a práva**

### Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Práce rozebírá právní a územně-plánovací aspekty realizace pozemkových úprav na území obce.  
Stručná historie pozemkových úprav v ČR.  
Obsah pozemkových úprav.  
Význam pozemkových úprav pro vzhled krajiny.  
Právní kroky k zahájení pozemkových úprav.  
Pozemkové úpravy v městysu Choltice.

Rozsah grafických prací: —  
Rozsah pracovní zprávy: cca 30 stran  
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

KADEČKA, Stanislav. Právo obcí a krajů v ČR. Praha: C.H.BECK, 2003. 424 s. ISBN 80-7179-794-4.

KAŠPAR, Aleš. Komplexní pozemkové úpravy. Pardubice: Univerzita Pardubice, 1999. 102 s. Diplomová práce. Univerzita Pardubice, Fakulta ekonomicko-správní.

PULTAROVÁ, Jana. Pozemkové úpravy při tvorbě krajiny. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2001. 64 s. Bakalářská práce. Univerzita Pardubice, Fakulta ekonomicko-správní.

Ústřední pozemkový úřad. Pozemkové úpravy: Nástroj pro udržitelný rozvoj venkovského prostoru. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2009. 28 s. ISBN 978-80-7084-874-6.

VLASÁK, Josef; BARTOŠKOVÁ, Kateřina. Pozemkové úpravy. [s.l.] : ČVUT, 2009. 168 s. ISBN 978-80-0103-6099-10.

Zákon 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.

Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Martin Šmíd  
Ústav veřejné správy a práva

Datum zadání bakalářské práce: 24. června 2010

Termín odevzdání bakalářské práce: 6. května 2011

doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.  
děkanka

L.S.

  
doc. Ing. Jolana Volejníková, Ph.D.  
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 18. srpna 2010

## **Prohlašuji:**

Tuto práci jsem vypracoval samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využil, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byl jsem seznámen s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně.

V Pardubicích dne 24. 6. 2011

Jakub Jirásek

## **Poděkování**

Tímto bych chtěl poděkovat JUDr. Martinovi Šmídovi za cenné rady, připomínky a doporučení, které mi poskytl při vedení této práce. Dále bych chtěl poděkovat starostovi městysu Choltice Mgr. Tomáši Bolkovi za poskytnutí podkladů pro praktickou část této práce a všem ostatním, kteří přispěli dobrou radou či doporučením.

## ANOTACE

Práce je zaměřena na základní charakteristiku, význam, účastníky a legislativní úpravu komplexních pozemkových úprav. Dále rozebírá právní a územně plánovací aspekty realizace pozemkových úprav na území městyse Choltice.

## KLÍČOVÁ SLOVA

Pozemková úprava, legislativa, katastr nemovitostí, vzhled krajiny, pozemkový úřad, Choltice.

## TITLE

Content and meaning of land modification in terms of law and urban planning

## ANNOTATION

The bachelor thesis is focused on basic characteristics, significance, participants, and legislative regulation of land modification. It describes the legal and planning aspects of the implementation of land modification in the township Choltice.

## KEYWORDS

Land modification, legislation, land property, landscape, land office, Choltice.

## Obsah

<b>Úvod</b> .....	<b>10</b>
<b>1 Definice a obsah pozemkových úprav</b> .....	<b>12</b>
1.1 Co jsou pozemkové úpravy .....	12
1.2 Význam pozemkových úprav .....	14
1.3 Formy pozemkových úprav .....	16
1.3.1 Komplexní pozemkové úpravy .....	16
1.3.2 Jednoduché pozemkové úpravy .....	17
<b>2 Principy, charakteristiky, důvody, předmět a financování pozemkových úprav</b> .....	<b>18</b>
2.1 Principy pozemkových úprav .....	18
2.2 Charakteristiky pozemkových úprav .....	20
2.3 Důvody pro zahájení pozemkových úprav .....	21
2.3.1 Žádost vlastníků nadpoloviční většiny .....	22
2.3.2 Investiční záměr velkého rozsahu .....	22
2.3.3 Vyjasnění a uspořádání vlastnických vztahů .....	23
2.3.4 Území s množstvím jednoduchých pozemkových úprav .....	24
2.3.5 Nevhodné tvary pozemků .....	24
2.3.6 Zpřístupnění pozemků a krajiny .....	24
2.3.7 Nízká ekologická stabilita a škody na životním prostředí .....	25
2.3.8 Protipovodňová a protierozní ochrana .....	25
2.3.9 Návaznost na sousední katastrální území .....	25
2.4 Předmět pozemkových úprav .....	26
2.5 Náklady a financování pozemkových úprav .....	27
<b>3 Legislativa pozemkových úprav</b> .....	<b>29</b>
3.1 Oblast pozemkových úprav .....	29
3.2 Katastr nemovitostí a zeměměřičství .....	31



3.3 Zemědělský půdní fond a BPEJ .....	32
3.4 Oceňování nemovitostí .....	32
3.5 Ochrana životního prostředí .....	32
3.6 Ostatní obory .....	33
<b>4 Účastníci pozemkových úprav .....</b>	<b>35</b>
4.1 Účastníci definovaní zákonem .....	35
4.1.1 Vlastníci pozemků .....	35
4.1.2 Stavebník .....	36
4.1.2 Obce .....	37
4.2 Zúčastněné (dotčené) orgány státní správy .....	37
4.2.1 Pozemkové úřady .....	38
4.2.2 Katastrální úřady .....	38
4.3 Ostatní účastníci .....	39
4.3.1 Zpracovatel .....	39
4.3.2 Správci inženýrských sítí .....	39
4.3.3 Zájmové organizace .....	39
<b>5 KPÚ v městysu Choltice .....</b>	<b>40</b>
5.1 Představení a historie městyse Choltice .....	40
5.2 Katastr městyse Choltice a obce Ledec .....	41
5.2.2 Poloha katastrálních území .....	42
5.2.3 Přírodní podmínky .....	42
5.2.4 Největší hospodařící subjekty v k. ú. Choltice a Ledec .....	42
5.3 Zahájení a dosavadní průběh KPÚ .....	43
5.3.1 Získání souhlasu k zahájení KPÚ .....	43
5.3.2 Vyhotovení dokumentace veřejné zakázky .....	44
5.4 Další plánovaný postup .....	45
5.5 Jednání sboru zástupců .....	46

5.5.1 Sbor zástupců.....	46
5.5.2 Úvodní jednání .....	47
5.5.3 Závěrečné jednání.....	47
5.6 Schválení návrhu PÚ a zápis do KN .....	48
5.6.1 První rozhodnutí .....	48
5.6.2 Druhé rozhodnutí.....	48
5.6.3 Zápis do katastru nemovitostí.....	48
<b>Závěr .....</b>	<b>50</b>
<b>Seznam použitých zkratk .....</b>	<b>52</b>
<b>Seznam použitých obrázků .....</b>	<b>53</b>
<b>Seznam použitých tabulek .....</b>	<b>53</b>
<b>Seznam příloh .....</b>	<b>53</b>
<b>Seznam použitých zdrojů.....</b>	<b>54</b>
<b>Přílohy .....</b>	<b>56</b>

# Úvod

Tato bakalářská práce se zabývá tématem komplexních pozemkových úprav, které slouží jako nástroj pro udržitelný rozvoj venkovského prostoru a nástroj pro tvorbu a obnovu zemědělské krajiny. Samotné komplexní pozemkové úpravy v sobě obsahují mnoho témat z různých oborů. Vzhledem k zaměření fakulty ekonomicko-správní se tato práce věnuje především samotné charakteristice a účelu těchto prací, jejich legislativě a krokům pro jejich zahájení.

Ač to tak nemusí na první pohled působit, komplexní pozemkové úpravy jsou v oblasti veřejné správy důležitým projektem, jelikož se týkají mnoha obcí České republiky a rovněž přispívají k obnově a modernizaci databáze Katastrálního úřadu, a nejen jeho. Tento fakt byl i jedním z důvodů, proč neváhal toto téma obecně zpracovat, když mi bylo nabídnuto dnes již bývalým starostou městyse Choltice, Ing. Janem Málkem.

První kapitola této práce čtenáře seznamuje se samotnou definicí a významem pozemkových úprav. Význam pozemkových úprav je pak rozdělen do několika skupin podle jednotlivých subjektů, kterých se úpravy dotýkají.

Druhá kapitola představuje jednotlivé vlastnosti pozemkových úprav – jejich charakteristiku a principy. Klíčovou částí této kapitoly jsou pak jednotlivé důvody pro jejich zahájení a nastínění jejich financování.

Ve třetí kapitole se pak dostáváme k legislativě, podle které se celý proces pozemkových úprav řídí. Samotná legislativa je rovněž velmi obsáhlé téma a její podrobné rozepsání a popsání je spíše úkolem pro studenty právnických fakult. Kapitola proto vyjmenovává a stručně charakterizuje nejdůležitější právní prameny pozemkových úprav. Samotné prameny (zákony, vyhlášky) jsou rozděleny do jednotlivých tematických celků, ze kterých je celý proces pozemkových úprav složen.

Čtvrtá kapitola se věnuje jednotlivým účastníkům procesu pozemkových úprav. V první části kapitoly to jsou účastníci definovaní zákonem, následují účastníci z oblasti veřejné správy (dotčené orgány) a v závěru jsou zmíněni vedlejší účastníci, kterých se proces pozemkových úprav rovněž nějakým způsobem týká.

Závěrečná kapitola je věnována praktické ukázce komplexních pozemkových úprav v praxi. Je zde popsán dosavadní průběh komplexní pozemkové úpravy na katastrálním území městyse Choltice. Samotný proces pozemkové úpravy v městyse byl v době psaní této práce v počáteční fázi. V kapitole jsou tak popsány především prvotní kroky

k zahájení úprav, komunikace s pozemkovým úřadem a vlastníky pozemků. Jsou zde nastíněny jednotlivé možnosti, jakým způsobem a konkrétně ve kterých lokalitách katastrálního území budou úpravy prováděny. Dále je zde popsán teoretický postup při provádění pozemkových úprav. Podle něj je popsán resp. porovnán dosavadní a budoucí průběh této konkrétní úpravy.

**Cílem této bakalářské práce je nejen seznámení laické veřejnosti s tímto projektem v obecné rovině, ale především vyzdvižení a zhodnocení jeho kladů a přínosů pro samotné obce, které se rozhodnou tento projekt na svém území realizovat.**

# 1 Definice a obsah pozemkových úprav

## 1.1 Co jsou pozemkové úpravy

Pozemkové úpravy jsou souborem noha činností, jejichž cílem je zlepšit podmínky pro zemědělské hospodaření, zpřístupnit pozemky, zmírnit projevy vodní a větrné eroze, napomoci vhodnému hydrologickému režimu v krajině, zlepšit ekologickou stabilitu krajiny a zachovat či obnovit ráz krajiny. V minulosti byly pozemkové úpravy známy pod pojmem scelování [5, 9].

Výsledkem pozemkových úprav je obnovený operát katastru nemovitostí pro nezastavěnou část katastrálního území, dále je vytvořena nová digitální mapa katastru a databáze informací o parcelách, vlastnících a dalších oprávněných osobách. V terénu jsou vyznačeny hranice nových pozemků a vzniká nové uspořádání vlastnictví pozemků. Na území pozemků je vybudována síť polních cest, systém protierozních opatření, zařízení pro podporu zvýšené retence krajiny, jsou zde vytvořeny prostory pro přírodní prvky, které zvyšují ekologickou stabilitu krajiny. Všem těmto opatřením se souhrnně říká realizace plánu společných zařízení. Po vytvoření nových pozemků je zajištěna jejich přístupnost vlastníkům po polních cestách nebo formou zřízení věcných břemen s právem jízdy.

Pozemkové úpravy přináší způsob, jak zkvalitnit pozemkovou evidenci včetně údajů o vlastnících. Vyjasněné vlastnické vztahy, které zatím nejsou ve stávajících datech katastru nemovitostí samozřejmostí, se potom stávají startovním bodem pro další rozvoj obce, vlastníků a zemědělců. Pozemkové úpravy usnadňují rozvoj trhu s nemovitostmi, pronájem pozemků, vykupování pro rozsáhlé dopravní a jiné investiční akce. Obnovená evidence pozemků je podkladem pro budování nejrůznějších informačních systémů pro obec, pro úřady státní správy (jmenovitě finanční úřad, katastrální úřad, stavební úřad, ochrana ZPF, životní prostředí aj.) i pro podnikatelské subjekty. Obce a zemědělci pak v rámci těchto úprav mohou žádat o dotace z Evropské unie a z národních zdrojů [9].

Veškerá činnost je ale velice náročná z hlediska času. Od roku 1993 do roku 2007 bylo na území ČR dokončeno více než 550 komplexních pozemkových úprav a dalších přibližně 500 je zahájených a rozpracovaných. Nutno podotknout, že největší počet dokončených pozemkových úprav bylo provedeno po roce 1999. Při současném tempu zpracování, pokud zvažujeme provedení úprav na celém území státu, se tak komplexní pozemkové

úpravy stávají procesem, který zabere dalších 120 let. Přirozeně nebude nutné provádět úpravy na úplně celém území státu, nicméně i pokud by se do úprav zahrnula jen zemědělská půda, dostaneme se k odhadu více než 70 let prací [9].

Pozemkové úpravy jsou oborem, který využívá poznatků a výsledků mnoha dalších oborů, které se zde setkávají a společně tvoří celek činností, nutných pro zdárné dokončení prací. Jedná se tedy o multidisciplinární obor. Firma, která má výkon pozemkových prací na starosti, musí ovládat geodetické a projekční práce, které se skládají z mnoha dalších dílčích navzájem dosti odlišných činností. Odborníci, kteří se pozemkovými úpravami zabývají, musí mít široké znalosti z oblasti majetkoprávních vztahů, státní správy, zemědělství, geodézie a kartografie, vodohospodářství, ochrany životního prostředí a mnoha dalších oborů. V praxi tedy pozemkové úpravy představují řadu na sebe navazujících činností. Je tedy důležité, aby každou z těchto činností prováděl odborník, který se zároveň bude orientovat i v práci ostatních, aby na sebe jednotlivé úkony mohly bez problémů a plynule navazovat [5, 9].

Klíčové u pozemkových úprav jsou geodetické a projekční práce. Geodetické práce zahrnují velké spektrum zeměměřičských činností, prací v bodovém poli počínaje, přes mapování, leteckou fotogrammetrii, práci v katastru nemovitostí a geodetickými pracemi v investiční výstavbě konče. Člověk zodpovědný za geodetické práce se dále podílí na vypracování vstupních nároků jednotlivých vlastníků a na výpočtu opravného koeficientu výměr. Výsledky geodetických prací jsou pak ověřovány zeměměřičským inženýrem s patřičným úředním oprávněním. Rovněž pak i projekční práce v sobě zahrnují řadu rozdílných činností. V první řadě jde o shromáždění pokladů, jejich posouzení a zpracování, dále průzkum v terénu zaměřený na jednotlivé složky přírody a zhodnocení stávajícího stavu. Následuje vymezení zón na ploše pozemku, které mají různé využití, dále vypracování plánu společných zařízení, čímž se myslí sít' polních cest, protierozní a půdoochranná opatření, protipovodňová a vodohospodářská opatření a návrh opatření pro zvýšení ekologické stability. Na všechny tyto prvky plánu je kladen požadavek polyfunkčnosti. Konečnou prací projektanta je návrh nových vlastnických pozemků a jejich uspořádání. Samotný návrh pozemkové úpravy může vypracovat pouze osoba, která má k této činnosti příslušné oprávnění [5, 9].

Pro lepší představivost, kolik oborů v sobě pozemkové úpravy zahrnují, je zde uveden přehled základních oborů, se kterými je možné se setkat při zpracování pozemkových úprav.

*Tab. 1 Související obory pozemkových úprav*

Katastr nemovitostí	Pozemkový management	Vodohospodářství
Mapování	Krajinné plánování	Ochrana a tvorba přírody a krajiny
Zeměměřičství	Územní plánování	Ochrana životního prostředí
Geodézie	Oceňování nemovitostí	Ochrana a tvorba krajinného rázu
Fotogrammetrie	Dopravní stavitelství – polní cesty	Protierozní ochrana půdy a ZPF
Dálkový průzkum Země	Zemědělství – živočišná a rostlinná výroba, zemědělská mechanizace	Lesní hospodářství
Kartografie	Fenologie	Pedologie
GIS		Meteorologie
Informatika		
Právo - pozemkové		

Zdroj: [9]

## 1.2 Význam pozemkových úprav

Význam pozemkových úprav lze rozdělit do několika kategorií, jelikož je patrný v mnoha oblastech života jednotlivce, společnosti i celého státu. Můžeme si tak pod tím představit vlastníky pozemků, soukromé zemědělce, nájemce pozemků, dále obec, orgány státní správy, podnikatelské subjekty, obyvatele a návštěvníky venkova. Ministerstvo zemědělství ČR pak význam rozděluje do následujících kategorií:

### a) význam PÚ pro vlastníky a nájemce půdy

- přehledné a jasné vlastnické vztahy
- možnost uzavřít nájemní smlouvy na přesné výměry a hranice pozemků
- lepší organizace půdní držby
- vytyčené hranice pozemků v terénu
- zajištěný přístup na pozemky
- lepší tvar pozemků vhodných pro zemědělské hospodaření
- případné majetkoprávní vypořádání (rozdělení) spoluvlastnictví
- zvýšená tržní cena pozemků

- možnost koupě připravených státních zemědělských pozemků od PF ČR

#### **b) význam PÚ pro zemědělské subjekty**

- možnost uzavřít nájemní smlouvy na přesné výměry a hranice pozemků
- možnost žádat o dotace v zemědělství
- lepší tvar pozemků vhodných pro zemědělské hospodaření
- zajištěný přístup na pozemky

#### **c) význam PÚ pro obce**

- vyjasněné a přehledné vlastnické vztahy v území
- nalezení a zapsání historického majetku obce
- realizace společných zařízení za státní peníze
- podrobná dokumentace o území
- podklad pro žádosti v rámci různých dotačních programů
- podklad pro zpracování územního plánu
- omezení pohybu zemědělské techniky v intravilánu obce
- zpřístupnění a zprůchodnění krajiny, sousedních obcí
- podpora pěší, cyklo a hypo turistiky
- zvýšená atraktivita území
- protipovodňová ochrana obce
- zvýšená ekologická stabilita v území
- zkvalitnění života na venkově
- menší odliv místních obyvatel

#### **d) význam PÚ pro orgány státní správy \***

- obnova katastrálního operátu
- nová kvalitní digitální katastrální mapa s přímou vazbou na situaci v terénu
- odstranění zjednodušené evidence
- odstranění duplicitních zápisů vlastnictví
- nové podrobné bodové pole polohové
- zvýšená retence krajiny

---

\* jedná se o katastrální úřad, finanční úřad, stavební úřad, orgán ochrany ZPF, orgán ochrany přírody a další



- ochrana proti povodním
- snížená eroze
- ochrana povrchových a podzemních vod
- zvýšená ekologická stabilita
- registrace nových významných krajinných prvků [8, 9]

## 1.3 Formy pozemkových úprav

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech rozlišuje dvě formy PÚ [16]:

- komplexní (KPÚ)
- jednoduché (JPÚ)

Základní formou provádění pozemkových úprav je forma komplexní. Další kapitoly se týkají právě této formy, pokud není uvedeno jinak.

### 1.3.1 Komplexní pozemkové úpravy

Tyto úpravy se provádějí především v zastavěné části katastrálního území – extravilátu, a v rámci jeho celé rozlohy. Mohou zasahovat i do sousedních katastrálních území a zahrnout do řešení jejich částí. KPÚ směřují k naplnění všech cílů/významů, které byly a případně budou dále zmíněny. Rovněž jsou v dalším textu zmíněny i jednotlivé výsledky těchto úprav [9].

Po samotné úpravě dochází k reorganizaci cestní sítě, vytváří se nový systém protierozní ochrany a přírodní rovnováhy, proto se vytvářejí nově i zemědělské půdní bloky. Takto vymezený blok musí být dopravně přístupný, erozně chráněný a ekologicky únosný. Při jeho následném rozdělení na jednotlivé vlastnické pozemky se uplatňují dva pohledy. Prvních z nich je přírodní – ekologický, dle kterého je výhodné navrhnout pozemky spíše menší. Na druhé straně je pohled ekonomický, který upřednostňuje pozemky větší rozlohy. Jako ideální tvar pozemku lze považovat obdélníkový. Naopak nevhodné tvary jsou nepravidelné mnohoúhelníky s ostrými úhly nebo pozemky dlouhé a úzké [5, 9].

V současné době se nejvíce uplatňují takové KPÚ, které jsou vyvolané investičními záměry. Jde zejména o dálnice, rychlostní komunikace, železniční koridory a průmyslové

zóny. V tomto případě návrh na zahájení podává investor, který se podílí i na hrazení nákladů spojených s PÚ (viz také kapitola 3) [9].

### **1.3.2 Jednoduché pozemkové úpravy**

Tyto úpravy zahrnují především přerozdělení a uspořádání pozemků zemědělské půdy. Nové pozemky se navrhuji většinou v rámci stávajících bloků zemědělské půdy a neřeší se širší územní vztahy. Úpravy se provádí pouze na částí katastrálního území a mezi několika vlastníky. Tato forma PÚ se běžně používala např. při navrácení půdy během restitucí, kdy bylo nutné narychlo umožnit hospodaření jednotlivým zemědělským subjektům. Používání této formy JPÚ skončilo v roce 2002 a v současné době se tedy již nepoužívá. Jejich nedostatkem byl fakt, že sice dočasně vyřešili užívání pozemků, nikoliv však vlastnická práva [5, 9].

Stále však používá forma JPÚ se zápisem vlastnických práv do katastru nemovitostí. Děje se tak například v pohraničích, ale i dalších oblastech, kde jsou nepřehledné vlastnické vztahy v důsledku nedokončených přidělových řízení z poválečného období a kde je nutné provést upřesnění nebo rekonstrukci přidělů. Dále v místech, kde vlastníci ve velké většině souhlasí s obnovou pozemků dle původní pozemkové evidence jen s menšími úpravami hranic pozemků bez nutnosti realizace plánu společných zařízení. Mohou se také použít v případech, kdy je nutné vyřešit pouze některé hospodářské potřeby jako je scelení pozemků v části území nebo doplnění cestní sítě nebo při řešení specifického problému, např. v záplavových oblastech nebo u erozí ohrožených pozemků. Zákon o pozemkových úpravách v tomto případě umožňuje zjednodušit postup PÚ i náležitosti jejich konečného návrhu [5, 9].

## **2 Principy, charakteristiky, důvody, předmět a financování pozemkových úprav**

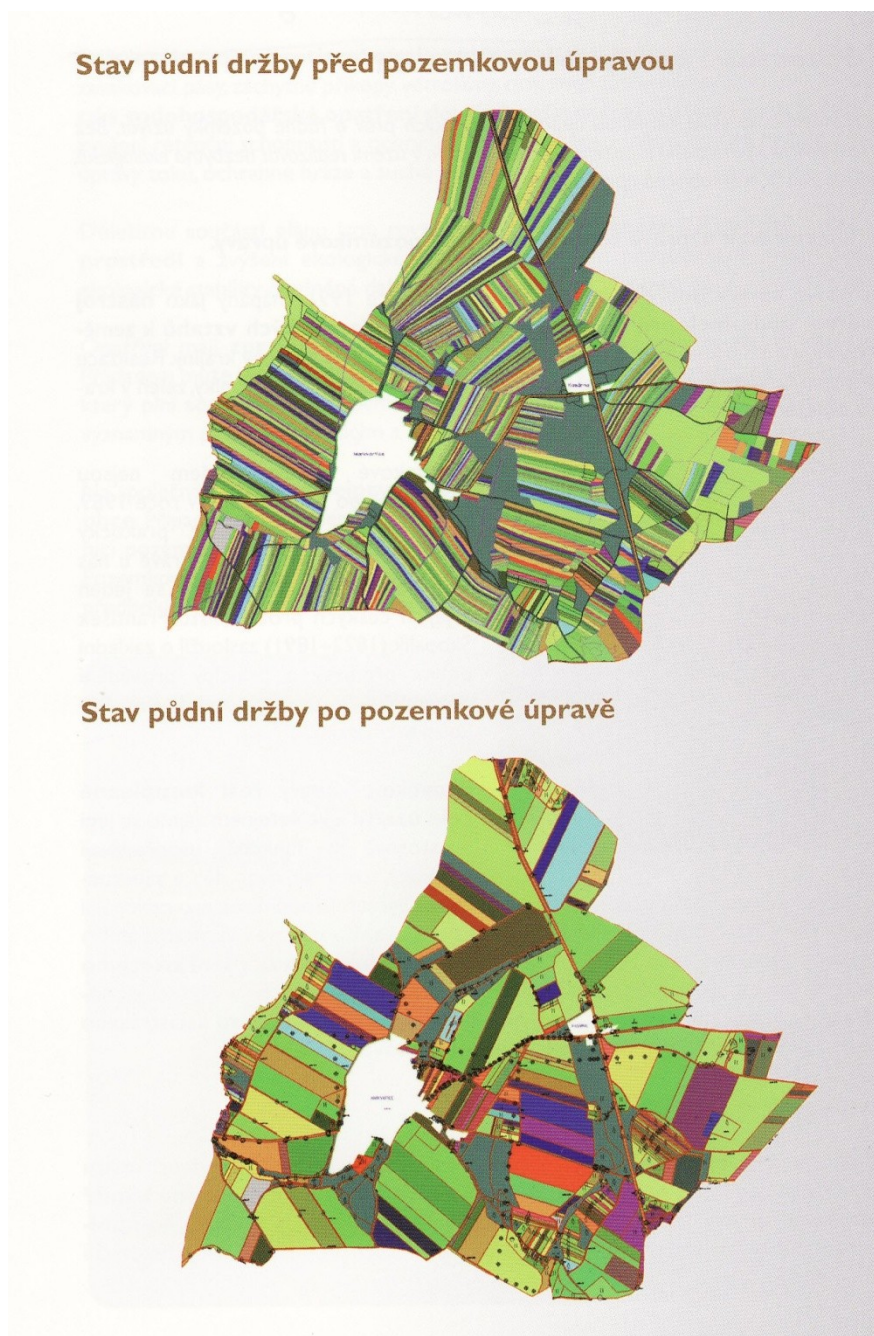
### **2.1 Principy pozemkových úprav**

Mezi hlavní principy pozemkových úprav patří sloučení pozemků jednoho vlastníka do větších celků a jejich následné zpřístupnění. Tyto pozemky jsou před pozemkovými úpravami ve stavu, kdy vlastník má pozemky roztroušené po celém katastrálním území, přičemž některé z těchto pozemků jsou nepřístupné a většina má pro hospodářské účely nevhodný tvar. Při pozemkových úpravách se sníží počet vlastnických pozemků a zároveň se zvýší jejich průměrná výměra. Zároveň se pozemky směňují, čili umísťují na nová místa tak, aby byla zachována přiměřenost ve výměře, v kvalitě (ta je vyjádřena cenou) a ve vzdálenosti. Hranice pozemků a hranice katastrálních území se narovnají a pozemky se navrhnou tak, aby vyhovovaly zemědělskému hospodaření, tedy aby měly pravidelný tvar. Tuto situaci zobrazuje obrázek 1 na další straně [8, 9].

Princip provádění pozemkových úprav je založen na vzájemné a dobrovolné směně pozemků mezi jednotlivými vlastníky. To však i z historického hlediska nelze použít na 100 %, proto je v závěru řízení pozemkových úprav používán princip majority. Během historie pozemkových úprav se podařilo dokončit dobrovolné scelení jen v několika případech. Pozemkové úpravy se řídí zákonnými předpisy a metodickými návody, které stanoví kritéria, jež musí být při směně splněna. Vlastnická práva majitelů pozemků jsou plně respektována a žádný z nich není a nesmí být na svých právech krácen [9, 16].

Před tím, než jsou navrženy vlastnické pozemky, je navržen plán společných zařízení. Ten obsahuje návrh zařízení a opatření a pro ochranu půdy, vody, životního prostředí, ekologické stability a krajinného rázu. Poté se navrhuje stavby pro zpřístupnění pozemků, ochranné stavby proti záplavám a pro bezpečné odvedení povrchových vod. Vzhledem k mnohdy neutěšenému až velmi špatnému stavu venkovské krajiny, která trpí zvýšenou erozí, nadměrným užíváním zemědělské půdy a znečišťováním půdy a vody, je nutno dbát také na estetické a krajinářské posouzení návrhu. Jde o obnovu krajiny, která byla v minulosti poznamenána intenzivní zemědělskou činností, a bylo zde odstraněno mnoho přírodních prvků [8, 9].

Obr. 1 Stav půdní držby před a po provedení pozemkové úpravy



Zdroj: [8]

Proto jsou pozemkové úpravy jednou z forem krajinného plánování. Navrhují ucelený polyfunkční krajinný systém a zabezpečují racionální využívání a ochranu krajiny. Upravené pozemky jsou prostorově a funkčně uspořádány tak, aby je bylo možné efektivně obhospodařovat, jsou sceleny nebo děleny a je zabezpečena jejich přístupnost. Současně jsou vytvořeny podmínky ke zlepšení ekologické stability krajiny a k ochraně a zúrodnění půdního fondu. V tomto ohledu je také snaha zmírnit projevy vodní či větrné eroze,

napomoci hydrologickému režimu v krajině a obnovit krajinný ráz. Rovněž jsou uspořádány vlastnické vztahy. Je vytvořena síť polních cest, protierozní a vodohospodářská opatření, jsou vymezeny prostory pro přírodní prvky, které zajišťují rovnováhu krajiny [8].

V neposlední řadě jsou pozemkové úpravy jedním ze způsobů obnovy katastrálního operátu. Jak už bylo řečeno, jsou uspořádány vlastnické vztahy k upravovaným pozemkům. Ty jsou pak po skončení pozemkových úpravy graficky znázorněny v digitální katastrální mapě a v terénu jsou jejich hranice vyznačeny trvalým způsobem. Z tohoto důvodu pak již není nutné k jejich identifikaci používat předchozí pozemkové evidence. Nově navržené pozemky jsou do katastru nemovitostí zapsány formou záznamu na základě rozhodnutí pozemkové úřadu o přechodu vlastnických práv k dotčeným pozemkům [9].

## **2.2 Charakteristiky pozemkových úprav**

Je velice těžké posoudit úspěšnost pozemkových úprav. Některá ze společných zařízení projeví svoji úspěšnost ihned po realizaci, když usnadní přístup na pozemky, sníží intenzitu eroze, zabráni lokálním záplavám apod. Jiná začnou plnit svoji funkci až po určité době od realizace. Jedná se především o opatření biologického charakteru, jako jsou nově vysazené biokoridory a biocentra, revitalizace toků, ochranné zatravnění nebo zalesnění. Jedním z hlavních pozitivních výsledků je kvalitní katastrální mapa a přehledné vlastnické vztahy. Samotná úspěšnost pozemkových úprav se zjišťuje různými způsoby. Jedním z nejjednodušších a nejpoužívanějších je porovnání různých veličin z doby před a po pozemkové úpravě. Rovněž je díky těmto hodnotám možné srovnávat výsledky různých pozemkových úprav. Pro představu, které hodnoty se mohou porovnávat, slouží tabulka 2, která zachycuje výsledky pozemkové úpravy v obci Přestavlký u Dněšic v okrese Plzeň – jih [9].

Tab. 2 Ukázka charakteristik pozemkových úprav

Veličina	Hodnota z příkladu
délka obvodu	11 000 m
výměra obvodu	484 ha
počet vlastnických parcel před zahájením	483 p. č.
počet vlastnických parcel po ukončení	252 p. č.
počet listů vlastnictví před zahájením	199 LV
počet listů vlastnictví po ukončení	92 LV
délka hranic parcel před zahájením	115 920 m
délka hranic parcel po ukončení	33 823 m
plocha společných zařízení	28 ha
délka nových polních cest	2 322 m

Zdroj: [9]

Z výše uvedených hodnot je potom možné počítat další veličiny. Vzorový příklad ukazuje, že průměrná velikost jedné parcely se zvětšila o 90 %, průměrná velikost jednoho vlastnictví se zvětšila o 29 %. Poklesl i počet parcel na jednoho vlastníka, což je efekt sloučení rozmělněných parcel do několika větších, které jsou lépe dosažitelné a mají vhodnější tvar.

## 2.3 Důvody pro zahájení pozemkových úprav

Důvodů k zahájení pozemkových úprav je několik. Jsou zde důvody prioritní, které jsou hlavními důvody pro zahájení, ostatní jsou spíše doplňující. Všude tam, kde pozemkové úpravy ještě neproběhly, jsou hlavními důvody potřeba obnovení katastrálního operátu, vyjasnění vlastnických vztahů a vznik nové katastrální mapy. Celkově je to však z hlediska šíře PÚ málo a samotné použití PÚ pouze k obnově katastrálního operátu nestačí. Toto hledisko se hlavním stává pouze v těch územích, kde jsou nedokončená přidělová řízení nebo nedokončená scelovací řízení. Nejistota, nepřesnosti a nejasnosti ve vlastnických vztazích zde nejenom brzdí, ale téměř úplně zastavily trh s nemovitostmi a jejich

pronájem, což působí na celkový rozvoj obce, podnikání a dalších činností. Právě tato území jsou proto preferována, aby zde byly PÚ zahájeny co možná nejdříve [5, 8, 9].

Záleží tedy vždy na pozemkovém úřadu, které katastrální území vybere, a zahájí zde pozemkové úpravy. Před zahájením musí úřad shromáždit množství informací z různých oborů, které se týkají rovně a přehlednosti vlastnických a nájemních vztahů, situace v zemědělství, stavu ohrožení půdy erozí, povodňových událostí, absence přírodních prvků atd. Důležitý je v této věci zájem vlastníků, nájemců půdy a samotné obce. Spolupráce jednotlivých účastníků pomáhá odstranit otázky a komplikace, které by se vyskytly v případě zahájení PÚ proti vůli vlastníků nebo obce [5, 9].

Z hlediska produkčních vlastností půd je větší zájem o PÚ tam, kde je půda úrodná a kde je zájem provozovat zemědělství ze strany podnikatelských subjektů a pronajímat své pozemky ze strany vlastníků. Zároveň se jedná o takovou krajinu, která je silně přeměněná lidským zásahem, chybí v ní ekologicky stabilní plochy a půda je ohrožena erozí. Pokud tyto vlastnosti ještě doplňuje potřeba úprav vlastnických vztahů a obnova katastrálního operátu, nic nebrání v zahájení PÚ. Naopak v oblastech, kde o zemědělské činnosti není takový zájem, jsou častým důvodem k zahájení PÚ ochrana zastavěných částí obce před lokálními záplavami, ochrana půdy před erozí, řešení vodohospodářských poměrů nebo zpřístupnění pozemků [9].

Návrh na zahájení pozemkových úprav může podat kterýkoliv z účastníků. Poté už záleží na pozemkovém úřadu, jak se vyjádří, jelikož PÚ se vždy považují za zahájené až tehdy, kdy pozemkový úřad dá svolení. Nezáleží přitom na tom, kdo návrh podal. Nyní se blíže podíváme na některé z důvodů, které pozemkový úřad posuzuje při zvažování, zda PÚ zahájit či nikoliv [5, 9].

### **2.3.1 Žádost vlastníků nadpoloviční většiny**

Pokud o zahájení pozemkové úpravy požádají vlastníci nadpoloviční výměry zemědělské půdy v katastrálním území, musí pozemkový úřad pozemkové úpravy zahájit vždy [9].

### **2.3.2 Investiční záměr velkého rozsahu**

Tímto záměrem se rozumí například výstavba dálnice, což je v ČR aktuální téma. Výstavba dálnice sebou nese důsledky pro zemědělskou činnost, kdy liniová stavba rozdělí pozemky na dvě poloviny. Tyto části pozemků pak mohou být nepřístupné a tím se

výrazně změni podmínky pro zemědělskou činnost. Pozemkové úpravy v tomto případě zmírňují nepříznivý dopad těchto staveb na zemědělství, na místní dopravu v krajině, využití území, na životní prostředí a na krajinný ráz [8, 9].

### **2.3.3 Vyjasnění a uspořádání vlastnických vztahů**

Současný stav evidence pozemků a vlastnických vztahů a dalších věcných práv v katastru nemovitostí není zcela přehledný a jasný. Na většině území ČR se stále používají katastrální mapy, které mají svůj původ v 1. polovině 19. století a obsahují mnoho chyb. Tato situace nejasného vlastnictví a nepřehledných nájemních vztahů komplikuje podnikání v zemědělství, omezuje hospodaření na pozemcích a v důsledku toho některé pozemky zůstávají bez využití [8, 9].

Způsob nápravy spočívá v obnově katastrálního operátu. Pozemkové úpravy mají v tomto směru zaručenou přímou vazbu na skutečný stav v terénu, kde se vytyčují nové hranice pozemků, vzniká kvalitní katastrální mapa a jsou uspořádány vlastnické vztahy. Jsou tak velice kvalitní cestou k obnově katastrálního operátu. Existují další dva způsoby, jak toho dosáhnout, ale oba obsahují minimálně jeden velký nedostatek. Způsob obnovy mapováním nelze použít v extravilátu, protože zde nejsou zachovány žádné hraniční znaky vlastnických parcel a vlastníci nevědí, kde jsou hranice jejich pozemků. Způsob obnovy přepracováním pouze převádí analogovou mapu do vektorového formátu. K samotnému převodu se využívají výsledky předchozích zeměměřičských činností a hranice, které nejsou zaměřené, se digitalizují z katastrálních map [8, 9].

Při vyjasnění a uspořádání vlastnických vztahů zanikne pro dané katastrální území tzv. zjednodušená evidence, ve které jsou dosud evidovány pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a minulosti byly sloučeny do větších půdních celků zemědělské nebo lesní půdy. Pro jejich evidenci se zatím využívají výsledky předchozích pozemkových evidencí. Tato fakta pak několikanásobně platí v územích, která byla v minulosti zasažena nedokončeným přídělovým řízením nebo nedokončeným scelovacím řízením. Úroveň evidence pozemků a vlastnických vztahů je zde na kritické hranici a jakýkoliv rozvoj v privátní, komerční nebo veřejné oblasti je skoro nemožný. Tato území tak mají při zahajování pozemkových úprav prioritu [5, 8, 9].



### **2.3.4 Území s množstvím jednoduchých pozemkových úprav**

Po změně režimu bylo na počátku 90. let v rámci restitucí navráceno velké množství zemědělských pozemků. Jejich majitelé na nich však nemohli začít hospodařit, protože v místech, kde byly jejich pozemky, dosud hospodařil někdo jiný. Aby mohli hospodařit, museli požádat pozemkový úřad o vymezení náhradních pozemků. Tyto náhradní pozemky jim byly přiděleny do tzv. zatímního bezúplatného užívání nebo časově omezeného pronájmu. Avšak v katastru nemovitostí k žádné změně nedošlo [9].

Vymezování těchto náhradních pozemků zajišťovaly pozemkové úřady formou jednoduchých pozemkových úprav bez zápisu do katastru nemovitostí. Tyto pozemkové úpravy se přestaly provádět v roce 2002. V některých lokalitách došlo k několika etapám těchto JPÚ, kdy se pozemky užívaly bez řádných nájemních vztahů, vlastníci ukončovali a opakovaně zahajovali svoji zemědělskou činnost. Tím ve vlastnických vztazích vznikla značně nepřehledná situace a jedinou možností plošného vyřešení problému jsou komplexní pozemkové úpravy [9].

### **2.3.5 Nevhodné tvary pozemků**

Tento důvod je v současné době trochu okrajový a souvisí s historickým vývojem pozemkové držby. Postupným děděním, převáděním na potomky a dělením vznikly pozemky nevhodných tvarů, úzké a velmi protáhlé, trojúhelníkových tvarů, pozemky přerušené cestou nebo vodním tokem a pozemky úplně nepřístupné. Takovéto pozemky komplikují zemědělskou činnost a v minulosti byly jedním z hlavních důvodů k pozemkovým úpravám. Nicméně i v současné době jsou tyto PÚ v této věci nezbytné, pokud chce vlastník na svých pozemcích hospodařit. Samotná úprava spočívá ve scelení pozemků jednoho vlastníka do větších celků, které mají rovné hranice a jsou přístupné. Jejich tvar je pak vhodný pro zemědělské hospodaření [8, 9].

### **2.3.6 Zpřístupnění pozemků a krajiny**

Jak již bylo zmíněno, v souvislosti s dělením pozemků vznikly některé nepřístupné pozemky. Tyto pozemky rovněž vznikaly po roce 1948, kdy byly pozemky slučovány do velkých celků a byly rušeny staré polní cesty. Některé pozemky se tak nachází uvnitř těchto celků a není k nim žádný přístup. Obecně je v krajině málo cest pro zemědělskou dopravu, ale i pro běžnou místní dopravu nebo turistiku a neexistují např. návaznosti na

lesní cesty. Komplexní pozemkové úpravy navrhují plán společných zařízení, jehož důležitou součástí je doplnění, případně vybudování nových sítí polních cest. Je zde také možnost zřízení věcných břemen s právem chůze a jízdy přes sousední pozemky [8, 9].

### **2.3.7 Nízká ekologická stabilita a škody na životním prostředí**

Intenzivně využívaná zemědělská krajina má velmi malou rozmanitost rostlinných a živočišných druhů. Žije zde pouze několik odolných živočišných druhů a rostlinné druhy mají své zástupce v plevelech a šlechtěných plodinách. Je zde i minimum ploch, které mají přírodní nebo přírodě blízký charakter a krajina je tedy zkulturněná na nejvyšší míru. Tento stav je nežádoucí a je zde tedy snaha ho zlepšit prostřednictvím pozemkových úprav. Ty zde probíhají prostřednictvím vhodné organizace půdního fondu, delimitací druhů pozemků, zmenšením nadměrných bloků orné půdy na menší pozemky, rozpracováním prvků územního systému ekologické stability a navrácením zeleně do krajiny [7, 8, 9].

### **2.3.8 Protipovodňová a protierozní ochrana**

Během posledních let se na našem území vyskytují časté lokální záplavy, a to i v územích, kde dlouho k žádným nedocházelo. Při povodních vznikají velké škody na soukromém majetku a následně vznikají opatření pro budoucí ochranu osob a zmírnění následků. Pozemkové úpravy skýtají potenciál vyřešit celou řadu nepříznivých situací prostřednictvím návrhu vodohospodářských opatření v rámci plánu společných zařízení. Tím se myslí vybudování ochranných hrází a příkopů, suchých poldrů a revitalizace vodních toků a malých vodních nádrží [7, 9].

V ČR je více než polovina zemědělské půdy ohrožena vodní nebo větrnou erozí. V některých oblastech pak intenzivní eroze způsobuje velké škody. Pozemkové úpravy obsahují povinnou součást, která posuzuje erozní ohroženost pozemků a návrh systému protierozních opatření [7, 9].

### **2.3.9 Návaznost na sousední katastrální území**

Pokud je pozemková úprava úspěšně realizována, včetně realizace alespoň jednoho společného zařízení, slouží jako vzor pro ostatní sousední území. Obec, která se skládá z více katastrálních území, poté chce s PÚ pokračovat i v dalších katastrálních územích na svém území. Důvodem pro pokračování je dobrá zkušenost s PÚ a pozitivní změny, které

obci PÚ přinesly. Zároveň je to motivace a příklad pro sousední obce, které se postupně s významem a přínosem PÚ seznámí a rovněž mohou podat žádost o zahájení PÚ na svém katastru [5, 8, 9].

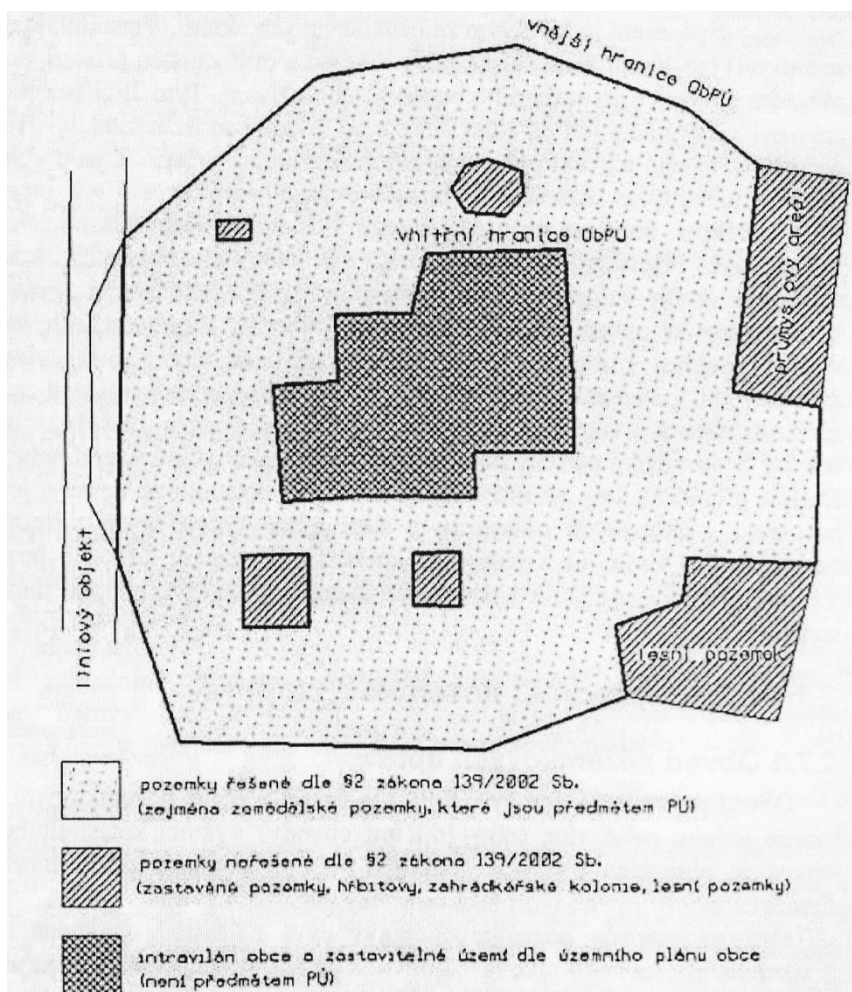
## 2.4 Předmět pozemkových úprav

Dle zákona se jedná o všechny pozemky, které se nachází v území dotčeném pozemkovými úpravami, bez ohledu na dosavadní způsob jejich využívání a stávající vlastnické a užívací vztahy. Především jde o zemědělské pozemky. Podle druhu zpracování v PÚ se dělí do několika skupin, podle toho, jak je na ně aplikováno ustanovení §2 zákona o pozemkových úpravách. Obsah jednotlivých skupin se částečně překrývá, takže konkrétní pozemek může být zařazen současně do několika skupin. Rozlišujeme následující skupiny pozemků:

- řešené podle §2 zákona – jedná se o největší skupinu zemědělských pozemků, které budou scelovány, směňovány nebo děleny a budou narovnány jejich hranice.
- neřešené podle §2 zákona – pozemky, u nichž je potřebné obnovit soubor geodetických informací, ale nevyžadují řešení ve smyslu §2. Jedná se např. o zastavěné pozemky, vodní plochy atd.
- směňované – zemědělské pozemky, které se budou směňovat/přesunovat na jiná místa v rámci obvodu PÚ.
- nesměňované – zemědělské pozemky, které mají snížené zemědělské využití např. mokřiny nebo pozemky se zvýšeným výskytem elektrického vedení či jiné sítě.
- zahrnuté – všechny výše uvedené pozemky, které se nacházejí v obvodu PÚ.
- nezahrnuté – pozemky mimo obvod PÚ, které jsou v intravilánu, zastavěné a zastavitelné pozemky. [5, 16]

Příklad, jak může území s jednotlivými skupinami vypadat, ukazuje obrázek 2 na následující straně.

Obr. 2 Příklad řešeného území PÚ s jednotlivými skupinami pozemků



Zdroj: [9]

Vzhledem k překrývání jednotlivých kategorií záleží na dohodě katastrálního úřadu, pozemkového úřadu, vlastníka či správce pozemku, do které kategorie bude pozemek zařazen. Dle zákona o pozemkových úpravách nejsou žádné pozemky z obvodu PÚ vyloučeny. Pozemkový úřad má za úkol stanovit obvod PÚ tak, aby co nejlépe vystihl problematiku území a dosáhl naplnění cílů pozemkové úpravy [9].

## 2.5 Náklady a financování pozemkových úprav

Vzhledem k velkému rozsahu prací, které pozemkové úpravy obsahují, a velikosti zpracovávaného území jsou velmi nákladnou činností. Nicméně přes vysoké pořizovací náklady se vložené prostředky vrátí v podobě zvýšené efektivity zemědělského hospodaření, racionálnějšího využívání půdního fondu, ochrany půdy před erozí a zvýšené

ekologické stability. V porovnání s jinými státními investicemi jsou vynaložené částky malé [9].

Základním zdrojem financování je státní rozpočet, jehož prostředky jsou propláceny prostřednictvím pozemkových úřadů. Na nákladech se mohou podílet i vlastníci a další fyzické a právnické osoby, které mají zájem na provedení PÚ. Některé činnosti také mohou být financovány ze státních dotací. Celkově se ze státních prostředků hradí následující:

- náklady spojené s přípravou a vypracováním projektu
- náklady na geodetické práce
- náklady na realizaci společných zařízení [5, 9]

Dalším zdrojem financování jsou finanční prostředky Pozemkového fondu ČR. Ty jsou určeny přednostně pro ta katastrální území, která byla v minulosti dotčena nedokončeným scelovacím řízením, nebo nedokončeným přidělovým řízením. V zájmu Pozemkového fondu je vyjasnit vlastnické vztahy k pozemkům ve vlastnictví státu. Důvodem je požadavek na zabezpečení dostatečného množství státní půdy pro její následný prodej podle zákona č. 95/1999 Sb. V těchto oblastech jsou PÚ jediným řešením, jak toho docílit. Některé realizace prvků plánu společných zařízení jsou financovány z různých rozvojových programů jednotlivých ministerstev. Zejména výsadby nových biocenter a biokoridorů a náklady spojené s revitalizací vodních toků. Jsou to např. program revitalizace toků, program péče o krajinu [5, 9].

Nezanedbatelná část nákladů spojených s PÚ je hrazena prostřednictvím strukturálních fondů Evropské unie. Z těchto fondů je financována např. výstavba polních cest, dokončení digitální katastrální mapy nebo vytyčování hranic nových pozemků. EU nabízí členským zemím různé dotační programy pro podporu rozvoje svých regionů. Každý z těchto strukturálních fondů má vymezena poměrně přísná pravidla pro podávání žádostí a čerpání dotací včetně kontroly jejich využití. Jednou z podmínek pro přidělení dotace je tak pečlivá příprava podkladů a žádostí, znalost podmínek posuzování projektů a správné začlenění do celkového projektu pozemkových úprav. Jelikož ze státního rozpočtu je většinou podpora nedostatečná, jsou fondy EU důležitým zdrojem financování pozemkových úprav v ČR [9].

Jedna pozemková úprava probíhá přibližně 2 – 5 let v závislosti na velikosti území, počtu účastníků a celkové složitosti situace. Celkové náklady se průměrně pohybují na částce 10.000,- Kč za jeden hektar upravovaného území. Tato částka přitom zahrnuje pouze geodetické a projekční práce, které končí vytyčením nových pozemků v terénu a zápisem

do katastru nemovitostí. Nezahrnuté náklady na realizaci společných zařízení jsou pak až dvojnásobně vyšší [9].

### 3 Legislativa pozemkových úprav

Následující kapitola přináší přehled hlavních právních pramenů, podle kterých se pozemkové úpravy řídí. Jak již bylo řečeno, pozemkové úpravy v sobě zahrnují mnoho různých oborů: katastr nemovitostí, zeměměřičství, pozemkové úpravy, územní plánování, správní řád, stavebnictví, dopravu, ochranu životního prostředí, oceňování nemovitostí a mnohé další. V této kapitole jsou kromě stěžejního zákona o pozemkových úpravách zmíněny i doplňující vyhlášky a zákony z ostatních oborů, které s nimi souvisejí. Pro zpracovatele pozemkové úpravy je důležité, aby stále sledoval vývoj a případně změny těchto zákonů a vyhlášek, jelikož mohou procházet novelizacemi. Je tedy nutné vždy postupovat podle aktuálního platného znění.

#### 3.1 Oblast pozemkových úprav

##### **Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech**

Zákon vysvětluje účel pozemkových úprav, v §2 je definován pojem pozemkové úpravy: *„Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělá a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech se k nim uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako závazný podklad pro územní plánování.“*

Zákon dále určuje účastníky pozemkových úprav (blíže viz kapitola 4), stanovuje předmět pozemkových úprav, tzn. pozemky řešené při PÚ a neřešené pozemky, u kterých se pouze obnovuje soubor geodetických informací katastru nemovitostí a pozemky, pro jejichž

řešení a PÚ je nutný souhlas vlastníka. Zákon rovněž popisuje formy a postup provádění PÚ, který je podrobněji popsán v prováděcí vyhlášce.

Jsou zde definována i kritéria přiměřenosti kvality, výměry a vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků. Zákon podrobně rozepisuje problematiku rekonstrukce grafických přídělů, nedokončených scelovacích řízení a možnosti řešení duplicitního vlastnictví. Dále popisuje podmínky pro získání odborné způsobilosti k projektování pozemkových úprav, možnosti jejich financování a nakonec definuje soustavu pozemkových úřadů a jejich působnost [16].

### **Vyhláška č. 545/2002 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav**

Tato vyhláška podrobně zpracovává průběh PÚ od začátku přípravných prací až po konečný návrh pozemkové úpravy, včetně uvedení všech jeho náležitostí v příloze této vyhlášky. Je zde stanoveno, jakým způsobem se provádí zajištění podkladů, zjišťování průběhu hranic na obvodu PÚ a sestavení nároků vlastníků pozemků dotčených PÚ. Přílohou jsou vzorově zpracované tabulky výstupních bilancí pozemků před a po návrhu PÚ [11].

### **Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě (zákon o půdě)**

V tomto zákoně jsou upravena práva a povinnosti vlastníků a nájemců půdy, působnost státu při úpravě vlastnických a užívacích práv k pozemkům. Jsou zde udány podmínky pro navrácení půdy a staveb, původních zemědělských usedlostí, které přešly na stát nebo byly užívány socialistickými organizacemi v době od 25. února 1948 do 1. ledna 1990.

Hlavním cílem tohoto zákona je náprava majetkových křivd (restituce) a zlepšení péče o zemědělskou půdu. V souvislosti s restitucemi je zde uvedeno, kdo je osoba oprávněná a kdo je osoba povinná. Půdu, která je ve vlastnictví stát, spravuje Pozemkový fond ČR. Zákon specifikuje právo hospodaření s majetkem ve vlastnictví státu pro různé organizace zřizované státem [21].

## **3.2 Katastr nemovitostí a zeměměřičství**

### **Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)**

Zákon definuje pojem katastru nemovitostí ČR jako soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení a vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem. Specifikuje předmět a obsah katastru, způsob poskytování údajů z KN a metody obnovy katastrálního operátu [25].

### **Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství**

Zákon vymezuje zeměměřičské činnosti zeměměřičské činnosti ve veřejném zájmu, práva a povinnosti spojená s jejich výkonem, oprávnění k těmto činnostem a oprávnění ověřovat výsledky zeměměřičských činností. Dále definuje geodetické referenční systémy a státní mapová díla [20].

### **Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem**

Tento zákon popisuje jednotlivé způsoby, kterými se zapisují vlastnická práva, zástavní práva, práva odpovídající věcným břemenům a předkupní práva do katastru nemovitostí. Tato práva se zapisují různými formami – vkladem, záznamem nebo poznámkou [23].

### **Vyhláška č. 190/1992 Sb., kterou se provádí z. č. 344/1992 a z. č. 265/1992 Sb.**

V této vyhlášce je podrobně rozpracován obsah katastru nemovitostí, tj. údaje, které se v katastru nemovitostí evidují u katastrálních území, parcel, budov, bytů a nebytových prostor. Je zde popsán katastrální operát – soubor popisných a geodetických informací, sbírka listin a dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací.

Dále rozepisuje postup při zápisu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, činnosti při vedení a obnově katastru nemovitostí, zeměměřičské činnosti pro účely katastru. V přílohách vyhlášky jsou důležité technické údaje, mapové značky katastrálních map, kódy pro druhy pozemků, budovy, souřadnicové systémy, charakteristiky přesnosti pro měření polohopisu a jeho zobrazení v katastrální mapě [10].



### **3.3 Zemědělský půdní fond a BPEJ**

#### **Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu**

Tento zákon vymezuje pojem zemědělského půdního fondu, podmínky odnímání ze ZPF a zásady jeho ochrany [24].

#### **Vyhláška č. 546/2002 Sb., kterou se stanoví charakteristika BPEJ**

Tato vyhláška doplňuje původní vyhlášku č. 327/1998 Sb. Její přílohou jsou charakteristiky kódů BPEJ: charakteristiky klimatických regionů, hlavních půdních jednotek, sklonitosti a expozice půdy a charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy. Rovněž upravuje způsob provádění rebonitací [12].

### **3.4 Oceňování nemovitostí**

#### **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 540/2002 Sb. o oceňování**

Zákon upravuje způsoby oceňování majetku, které jsou dále specifikovány v doprovodné vyhlášce. Vyhláška stanoví postupy při uplatnění různých způsobů oceňování, ceny pozemků, porostů, cenové koeficienty a přírážky. Z pohledu pozemkových úprav je nejvýznamnější oceňování zemědělských pozemků, které se provádí podle kódů BPEJ, a případně oceňování porostů. V příloze vyhlášky jsou uvedeny základní ceny BPEJ a podklady pro oceňování porostů [17].

### **3.5 Ochrana životního prostředí**

#### **Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny**

Cílem zákona je udržet a obnovovat přírodní rovnováhu v krajině, šetrně využívat přírodní zdroje a chránit významné chráněné oblasti a krajinné prvky. Děje se tak díky vytváření územních systémů ekologické stability, ochranou rostlin a živočichů a zejména těch, jejichž výskyt v přírodě je vzácný, ochranou významných geologických oblastí včetně lokalit s nerostným bohatstvím a ochranou lesních porostů a zemědělské půdy. Orgány ochrany životního prostředí se účastní územních plánování, stavebních řízení, PÚ, v rámci kterých mají možnost krajinu, jejich ochranu a estetičnost ovlivňovat [15].

Zákon definuje základní povinnosti, které musí např. investoři staveb dodržovat. Před trvalými zásahy do přírody musí na vlastní náklady nechat vyhotovit přírodovědné průzkumy a studie, které orgány ochrany přírody posuzují a poté rozhodují o náhradních opatřeních, které jsou pro ochranu přírody nezbytné a které musí stavebník realizovat na své náklady, případně udělují sankce a pokuty za jejich nesplnění nebo nedodržení.

Jsou zde také uvedeny případy, kdy jsou omezena vlastnická práva k pozemkům díky nově vznikajícím prvků ÚSES. V této situaci, kdy je např. nutné změnit druh pozemku a vlastník s touto formou nesouhlasí, je možné dohodnout s vlastníkem směnu pozemku za jin, přiměřený svou kvalitou, v krajním případě přichází možnost vyvlastnění pozemku v souladu se zákonem. Nakonec zákon definuje orgány ochrany přírody a jejich působnost [15].

#### **Zákon č. 171/1991 Sb., o životním prostředí**

V zákoně jsou definovány pojmy týkající se životního prostředí a zásady ochrany životního prostředí fyzickými i právnickými osobami [18].

### **3.6 Ostatní obory**

#### **Zákon č. 500/2004 Sb., o správním řádu (správní řád)**

Zákon stavuje postup správních orgánů při probíhajících řízeních a vydáváním rozhodnutí. Jsou zde uvedeny možnosti odvolání se proti těmto rozhodnutím a postoupení řízení nadřízeným a kontrolním správním orgánům [26].

#### **Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích**

Zákon definuje kategorie pozemních komunikací, práva a povinnosti účastníků a vlastníků komunikací. Zákon je doplněn doprovodnou vyhláškou č. 104/1997 Sb., ve které jsou uvedeny technické parametry pozemních komunikací, odkazy na technické normy, podmínky pro vzájemné napojování jednotlivých kategorií komunikací, křížení liniových staveb, údržba a kontrola stavu komunikací [14].

#### **Zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon**

Zákon má za účel chránit podzemní vody, stanovit podmínky pro hospodárné využívání vodních zdrojů. Dalším účelem je vytvořit podmínky pro snižování nepříznivých účinků

povodní a sucha a zajistit bezpečnost vodních děl. Rovněž stanovuje práva a povinnosti spojené se správou vodních toků a s vlastnictvím pozemků vodního koryta i pozemků sousedních [22].

### **Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu**

Tento zákon podrobně vysvětluje cíle územního plánování, které by bylo řešit funkční a prostorové využití území, stanovit zásady jeho rozvoje, ale současně také zabezpečit soulad přírodních a kulturních hodnot území. Dle §2 tohoto zákona územní plánování zahrnuje tyto úkoly: stanovení limitů využití území, regulaci prostorového uspořádání území, řešení umístění staveb, stanovení architektonických a urbanistických zásad pro jejich projektování i realizaci, vymezení chráněných území, objektů a ochranných pásem včetně zabezpečení jejich ochrany a posouzení technických důsledků plánovaných staveb. Jsou zde dále uvedeny základní nástroje územního plánování a orgány územního plánování. Součástí zákona je i stavební řád, který definuje oprávnění k provádění staveb, podmínky vydání stavebního povolení a popis průběhu stavebního řízení a následné kolaudace staveb [19].

Zákon rovněž stanovuje případy, kdy je možné vyvlastnit pozemky, stavby a práv k nim pro uskutečnění staveb a opatření ve veřejném zájmu. Dle zákona je „vyvlastnění“ možné jen v případě prokazatelně veřejně prospěšné stavby dle schválené územně plánovací dokumentace, vytvoření hygienických, bezpečnostních a ochranných pásem v zájmu ochrany životního prostředí. V těchto případech probíhá vyvlastňovací řízení, v rámci kterého je přezkoumán veřejný zájem, prospěšnost projektu a snaha dosáhnout dohody. Cílem vyvlastnění je dosáhnout přechodu, případně omezení vlastnického či jiného věcného práva, např. věcného břemene, k pozemkům a stavbám. Vyvlastnění je možné jen za odpovídající, nejčastěji finanční náhradu [19].

## 4 Účastníci pozemkových úprav

Pozemkové úpravy jsou rozmanité nejenom z hlediska zúčastněných oborů a činností, ale i svými účastníky. Jsou to fyzické a právnické osoby, které mají k dotčeným pozemkům různý vztah a z toho plynou i odlišné úkoly, povinnosti a funkce.

Samotný pojem **účastníci pozemkových úprav** pak mívá různé významy, ale nejčastěji bývá užíván jako označení všech zúčastněných fyzických a právnických osob a státních institucí. Z tohoto ohledu pak mezi účastníky řadíme následující osoby a instituce: vlastníky a osoby s věcnými právy k dotčeným pozemkům, stavebníka, dotčené orgány státní správy, správce a provozovatele inženýrských sítí, správce lesů, vodních toků, komunikací, zpracovatele, zájmové organizace, občanská sdružení a spolky působící v území apod. V dalším významu pak pojem označuje jen určitou podmnožinu všech zúčastněných subjektů [9].

### 4.1 Účastníci definovaní zákonem

Zákon č. 139/2002 Sb., O pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, který je stěžejním zákonem pozemkových úprav, definuje 3 hlavní účastníky řízení o PÚ:

#### 4.1.1 Vlastníci pozemků

Zákon definuje vlastníky pozemků jako fyzické a právnické osoby, jejichž vlastnická a další věcná práva mohou být řešením pozemkových úprav přímo dotčena. Jedná o všechny vlastníky pozemků, jejichž pozemky jsou zahrnuty a řešeny pomocí PÚ. V případě, že majitel pozemku uvedený v katastru nemovitostí již nežije, a dědické řízení dosud není ukončené, je nutné zajistit současné majitele (dědice), kteří se potom automaticky stávají účastníky PÚ. Sami vlastníci pozemků jsou podle §10 zákona č. 344/1992 Sb. povinni sdělovat katastrálnímu úřadu změnu svých údajů. Bohužel tato povinnost není většinou vlastníkům známa, a tak jsou v katastru neaktuální data, která bývají příčinou komplikací v jednání [5, 9, 16].

V souvislosti s vlastníky pozemků je vhodné zmínit jejich věcná práva:

- zástavní
- předkupní
- právo odpovídající věcnému břemeni

### **Zástavní právo**

V pozemkové úpravě přechází zástavní právo vlastníka z jeho původního na nový pozemek. Dotčený pozemek je zastaven ve prospěch věřitele, kterým nejčastěji bývá banka. Z tohoto důvodu je po dohodě s vlastníkem a věřitelem vhodné navrhnout takový nový pozemek, který bude svojí hodnotou odpovídat hodnotě původního pozemku a bude pro věřitele poskytovat stejně kvalitní záruku [4].

### **Předkupní právo**

Toto právo při pozemkové úpravě zaniká, jestliže se vlastník a oprávněný z předkupního práva nedohodnou jinak, tedy předkupní právo by vzniklo i k některému novému pozemku [4].

### **Věcné břemeno**

Samotný pojem "věcné břemeno" je upraven v občanském zákoníku, a to v ustanovení §151n až 151p. Jednoduše vysvětleno věcná břemena omezují vlastníka určité nemovité věci (povinný z věcného břemene) ve prospěch někoho jiného (oprávněného z věcného břemene) a to tak, že vlastník věci je povinen se určitého jednání zdržet, něco strpět nebo něco konat. V případě pozemkových úprav tak strpěním je např. umožnění procházení nebo přejíždění přes pozemek, u konání to je např. čerpání vody ze studny na cizím pozemku, nebo opačně k předchozímu příkladu umožnění přechodu přes cizí pozemek. Věcné břemeno je vázáno na konkrétní fyzickou osobu a zaniká jejím úmrtím. Oprávnění z věcného břemene k věci je vázáno na některý soudní pozemek a jeho vlastníka. Při změně vlastníka dotčených pozemků břemeno nezaniká, ale přechází na nové vlastníky [4, 9].

V rámci pozemkových úprav je snaha většinu těchto břemen zrušit. Některá zanikají samovolně tím, že dojde prostřednictvím PÚ ke změně přístupu na pozemek např. vybudováním polní cesty nebo sloučením pozemků. U některých nových pozemků jsou pak nově vybudována, např. kvůli ochrannému pásmu inženýrských sítí nebo v případě vstupu na pozemek, který je součástí většího půdního bloku [9].

#### **4.1.2 Stavebník**

Stavebník je investor stavby. Dle zákona je účastníkem pozemkových úprav tehdy, bylo-li jejich provedení vyvoláno v důsledku stavební činnosti. Jedná se o případy stavby dálnice,

železničního koridoru nebo průmyslové zóny. U těchto PÚ je nutné vyhotovit studii vlivu výstavby a provozu stavby na pozemkové úpravy. Studie je zpracována pro území, které přesahuje územní rozsah pozemkových úprav. Zahrnuje tak několik sousedních katastrálních území. Později je součástí zadávací dokumentace pro výběrové řízení na zpracování PÚ. Osoba stavebníka se pak v závislosti na výsledcích studie podílí na financování PÚ [5, 9, 16].

#### **4.1.2 Obce**

Jedná se o obce, v jejichž územním obvodu jsou pozemky zahrnuté do oblasti pozemkových úprav. Obce se procesu PÚ účastní v roli vlastníka pozemků, a zároveň i v roli samosprávného orgánu. V jejich případě není nutné a ani často možné dodržovat kritéria přiměřenosti, protože do vlastnictví obce bude převedena většina pozemků společných zařízení. Účastníkem PÚ se mohou stát i sousední obce za podmínky, když se do 30 dnů od výzvy pozemkového úřadu přihlásí jako účastník PÚ. Pokud je do PÚ zahrnuta část sousedního katastrálního řízení, pak se sousední obce stávají účastníky automaticky. [5, 9, 16].

## **4.2 Zúčastněné (dotčené) orgány státní správy**

Tyto orgány mají na starosti organizaci a provádění PÚ a ochranu svých zájmů v procesu PÚ v rámci svých výkonů působnosti. Při této činnosti se musí řídit příslušnými zákony a dalšími předpisy. Mezi tyto orgány patří např. Pozemkový úřad, Katastrální úřad, odbor životního prostředí, správce lesů a vodních toků, památková péče a další. Všem těmto institucím je zaslána informace o zahájení PÚ a jsou vyzvány k vyjádření s ohledem na ochranu svých zájmů v daném území. Jejich stanovisko je podkladem pro zpracování plánu společných zařízení a celé návrhu pozemkových úprav. Na toto vyjádření mají lhůtu 30 dní od doručení. Rovněž je s nimi nutné projednat návrh plánu společných zařízení.

Dále je stručně rozepsána činnost katastrálních a pozemkových úřadů, protože právě tyto dvě instituce veřejné správy hrají při PÚ klíčovou roli [9, 16].

### 4.2.1 Pozemkové úřady

Pozemkové úřady mají v celém procesu pozemkových úprav pravděpodobně tu nejdůležitější roli, protože celý proces organizují. Jejich činnost je upravena zákonem č.139/2002 Sb. v platném znění. V jejich struktuře je nejvýše postavení **Ústřední pozemkový úřad**, který je stejně jako okresní pozemkové úřady součástí Ministerstva zemědělství ČR. Tento úřad zajišťuje obecnou metodiku provádění pozemkových úprav, způsoby jejich financování z oblasti státního rozpočtu a dotací z fondů EU, spolupracuje na tvorbě nových zákonů, vyhlášek a metodik. Rovněž uděluje úřední oprávnění k projektování PÚ, vyjadřuje se k politice a zásadám územního rozvoje a dle zákona je i dovolacím orgánem proti rozhodnutí pozemkových úřadů [5, 9, 16].

Jednotlivé okresní pozemkové úřady sídlí v bývalých okresních městech a od roku 2003 jsou sloučeny se Zemědělskými agenturami, což jsou regionální pracoviště MZe. V současné době tak tvoří sdružené pracoviště Zemědělská agentura a pozemkový úřad (ZAPU). Mezi hlavní činnosti, které v rámci pozemkových úprav úřady vykonávají, patří:

- zahájení pozemkových úprav
  - výběr zpracovatele (s ním je uzavřena smlouva o dílo)
  - zajištění financování prací spojených s PÚ
  - příprava podkladů
  - svolání úvodního jednání
  - informování dotčených orgánů státní správy
  - řešení námitek a odvolání vlastníků pozemků
  - vydání rozhodnutí a předání podkladů o provedené úpravě katastrálnímu úřadu aj.
- [9]

### 4.2.2 Katastrální úřady

Katastrální úřady pro jednotlivé kraje jsou centrálně vedené Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním (ČÚZK) a evidují veškeré informace o pozemcích a jejich vlastnících v podobě písemné (SPI – soubor popisných informací) i grafické (SGI – soubor geodetických informací). Organizace katastrálních úřadů a jejich činnost je upravena zákonem č. 359/1992 Sb. Správu katastru vykonávají KÚ prostřednictvím svých katastrálních pracovišť, která se nacházejí v bývalých okresních a některých dalších městech. Katastrální úřady mají krajskou působnost, katastrální pracoviště spravují část území nebo celé území okresu [9].

## **4.3 Ostatní účastníci**

### **4.3.1 Zpracovatel**

Úkolem zpracovatele v procesu pozemkových úprav je zajistit geodetické a projekční práce. Je to podnikatelský subjekt, který je vybrán na základě veřejného výběrového řízení. Po tomto výběrovém řízení je mezi ním a pozemkovým úřadem uzavřena smlouva o provedení prací na pozemkové úpravě. Samotný uchazeč o tuto zakázku musí splňovat kritéria a podmínky, definované při výběrovém řízení. Jedná se podmínky z oblasti odborné, personální, technické, finanční, referenční atd. Především je nezbytné, aby uchazeč splnil podmínku disponování úředním oprávněním pro projektování pozemkových úprav a úředním oprávněním pro ověřování výsledků zeměměřičských činností [5, 9].

### **4.3.2 Správci inženýrských sítí**

Tyto subjekty spravují technická zařízení v krajině. Rovněž oni musí být informováni o zahájení pozemkových úprav a vyzváni ke stanovení podmínek pro ochranu svých zájmů v území. Spadá sem např. Český rybářský svaz, Telefónica O2, Správa dálkových kabelů, Správa železniční dopravní cesty, Správa a údržba silnic, Transgas – RWE, Vodovody a kanalizace nebo České dráhy. Tyto instituce předávají pozemkovému úřadu informace a podklady o poloze vedení, komunikací, vodních toků a dalších prvků ve své správě. Pozemkový úřad má za úkol je seznámit s návrhem plánu společných zařízení a získá od nich závazné stanovisko – souhlas, výjimku nebo jiné opatření podle předpisů. Samotný návrh plánu je do určité míry možné přizpůsobit požadavkům jednotlivých institucí, ale nesmí přitom být narušeny hlavní cíle pozemkových úprav. [5, 9].

### **4.3.3 Zájmové organizace**

Z hlediska zákona nejsou tyto organizace povinnými účastníky, ale jejich kontaktování může přispět ke zdárnému dokončení pozemkových úprav. Jedná se o organizace jako Myslivecký svaz, Český svaz zahrádkářů, místní sportovní a ekologické iniciativy nebo občanská sdružení. Ač se to nemusí zdát důležité, i tyto organizace mohou zpracovateli poskytnout cenné údaje [5, 9].

Zpracovateli rovněž mohou být ku pomoci názory místních znalců či starousedlíků, kteří chtějí přispět k rozvoji svého kraje a mají zájem ovlivnit výsledný návrh. Obecně vzato je



pro úspěch pozemkové úpravy důležité, aby mezi jednotlivými účastníky panovala oboustranná důvěra a transparentní jednání [9].

## **5 KPÚ v městysu Choltice**

V této kapitole je popsáno zahájení a dosavadní průběh komplexní pozemkové úpravy na katastrálním území městysu Choltice. Vzhledem k faktu, že tato KPÚ je teprve v počáteční fázi, je text doplněn některými teoretickými skutečnostmi týkajícími se úvodních kroků zahájení KPÚ.

### **5.1 Představení a historie městysu Choltice**

Choltice se nachází ve východních Čechách na území Pardubického kraje přibližně 6 km od města Přelouč a 10 km od města Pardubice. První písemná zmínka o městysu pochází z roku 1285 z jedné z listin krále Václava II., pod kterou se podepsal šlechtic Beneš z Choltic. Prvním významným rodem byl rytířský rod Sedlnických z Choltic, v 15. Století pak rod Choltických z Újezda. V 16. Století vlastnil choltické panství původem z Lužice pocházející rod Gerštorfů. Během jejich vlády zaznamenaly Choltice první větší rozkvět. Rod Gerštorfů se však zúčastnil stavovského povstání proti Habsburkům a po porážce českých stavů v bitvě na Bílé hoře v roce 1620 jim byla zkonfiskována část majetku, včetně panství v Cholticích [6].

Díky tomu přechází choltické panství do vlastnictví tyrolského rodu Thun-Hohensteinů. Ti se mimo jiné zasloužili o přestavbu tvrze na barokní zámek s kaplí sv. Romedia. V 18. Století v Cholticích vznikají i první průmyslové manufaktury a továrny. V roce 1736 byla zřízena faktorie na zpracování lnu a bavlny, která fungovala až do roku 1830. Od roku 1868 fungoval v Cholticích cukrovar, který byl zrušen o 100 let později a areál cukrovaru byl odprodán výrobnímu družstvu Cyklos, které zde se svojí výrobou polygrafických a kancelářských strojů funguje dodnes a poskytuje zaměstnání několika stovkám lidí z Choltic a blízkého okolí [3, 6].

Rod Thunů vlastnil panství v Cholticích až do roku 1918. Po vzniku Československa zůstal ve vlastnictví Thunů pouze zámek a část okolních lesů. Po druhé světové válce zámek

včetně přilehlých pozemků připadl na základě Benešových dekretů obci. Po vzniku ČR v roce 1993 se potomci rodu Thunů domáhali navrácení zámku včetně přilehlé obory. Soudní spor, který se táhl dlouhých 12 let, nakonec skončil ve prospěch Choltic a potvrdil jejich právo na vlastnictví. Rod Thunů se však s porážkou nesmířil a dodnes vede snahy o navrácení zámku u českých i evropských soudních institucí [6].

Od roku 2006 má obec status městysu, který jí byl navrácen. V obci se nachází zdravotní středisko, mateřská a základní škola. Ke dni 1. 1. 2011 žilo v obci 1031 obyvatel a od podzimních komunálních voleb v roce 2010 je současným starostou Mgr. Tomáš Bolek [1].

## 5.2 Katastr městysu Choltice a obce Ledec

Katastrální území Choltice zaujímá rozlohu 762 ha, katastrální území Ledec pak 225 ha. Bližší rozepsání v následujících tabulkách.

*Tab. 3 Statistika objektů k. ú. Choltice*

Údaj	Výměra v ha	Počet
Parcely KN	762	1 582
Parcely zemědělské plochy	603	735
Parcely KN bez vlastníka	-	130
Parcely KN s ochranou	-	755
Listy vlastnictví	-	805
Oprávněné osoby na LV	-	1 325

Zdroj: [2], vlastní zpracování

*Tab. 4 Statistika objektů k. ú. Ledec*

Údaj	Výměra v ha	Počet
Parcely KN	225	373
Parcely zemědělské plochy	62	101
Parcely KN bez vlastníka	-	23
Parcely KN s ochranou	-	154
Listy vlastnictví	-	106
Oprávněné osoby na LV	-	154

Zdroj: [2], vlastní zpracování

### 5.2.2 Poloha katastrálních území

Všeobecně se jedná o území v řepařské výrobní oblasti. Jde o historicky významné území související se zámek Choltice a přilehlou oborou. V KPÚ jsou zahrnuty pouze pozemky zemědělského půdního fondu, lesní komplexy a zastavěné části obce jsou vyřazeny. V této oblasti jsou správci lesů LS Ronov nad Doubravou a LS Choltice.

Katastrální území Choltice sousedí s katastrálními územími Bezděkov, Veselí, Jedousov, Poběžovice u Přelouče, Lipoltice, Ledec, Chrtníky, Svinčany a Jeníkovice. KPÚ nebyly v sousedních katastrálních územích provedeny. V současné době se připravuje KPÚ Svinčany. Katastrální území Ledec sousedí s katastrálními územími Lipoltice, Urbanice, Holotín, Svojšice a Chrtníky. V současné době probíhají KPÚ v k. ú. Urbanice [13].

### 5.2.3 Přírodní podmínky

Dotčeným katastrem vede železniční trať Přelouč – Prachovice. V katastru Choltic se nachází Chrtnický rybník, Struha, Řehák a Červený rybník na jihu; Malý a Velký rybník a Marešák na severu; Jeníkovický potok a Zlatý potok na jihu. V k. ú. Je zaveden systém meliorací a závlah, nezasahuje sem žádná CHKO. V obvodu KPÚ je pásmo ochrany vodních zdrojů Luha u Choltic.

Zemědělská půda v katastru je ohrožena vodní a větrnou erozí. Nachází se ze regionální biokoridory a biocentra – Svojšický lesní komplex, Choltická obora, potok Struha, soutok potoka Struha a Jeníkovického potoka. Převažují zde skupiny půd klimatického regionu teplého, mírně vlhkého. Hlavními typy půdy jsou hnědozemě a nívné půdy glejové [13].

### 5.2.4 Největší hospodařící subjekty v k. ú. Choltice a Ledec

Tab. 5 Největší hospodařící subjekty

Subjekt	Výměra půdy v ha	
	k. ú. Choltice	k. ú. Ledec
CS AGRO s. r. o., Ronov n. D.	157	-
OJGAR s. r. o., Praha	64	7
Turek František, Licomělice	47	-
LIPONOVA a. s., Lipoltice	39	-
Dostál Zdeněk, Chrudim	39	-
Doležal Stanislav, Heř. Městec	31	-

Agrodružstvo Jeníkovice	26	-
PALENT s. r. o., Pardubice	25	29
Agro-Trade, ZOD Staré Čív.	22	-
AGRO ZIPAL s. r. o., Pard.	21	-
SOMA s. r. o., Heř. Městec	-	10
Pardus Pavel, Stojice	-	9

Zdroj: [2, 13]

## 5.3 Zahájení a dosavadní průběh KPÚ

### 5.3.1 Získání souhlasu k zahájení KPÚ

Podnět k zahájení KPÚ na katastrálním území městysu Choltice a obce Ledec dal bývalý starosta městyse Ing. Jan Málek. Stalo se tak zasláním žádosti o provedení KPÚ na pobočku Pozemkového úřadu v Pardubicích dne 22. února 2010.

V žádosti bylo uvedeno pět cílů, které měštys Choltice od KPÚ očekává:

- Vyřešení sítě komunikací vč. pozemkového řešení obchvatu v Cholticích a vytvoření místních komunikací ve středu městyse.
- Dořešení vlastnických vztahů tím, že budou sjednocené pozemky vlastníka do jedné lokality s možností příjezdu na pole z veřejných komunikací, rozdělení pozemků u spoluvlastnictví na jednotlivé dílce s jedním vlastníkem. Dále bylo uvedeno dořešení nájemních vztahů vlastníků se subjekty obhospodařujícími jejich pole, což bylo označeno jako nezbytně nutné.
- Vyřešení odvodnění lokality Choltice – západ, kde vzniká množství balastních vod s neřízeným nátokem do veřejné kanalizace a Choltice ul. Severní, kde při tání sněhu hrozí rodinným domkům záplava.
- Provedení větrolamů, které ochrání sídelní útvar Choltice před západními a severozápadními větry a které ochrání krajinu před půdní erozí.
- Provedení digitalizace území katastru Choltice, Ledec, které jsou jednou z posledních lokalit, kde jsou veškeré územní operace prováděny manuálně odměřováním.

Žádost tedy obsahovala hlavní obecné cíle, které se během KPÚ provádějí, viz kapitoly 1 a 2. Kopie původní žádosti je uvedena v příloze č. 1.

Žádost byla Pozemkovým úřadem vyhodnocena a dne 9. dubna 2010 obdržel úřad městyse následující odpověď (citováno z dopisu):

*„Na základě Vaší žádost ze dne 22. 2. 2010, která byla našemu úřadu doručena dne 24. 2. 2010, ve které nás žádáte o provedení komplexní pozemkové úpravy (dále jen KPÚ) v katastrálním území **Choltice a Ledec**, Vám sdělujeme:*

*dle § 6, odst. 1 zákona č. 193/2002 Sb. posoudil Pozemkový úřad Pardubice Vaší žádost o zahájení KPÚ a shledal důvody, naléhavost a účelnost k jejímu zahájení.*

*Pro další činnost ohledně zahájení KPÚ je, na základě § 6 odst. 3 třeba, aby se pro to vyslovila nadpoloviční většina vlastníků výměry pozemků zemědělské půdy.*

*Z tohoto důvodu žádáme o vyrozumění, zda tento požadavek o provedení KPÚ byl projednán na zastupitelstvu obce při veřejném zasedání a o návrh postupu pro získání souhlasu vlastníků“*

Po obdržení této odpovědi ihned započala práce shromažďování údajů o katastru a jednotlivých vlastnících. Mezi důležité údaje patřila celková výměra zemědělské půdy, na které jednotlivé subjekty hospodaří, či ji pronajímají k zemědělským účelům. Hlavním úkolem však stále bylo zajistit souhlas nadpoloviční většiny vlastníků. Každý účastník obdržel formulář pro vyslovení souhlasu či nesouhlasu se zahájením KPÚ a doprovodný dopis, který obsahoval informace pro účastníky pozemkových úprav (příloha č. 2 a 3). Bylo osloveno 50 vlastníků, z nichž 43 dalo souhlas k zahájení KPÚ a 7 projekt odmítlo. Podmínka nadpoloviční většiny tak byla splněna. Celkově bylo ke dni 31. srpna 2010 odsouhlaseno **3 448 130 m<sup>2</sup>** pozemků, na které má být KPÚ vykonána. Téhož dne starosta Ing. Jan Málek zaslal vyrozumění Pozemkovému úřadu o aktuálním stavu a požádal o zahájení KPÚ, viz příloha č. 4.

### **5.3.2 Vyhotovení dokumentace veřejné zakázky**

Po získání souhlasu započala fáze zpracování návrhu projektu. Nejprve byla vyhotovena zadávací dokumentace pro veřejnou zakázku, na základě které bude vybrán dodavatel projektu KPÚ. Dokumentace sumárně obsahuje údaje o zadavateli, předmět, dobu a místo plnění veřejné zakázky, kvalifikační a profesní předpoklady dodavatele a samotné podmínky a kritéria pro zadání veřejné zakázky.

V předmětu plnění veřejné zakázky jsou uvedeny základní cíle, které byly požadovány již v prvotní žádosti o zahájení KPÚ a jsou zde dále podrobněji rozepsány. Celkem bylo pro plnění veřejné zakázky určeno území o rozloze přibližně 660 ha (z toho 603 ha připadá na katastrální území Choltice a 57 ha na katastrální území Ledec) s vyloučením souvisle zastavěných a dle územního plánu zastavitelných částí obcí. V dokumentaci je rovněž zmíněna předpokládaná hodnota veřejné zakázky, která činí **3 924 000 Kč bez DPH**. Předpokládaný termín zahájení realizace služeb je stanoven na 1. listopadu 2011 [13].

Vyhotovená dokumentace byla 1. dubna 2011 zaslána na úřad městyse. V současné době probíhají poslední korektury. Po úplném dokončení bude zahájeno výběrové řízení, které určí dodavatele. Souběžně s tím probíhají na Pozemkovém úřadě v Pardubicích práce na vyhotovování návrhů konkrétních stavebních prací, které budou v rámci KPÚ provedeny.

## 5.4 Další plánovaný postup

V době vyhotovení této práce (červen 2011) tak prozatím nejsou k dispozici konkrétní návrhy a plány provedení KPÚ, proto se následující text věnuje úkonům, které budou v nejbližší době provedeny. Zároveň jsou zde rozepsány etapy při navrhování KPÚ.

První z nich je etapa **programová**, která je plně v působnosti pozemkového úřadu. Ten během ní shromažďuje, uchovává a vyhodnocuje různé informace o katastrálních územích, stanovuje naléhavost zahájení PÚ a zjišťuje obecný zájem vlastníků, obcí a nájemců půdy o provedení KPÚ. Tato etapa v případě Choltic již téměř ukončena. Zbývá pouze, aby pozemkový úřad vybral ve veřejném výběrovém řízení zpracovatele a kontaktoval další orgány státní správy, které se budou ke KPÚ vyjadřovat [9].

V choltické KPÚ nyní probíhá **přípravná** etapa. Během této etapy se shromažďují potřebné podklady, probíhá průzkum zájmového území, analyzují se použité podklady a výsledky průzkumu. Dále bude nutné určení obvodu pozemkových úprav a případné upravení jejich hranic, zjištění průběhu hranic, výpočet opravného koeficientu výměr, zaměření předmětů, které zůstanou obsahem souboru geodetických informací katastru nemovitostí i po ukončení pozemkové úpravy, zaměření prvků nad rámec obsahu katastrální mapy, které jsou potřebné pro zpracování návrhu a vypracování vstupních nároků jednotlivých vlastníků [9].

Během **projekční** etapy vznikne návrh plánu společných zařízení. Tento plán bude obsahovat čtyři základní části:

- síť polních cest
- síť prvků systému ekologické ochrany
- síť protierozních opatření
- síť vodohospodářských opatření

Nedílnou součástí tohoto plánu bude i návrh delimitace druhů pozemků, zejména orné půdy, travních porostů a lesní půdy. Po rozvržení plánu společných zařízení a jeho odsouhlasení se přistoupí k detailní dislokaci jednotlivých prvků plánů, čili k zaměření konkrétních pozemků, a k optimálnímu rozvržení nových vlastnických pozemků uvnitř bloků vytvářených plánem. Přerozdělení vlastnických vztahů k půdě bude dokumentováno ve zpracovaných bilancích půdy. Tento plán bude schválen sborem zástupců a zastupitelstvem obce na veřejném zasedání [9].

Předposlední etapou bude etapa **realizační**. Jak už napovídá její název, zde dochází k vytyčení návrhu, zpracování prováděcích projektů na společná zařízení a vybudování společných zařízení. Stavby prochází rekonstrukcí, modernizací či novostavbou. Dále jsou realizovány terénní úpravy, výsady a založení travních porostů. Rovněž dochází k výstavbě polních cest, avšak některé z polních cest mohou být realizovány již během projekční etapy. Během této etapy je dokončena nová digitální katastrální mapa pro dotčenou část katastrálního území a nový soubor popisných informací ve formě databáze. Na katastrální pracoviště pak jsou předány podklady nutné pro zápis obnoveného katastrálního operátu. Posledním krokem je **kontrolní** etapa, během které bude pozemkový úřad zjišťovat, zda nové prvky v plánu společných zařízení plní svůj účel a zda byly správně vybudovány. Rovněž bude zkontrolována účelnost vynaložených finančních prostředků [9].

## 5.5 Jednání sboru zástupců

### 5.5.1 Sbor zástupců

Sbor zástupců je vybraná skupina vlastníků pozemků, kteří budou během KPÚ jednat a zastupovat ostatní vlastníky pozemků. Počet členů musí být lichý a podle velikosti území je stanoven na 5-15 členů. Nevolenými členy sboru jsou zástupce pozemkového úřadu a zástupce obce. Je přitom vhodné si zvolit i několik dalších vlastníků jako náhradníky pro případ, že některý člen sboru v něm ukončí své působení. Členství nesmí být odmítnuto

vlastníkovi, jehož pozemky tvoří více než 10 % výměry pozemků zahrnutých do KPÚ. Sbor zastupuje vlastníky během zpracování KPÚ, posuzuje varianty návrhu pozemkových úprav, schvaluje plán společného zařízení a spolupracuje při realizaci schválených pozemkových úprav. Zasedání sboru zástupců svolává v průběhu PÚ zvolený předseda ve spolupráci se zástupcem pozemkového úřadu, případně je svoláno na žádost nadpoloviční většiny jeho členů a to vždy podle potřeby [9, 16].

V případě městyse Choltice je zvolení sboru zástupců, a tím i úvodní jednání, naplánováno na podzim roku 2011. Je to dáno tím, že nejdříve musí být známy podrobnosti KPÚ a samotný zpracovatel, tedy vítěz veřejné zakázky.

### **5.5.2 Úvodní jednání**

Na úvodní jednání jsou pozváni všichni účastníci formou písemné pozvánky a veřejné vyhlášky. Vlastníci na toto jednání přinesou listiny prokazující jejich vlastnická a další věcná práva k pozemkům, aby bylo možné ověřit oprávněnost jejich vlastnictví. Vlastníkům je poté představen zpracovatel PÚ a zástupce pozemkového úřadu.

Pozemkový úřad, resp. jeho zástupce, účastníky seznámí s důvody, proč byly pozemkové úpravy zahájeny, dále je seznámí s jejich účelem, formou a předpokládaným obvodem. Je projednán postup při sestavování nároků, způsob ocenění pozemků, je zvolen vztažný bod pro určování vzdálenosti pozemků. Zpracovatel seznámí vlastníky s předpokládaným harmonogramem prací, vysvětlí potřebu spolupráce s vlastníky. Rovněž je zde prezentován první návrh plánu společných zařízení. Klíčové je během úvodního jednání vlastníkům vysvětlit význam PÚ a upozornit je, že výsledky budou použity pro obnovu katastrálního operátu. Vlastníci jsou tak zároveň požádáni o spolupráci [9, 16].

### **5.5.3 Závěrečné jednání**

Návrh plánu společného zařízení a nového uspořádání vlastnických pozemků je poměrně složitý, protože je nutné dodržovat zákonem stanovená kritéria přiměřenosti výměr, cen i dopravních vzdáleností pozemků jednotlivých vlastníků, a také je snahou do určité míry vyhovět přáním vlastníků. V průběhu PÚ se vyhláší tzv. kontrolní dny, kdy se schází sbor zástupců se zpracovatelem, vyhotovují se předběžné návrhy nového uspořádání pozemků, ke kterým se vyjadřují všichni účastníci PÚ. Konečně zpracovaný návrh se vystaví na úřední desce pozemkového úřadu i obce po dobu 30 dnů, během nichž mají



vlastníci možnost posledních připomínek. Teprve poté je svoláno závěrečné jednání, na kterém se zhodnotí výsledky PÚ a je o návrhu PÚ hlasováno. Ten je schválen, souhlasí-li minimálně  $\frac{3}{4}$  výměry pozemků zahrnutých do objektu PÚ. Závěrečné ústní jednání je poslední příležitostí k uplatnění námitek a připomínek [9, 16].

## **5.6 Schválení návrhu PÚ a zápis do KN**

### **5.6.1 První rozhodnutí**

První rozhodnutí se týká schválení návrhu pozemkové úpravy. Jeho vydání je spojeno se souhlasem 75 % vlastníků z hlediska výměry jejich pozemků zahrnutých do PÚ. Toto rozhodnutí vydá pozemkový úřad, který jej rovněž oznámí veřejnou vyhláškou a doručí je všem účastníkům spolu s částí dokumentace návrhu, která se jich týká.

Proti prvnímu rozhodnutí se mohou vlastníci pozemků odvolat, podat námítky, případně napadnout rozhodnutí žalobou u soudu. Na odvolání mají vlastníci 15 dnů. Po uplynutí této lhůty a případného vyřešení námitek nabývá rozhodnutí pozemkového úřadu právní moci a stává se podkladem pro vydání druhého rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv a zřízení nebo zrušení věcného břemene [4, 9, 16].

### **5.6.2 Druhé rozhodnutí**

Toto rozhodnutí se týká výměry nebo přechodu vlastnických práv a zřízení nebo zrušení věcného břemene. Je oznámeno pozemkovým úřadem prostřednictvím vyhlášky. Pozemkový úřad jej poté doručí katastrálnímu úřadu, všem vlastníkům a dalším dotčeným osobám. Proto tomuto rozhodnutí již není možné odvolání. Na základě tohoto dokumentu se v katastru zapíše nová vlastnická práva k novým pozemkům. Katastrálnímu úřadu je předána veškerá dokumentace týkající se nového geometrického uspořádání pozemků a vlastnických práv k nim [4, 9, 16].

### **5.6.3 Zápis do katastru nemovitostí**

Jakmile první rozhodnutí nabude právní moci, předají se na katastrální úřad podklady sloužící pro obnovu operátu. Jde zejména o digitální katastrální mapu, která je předána ve

výměnném formátu pro import do ISKN, a zároveň proběhne její kontrola. Zpracovatel na katastrální úřad předá výslednou dokumentaci pozemkové úpravy, která obsahuje:

- technickou zprávu
- soupis parcel zahrnutých do obvodu PÚ
- seznam čísel LV zahrnutých do obvodu PÚ
- rejstřík vlastníků a jiných oprávněných
- soupis nových parcel
- geometrické plány na věcná břemena k nově navrženým pozemkům
- protokoly o výpočtech včetně výpočtu výměr parcel
- seznamy souřadnic nových bodů
- dokumentace k vytyčení hranic pozemků

Po nabytí právní moci prvního rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení návrhu pozemkové úpravy se v katastru nemovitostí u pozemků dotčených pozemkovou úpravou vyznačí plomba, která omezí dispoziční práva k nemovitostem tak, aby mohlo dojít k výměně nebo přechodu vlastnických práv na základě druhého rozhodnutí pozemkového úřadu [9, 16].

Druhé rozhodnutí, poté co nabude právní moci, je zapsáno do katastru nemovitostí formou záznamu. Přílohou tohoto rozhodnutí jsou přehledné soupisy parcel podle listů vlastnictví, na kterých je vyznačeno, které pozemky vlastník pozbývá a které nebývá. Současně jsou předány doklady o zřízení věcných břemen k nově vzniklým parcelám, které se rovněž zapíší do KN na základě rozhodnutí pozemkového úřadu. Dochází k obnově katastrálního operátu. Na základě rozhodnutí pozemkového úřadu o přechodu vlastnických práv k pozemkům jsou zapsány vlastníkům pozemky nové, odpovídající schválenému návrhu pozemkové úpravy. Všechny předchozí dokumenty tímto pozbývají platnosti. K pozemkům není možné vytvářet srovnávací sestavení současných pozemků a pozemků dřívějších evidencí. Pro daný obvod PÚ vzniká nový operát – SGI a SPI. Digitální katastrální mapa se stává platnou katastrální mapou dotčeného katastrálního území [9, 16].

## Závěr

Cílem této bakalářské práce bylo seznámit obecnou veřejnost s projektem komplexních pozemkových úprav, především představit úvodní kroky týkající se naplánování a zahájení a popsat pozitiva, které tento projekt přináší majitelům dotčených pozemků, obcím a jednotlivým orgánům státního aparátu.

Celá práce tedy byla zasazena především do oblasti veřejné správy a práva, neměla za cíl představit pozdější fáze komplexních pozemkových úprav, kterými jsou hlavně geodetické a stavební práce či úprava terénu v dotčených územích. Tato témata spadají spíše pod obory vysokých škol, které se zaměřují na techniku a geografii. Já ve své práci představil samotný projekt komplexních pozemkových úprav, jeho účel a cíle, a dále jednotlivé účastníky a postup k jeho zahájení.

Z oblasti práva to pak bylo stručné seznámení s jednotlivými zákony a vyhláškami, které tento projekt upravují. Tyto zákony a vyhlášky byly v textu využity a citovány při konkrétních případech jejich uplatnění.

Důležitá byla závěrečná kapitola, kde byla popsána konkrétní komplexní pozemková úprava, která v současné době probíhá na území městysu Choltice. Jak už bylo zmíněno v textu, první kroky pro zahájení byly učiněny v roce 2010 a v letošním roce 2011 dojde k prvním realizacím geodetických prací. Celý projekt se tak rozjede naplno. Během sbírání podkladů jsem spolupracoval se starostou městyse Mgr. Tomášem Bolkem, které mne také požádal o spolupráci na propagaci tohoto projektu mezi občany městyse. Výsledkem je stručný informativní leták, který podává občanům základní fakta o projektu. Leták se nachází v příloze č. 5.

Kromě toho mi pan starosta poskytl své zhodnocení a pohled na tento projekt. Dle jeho slov má projekt pro městys velký význam. Cituji jeho vyjádření:

*„Po roce 1945 došlo v našem katastru, z důvodu konfiskace značného množství majetku a později vzniku zemědělských družstev, k velkému přerozdělování pozemků. Častokrát se změny nedostatečně zaznamenávaly do knih, což dodnes ztěžuje uplatňování vlastnických práv. Nová výstavba byla mnohokrát prováděna na pozemcích s nevyjasněnými majetkoprávními vztahy, oplocení pozemků nebylo budováno přesně na hranicích pozemků. S těmito problémy se potýkáme stále. Velkým pomocníkem pro nakládání s pozemky nám bude digitalizovaná katastrální mapa.*

*Zanesení prvků protierozní a protipovodňové ochrany do pozemkové úpravy pomůže našemu městy v dalších letech s plánováním a realizováním těchto stavebních úprav a s přípravou nových území vhodných pro bydlení.*

*Městys Choltice tento projekt podporuje a je nápomocen k jeho plynulé realizaci.“*

Je tedy zřejmé, že pro Choltice bude projekt komplexních pozemkových úprav přínosem. Osobně vidím projekt komplexních pozemkových úprav rovněž jako velmi přínosný. Žijeme v době, kdy okolo nás mizí úrodná zemědělská půda, převážně z důvodu rozšiřování obecní zástavby kvůli stavbě nových domů. Tento jev není příliš žádoucí, a proto je nutné, abychom se o zbylou zemědělskou půdu a celou krajinu vzorně starali. Právě v obnově krajiny a zemědělských ploch vidím jeden ze dvou hlavních pozitivních účelů tohoto projektu.

Tím druhým je dle mého názoru obnovení katastrálního operátu a digitalizace katastrálních map. V dnešní době se díky internetu snaží i orgány státní správy usnadnit běžným lidem kontakt s nimi, např. pomocí systému Czech POINT. Katastrální mapy jsou nezbytně nutné, když člověk chce začít stavět nový dům. Není však příjemné strávit spoustu času na úřadech a také občas zjistit, že díky zastaralé mapě je stav vlastnictví pozemku či lokalizace pozemků úplně jiná, než se původně předpokládalo. Digitální katastrální mapa ale poskytne přesná a aktuální data a přístup k ní skrz osobní počítač z domova bude jistě velmi pohodlné a jednoduché.

Pozemkové úpravy jsou tedy projekt, který stojí za to realizovat, protože poskytuje mnoho výhod, které povedou ke zkvalitnění životní úrovně a prostředí.

## Seznam použitých zkratk

BPEJ – Bonitovaná půdně ekologická jednotka

ČR – Česká republika

EU – Evropská unie

CHKO – Chráněná krajinná oblast

ISKN – Informační systém katastru nemovitostí

JPÚ – Jednoduchá pozemková úprava

KN – Katastr nemovitostí

KPÚ – Komplexní pozemková úprava

KÚ – Katastrální úřad

LS – Lesní správa

LV – List vlastnictví

MZe – Ministerstvo zemědělství

PFČR – Půdní fond České republiky

PÚ – Pozemková úprava

ÚSES – Územní systém ekologické stability

ZPF – Zemědělský půdní fond

## Seznam použitých obrázků

Obr. 1 Stav půdní držby před a po provedení pozemkové úpravy .....	19
Obr. 2 Příklad řešeného území PÚ s jednotlivými skupinami pozemků .....	27

## Seznam použitých tabulek

<i>Tab. 1 Související obory pozemkových úprav</i> .....	14
<i>Tab. 2 Ukázka charakteristik pozemkových úprav</i> .....	21
<i>Tab. 3 Statistika objektů k. ú. Choltice</i> .....	41
<i>Tab. 4 Statistika objektů k. ú. Ledec</i> .....	41
<i>Tab. 5 Největší hospodařící subjekty</i> .....	42

## Seznam příloh

Příloha č. 1 - Žádost o provedení KPÚ na katastru obcí Choltice a Ledec .....	56
Příloha č. 2 - Formulář pro vyslovení souhlasu s KPÚ na území Choltic a Ledce .....	57
Příloha č. 3 – Informace pro účastníky pozemkových úprav .....	58
Příloha č. 4 – Žádost o zahájení KPÚ v katastru obcí Choltice a Ledec .....	60
Příloha č. 5 - Informační leták .....	61
Příloha č. 6 – Katastrální mapa Choltic, měřítko 1:13000 .....	63

## Seznam použitých zdrojů

- [1] Český statistický úřad [online]. 2011 [cit. 2011-06-09]. Počet obyvatel a výměra v obcích Pardubického kraje k 1. 1. 2011. Dostupné z WWW: <[http://www.scitani.cz/xs/redakce.nsf/i/pocet\\_obyvatel\\_a\\_vymera\\_v\\_obcich\\_pardubickeho\\_kraje\\_k\\_1\\_1\\_2011](http://www.scitani.cz/xs/redakce.nsf/i/pocet_obyvatel_a_vymera_v_obcich_pardubickeho_kraje_k_1_1_2011)>.
- [2] Informační systém MISYS, Pozemkový úřad Pardubice, stav k 21. 6. 2011
- [3] KABELÁČ, Karel. *Choltice současnosti*. [s. l.] : VČT, n. p. Pardubice, 1985. 62 s.
- [4] KADEČKA, Stanislav. *Právo obcí a krajů v ČR*. Praha: C.H.BECK, 2003. 424 s. ISBN 80-7179-794-4.
- [5] KAŠPAR, Aleš. *Komplexní pozemkové úpravy*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 1999. 102 s. Diplomová práce. Univerzita Pardubice, Fakulta ekonomicko-správní.
- [6] *Obec Choltice* [online]. 2007 [cit. 2011-06-09]. Choltická kronika. Dostupné z WWW: <<http://www.choltice.cz/page.php?pageid=36>>.
- [7] PULTAROVÁ, Jana. *Pozemkové úpravy při tvorbě krajiny*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2001. 64 s. Bakalářská práce. Univerzita Pardubice, Fakulta ekonomicko-správní.
- [8] Ústřední pozemkový úřad. *Pozemkové úpravy: Nástroj pro udržitelný rozvoj venkovského prostoru*. Praha: Ministerstvo zemědělství, 2009. 28 s. ISBN 978-80-0103-6099-10.
- [9] VLASÁK, Josef; BARTOŠKOVÁ, Kateřina. *Pozemkové úpravy*. [s. l.] : ČVUT, 2009. 168 s. ISBN 978-80-0103-6099-10.
- [10] Vyhláška č. 190/1992 Sb., kterou se provádí z. č. 344/1992 a z. č. 265/1992 Sb.

- [11] Vyhláška č. 545/2002 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav
- [12] Vyhláška č. 546/2002 Sb., kterou se stanoví charakteristika BPEJ
- [13] Zadávací dokumentace k veřejné zakázce ev. č. 60048164
- [14] Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
- [15] Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- [16] Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech
- [17] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 540/2002 Sb. o oceňování
- [18] Zákon č. 171/1991 Sb., o životním prostředí
- [19] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
- [20] Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství
- [21] Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě
- [22] Zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon
- [23] Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- [24] Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
- [25] Zákon č. 344/1992 Sb., o Katastru nemovitostí
- [26] Zákon č. 500/2004 Sb., o Správním řádu



# Přílohy

Příloha č. 1 - Žádost o provedení KPÚ na katastru obcí Choltice a Ledec



## MĚSTYS CHOLTICE

Pardubická čp. 78  
533 61 Choltice

Tel.: 466972200,466972201  
IČO: 273643

Fax:  
Č. účtu ČSOB Pardubice 156234161/0300  
Č S a.s. Pardubice 1205439329/0800

E-mail: [podatelna@choltice.cz](mailto:podatelna@choltice.cz)

Čj. 157/2010  
Pozemkový úřad  
ing. J. Janů, ředitel PÚ Pce  
B. Němcové 231  
530 02 Pardubice

V Cholticích 22.2.2010

Věc:

Žádost o provedení pozemkové úpravy na katastru obcí Choltice a Ledec

Žádám Vás o provedení pozemkové úpravy na katastru obcí spadajících do správního celku městyse Choltice.

Od pozemkové úpravy očekáváme:

- 1.) Vyřešení sítě komunikací vč. pozemkového řešení obchvatu v Cholticích a vytvoření místních komunikací ve středu městyse Choltice. Úprava pozemků se týká i některých okrajových lokalit, které přinesou zpřístupnění některých pozemků v soukromém vlastnictví (Choltice Třešňovka II, Městniště, vyústění ul. Severní na komunikaci III. tř...)
- 2.) Dořešení vlastnických vztahů tím, že budou sjednocené pozemky vlastníka do jedné lokality s možností příjezdu na pole z veřejných komunikací, rozdělení pozemků u spoluvlastnictví na jednotlivé dílce s jedním vlastníkem. Dále je nezbytné nutné dořešit nájemní vztahy vlastníků se subjekty obhospodařujícími jejich pole.
- 3.) Vyřešení odvodnění lokality Choltice – západ, kde vzniká množství balastních vod s neřízeným nátokem do veřejné kanalizace a Choltice ul. Severní, kde při tání sněhu hrozí RD záplava.
- 4.) Provedení větrolamů, které ochrání sídelní útvar Choltice před západními a severozápadními větry a které ochrání krajinu před půdní erozí.
- 5.) Provedení digitalizace území katastru Choltice, Ledec, kde jsou jednou z posledních lokalit ve které jsou veškeré územní operace prováděny manuálně odměřováním.

Věřím, že pozemková úprava přinese městysi Choltice, obci Ledec a obci Podhorky podmínky k dalšímu rozvoji.

MĚSTYS CHOLTICE  
Pardubická 78 Ing. Jan Málek  
533 61 Choltice starosta městyse

### **Komplexní pozemková úprava - katastrální území Choltice, Ledec**

V návaznosti na končící proces restitucí a v souladu s požadavky obcí, stavebníků, vlastníků a uživatelů půdy budou za finanční podpory státu zahájeny v katastrálním území městyse Choltice a Ledec komplexní pozemkové úpravy. Díky pozemkovým úpravám dojde k novému uspořádání vlastnických práv k pozemkům a s nimi související úprava věcných břemen a rovněž dojde k posílení vlastnických práv k pozemkům. Pozemkové úpravy prostorově a funkčně uspořádají pozemky dle potřeby vlastníků a zabezpečí přístup k pozemkům. Celkově se tím zvýší ekologická stabilita zemědělské krajiny. Pozemkovými úpravami se zahájí obnovení a digitalizace zastaralého katastru nemovitostí, což bude v budoucnu sloužit jako nezbytně nutný podklad pro územní plánování a veškeré rozvojové programy území. Podrobnější informace k tomuto tématu bude možné získat na podatelně městyse Choltice nebo na Pozemkovém úřadu v Pardubicích. V této souvislosti Vás žádám o posouzení nabídky Pozemkového úřadu, který podmiňuje zahájení „Komplexní pozemkové úpravy“ katastrálního území Choltice a Ledec nadpolovičním souhlasem vlastníků pozemků zemědělské půdy.

Z výše uvedených důvodů je bezpodmínečně nutné Vaše prohlášení, zda souhlasíte nebo nesouhlasíte s provedením komplexní pozemkové úpravy na kat.území Choltice a Ledec.

**Sdělení 1x doručte do 30.6.2010 Úřadu městyse Choltice, Pardubická 78, 533 61 Choltice a 1x si ponechá vlastník půdy.**

Vaše souhlasné stanovisko je kromě jiného důležité pro digitalizaci území a napomůže k urovnání majetkoprávních vztahů vlastníků zemědělské půdy. Žádáme Vás proto o doručení Vašeho sdělení do výše uvedeného termínu.

V Cholticích 16.června 2010

ing. Jan Málek, starosta městyse

### **Komplexní pozemková úprava v katastrálním území Choltice a Ledec**

Vlastník pozemků: .....

Adresa vlastníka: .....

LV: .....

Pozemky na kat. území: Choltice, Ledec \*

**Se zahájením komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Choltice a Ledec:**

**souhlasím\***

**nesouhlasím \***

\*nehodící se škrtněte

V .....

.....

místo, datum

podpis vlastníka zem. půdy



MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ

**ÚTVAR: Pozemkový úřad Pardubice**

ČÍSLO ÚTVARU: 130747

ADRESA: B.NĚMCOVÉ 231, 530 02 PARDUBICE

---

### **Informace pro účastníky pozemkových úprav**

V návaznosti na v podstatě končící proces restitucí a v souladu s požadavky obcí, vlastníků a uživatelů půdy jsou za podpory státu postupně zahajovány v jednotlivých katastrálních územích komplexní pozemkové úpravy. Řízení o pozemkových úpravách řeší zákon č. 139/2002 Sb. a vyhláška č. 545/2002 Sb.

Pozemkovými úpravami se nově uspořádávají vlastnická práva k pozemkům a s nimi související věcná břemena, pozemky se jimi prostorově a funkčně upravují, scelují nebo dělí, zabezpečuje se jimi přístup k pozemkům a vyrovnání jejich hranic, zvyšuje se ekologická stabilita zemědělské krajiny. Současně se jimi utvářejí podmínky k racionálnímu hospodaření, k ochraně a zúrodnění zemědělské půdy a ke zvelebení krajiny.

Pozemkové úpravy jsou prováděny prostřednictvím pozemkových úřadů a jsou doposud hrazeny v plné výši ze státního rozpočtu.

Aby bylo pozemkovými úpravami dosaženo stanoveného cíle, je potřeba řešit vždy celé katastrální území komplexně. Proto je celý proces rozvržen do několika let.

Nejprve se odsouhlasí s vlastníky pozemků jejich nároky, které se ocení základní cenou dle kódů BPEJ. Po té je vypracován návrh pozemkové úpravy, který je opět odsouhlasen vlastníky.

K návrhu pozemkových úprav se vyjadřují orgány životního prostředí a jiné dotčené organizace. Po zpracování a schválení návrhu bude vyhotovena nová mapa a nově se dle potřeby vytyčí vlastnické hranice pozemků. Současně se průběžně provádí projekce a realizace navržených technických opatření (cestní síť, úprava vodních poměrů, protierozní opatření, aj.), které z projektu vyplynou.

Komplexní pozemkové úpravy jsou přínosem nejen pro vlastníky a nájemce pozemků, ale i pro celou obec. Při této příležitosti se totiž zavede pořádek do vlastnické evidence, dojde ke scelení ploch jednotlivých vlastníků a tím i ke zhodnocení zemědělských pozemků. Úpravou a obnovou cestní sítě budou dle potřeby zpřístupněny pozemky všech vlastníků podle nového návrhu. Budováním a výsadbou biokoridorů a biocenter bude výrazně podpořena ekologická stabilita území.

Vzhledem k tomu, že při komplexních pozemkových úpravách jsou přísně respektována vlastnická práva a zájmy, je velice důležitá úzká spolupráce vlastníků, obecního úřadu, pozemkového úřadu a projektantů v řešeném katastru. Z tohoto důvodu si vlastníci pozemků mezi sebou zvolí sbor zástupců, který je bude zastupovat při projednávání jednotlivých

variant návrhu projektu, zejména plánu společných zařízení. Těto otázky musí být věnována velká pozornost, protože na rozumné dohodě záleží úspěšnost a rychlost celé akce. Rozsah činnosti sboru zástupců je vymezen § 5 zákona č. 139/2002 Sb.

Na KPÚ jsou uvolněny nemalé prostředky ze státního rozpočtu, přičemž vlastníci pozemků, v jejichž prospěch se úpravy provádějí, finančně nepřispívají žádnou částkou. Touto cestou se do jednotlivých obcí dostávají finanční prostředky, kterými je možno zbudovat společná zařízení ( např. zlepšit cestní síť aj. ) a hlavně zlepšit vzhled a ekologickou stabilitu zemědělské krajiny.

Po zahájení řízení KPÚ, které bylo provedeno veřejnou vyhláškou na úřední desce obecního úřadu a pozemkového úřadu, svolá pozemkový úřad úvodní jednání, na které jsou vlastníci pozemků v řešeném katastru dopisem pozváni. V pozdější fázi řízení KPÚ jsou při odsouhlasení nároků vyzváni projektantem, aby doložili svoje vlastnické právo k pozemkům ( výpisy z listu vlastnictví, kupní nebo darovací smlouvy, dědická rozhodnutí, výpisy z pozemkových knih, rozhodnutí pozemkového úřadu k navrácení pozemků v restitučním řízení aj. ) a tyto pozemky jsou zařazeny do obvodu pozemkových úprav.

Pravidla pro směnu pozemků jsou dána § 10 zákona č. 139/2002 Sb. Směňované pozemky jsou navrhovány tak, aby odpovídaly původním pozemkům základní cenou dle BPEJ (odchylka do 4 %), výměrou (odchylka do 10 %) a vzdáleností od původní zemědělské usedlosti ( odchylka do 20 %).

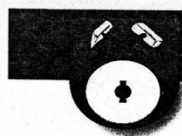
#### Jednotlivé úkony, které každého účastníka KPÚ čekají :

- 1) úvodní jednání a volba sboru zástupců
- 2) odsouhlasení nároků vlastníků pozemků
- 3) projednání návrhu nového uspořádání pozemků a jeho odsouhlasení ( projektant předloží svůj návrh řešeného území a účastníci mohou vznášet připomínky a požadavky k projektu.
- 4) veřejné závěrečné projednání, na kterém budou zhodnoceny výsledky pozemkové úpravy a účastníci budou seznámeni s návrhem, o kterém bude rozhodnuto
- 5) návrh bude schválen rozhodnutím pozemkového úřadu, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň tři čtvrtin výměry půdy pozemků, které jsou v KPÚ řešeny ( § 11 odst. 4)
- 6) seznámení vlastníka s novým stavem ( zápis do katastru nemovitostí, nová čísla pozemků, vytyčení a předání v terénu )

Pokud se nemohou vlastníci z jakéhokoliv důvodu zúčastňovat jednání, je na základě ověřené plné moci možné zastoupení.

Toto jsou pouze zjednodušené informace, komplexní postup je dán zákonem č. 139/2002 Sb.

Podrobnější informace je možné získat na Pozemkovém úřadu v Pardubicích, ul.Boženy Němcové 231 ( část Pardubic Dukla ) osobně nebo telefonicky na čísle 466 742 711.



## Městys Choltice

Pardubická 78, 533 61 Choltice

### Pozemkový úřad Pardubice

Boženy Němcové 231  
532 02 Pardubice

### Městys Choltice

Pardubická 78  
533 61 Choltice

V Cholticích dne 31. srpna 2010

Č.j.: 949/2010

Vyřizuje: Ing. Jan Málek, Vančura Pavel  
Tel.: 466 972 200, 464 646 438  
e-mail: starosta@choltice.cz, thp@choltice.cz

### věc: komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Choltice a Ledec

Dne 30. srpna 2010 městys Choltice na základě provedených výzev, získal souhlas **nadpoloviční většiny** majitelů pozemků v katastrálním území Choltice a Ledec k zahájení komplexní pozemkové úpravy. Souhlasná vyjádření majitelů pozemků a použitá data jsou uložena na Úřadu městyse Choltice. **K dnešnímu dni bylo odsouhlaseno 3 448 130 m<sup>2</sup> pozemků.**

Vzhledem k tomu že uvedená pozemková úprava a na ní navazující digitalizace území je v zájmu městyse Choltice, jeho občanů a majitelů pozemků, žádáme tímto o zahájení komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Choltice a Ledec.



Ing. Jan Málek  
starosta městyse Choltice



## Městys Choltice



### Projekt komplexních pozemkových úprav

Vážení spoluobčané,

v loňském roce byla městysem Choltice vznesena žádost k Pozemkovému úřadu v Pardubicích o zahájení projektu komplexních pozemkových úprav na katastrálním území Choltice a Ledce. Žádost byla posléze schválena a na projektu byly zahájeny přípravné práce. Ty by měly vyvrcholit na podzim letošního roku a měla by začít fyzická etapa tohoto projektu, tedy samotné geodetické práce. Tyto práce budou mimo jiné zahrnovat vyřešení sítě komunikací vč. pozemkového řešení obchvatu v Cholticích a vytvoření místních komunikací ve středu městyse, vybudování protipovodňových opatření v lokalitě Choltice – západ a vybudování větrolamů, které ochrání Choltice před severozápadními větry a krajinu před půdní erozí.

#### Co jsou komplexní pozemkové úpravy?

Komplexní pozemkové úpravy (KPÚ) představují soubor činností, jejichž cílem je vytváření podmínek pro přehledné uspořádání vlastnických vztahů k zemědělským a lesnickým pozemkům s ohledem na hospodaření a na potřeby krajiny. Rovněž zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, celkové revitalizace krajiny a jejich výsledky poté slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako nezbytný podklad pro územní plánování.

#### Jak se KPÚ týkají mě jako běžného občana?

KPÚ se přímo týkají pouze vlastníků pozemků a zúčastněných orgánů (obce, pozemkového úřadu, katastrálního úřadu aj.). Pokud je někdo vlastníkem pozemků v daném katastrálním území, kde KPÚ proběhne, bude kontaktován orgány obce a pokud bude s KPÚ souhlasit, se stane účastníkem projektu. Běžný občan tedy ve finále už jen čerpá výhody a užitek výsledků KPÚ např. nově zbudované polní cesty, zabezpečení rizikových oblastí proti povodni atd.

#### Jaký je význam pozemkových úprav?

Význam KPÚ se dá rozdělit do několika skupin dle jednotlivých účastníků:

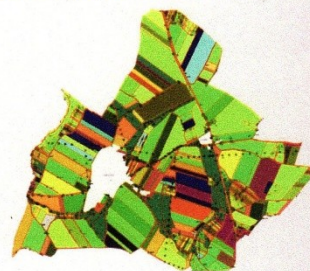
##### 1) význam pro vlastníky a nájemce půdy

Během KPÚ se vyjasní a zpřehlední vlastnické vztahy, dojde k lepší organizaci půdní držby, vytvoření nových a lepších tvarů pozemků, které budou vhodné pro zemědělskou činnost. V praxi to znamená, že pokud má vlastník půdy např. 4 různě velké pozemky různých tvarů, které mezi sebou ani nemusí sousedit, tak dojde k jejich sloučení či výměně za jeden stejně velký pozemek. Tento pozemek bude mít navíc ideální tvar k zemědělské činnosti (např. obdélníkovitý) a díky vybudování nových polních cest bude mít každý vlastník ke svému pozemku snadný přístup. Díky tomu se i zvýší tržní cena pozemků. Jak se takové sloučení/výměna pozemků poté projeví na katastrální mapě, ukazuje obrázek.

Stav půdní držby před pozemkovou úpravou



Stav půdní držby po pozemkové úpravě





# Městys Choltice



## 2) význam pro zemědělské subjekty

Zemědělci díky KPÚ budou moci uzavírat nájemní smlouvy na přesně stanovené výměry pozemků, což občas díky zastaralé katastrální mapě a zmatkům v datech není možné. Stejně jako vlastníci půdy, i oni budou moci díky lepším tvarům pozemků zlepšit kvalitu hospodaření a nově vzniklé polní cesty jim umožní pohodlný přístup.

## 3) význam pro obec

Obec v KPÚ získává velký přínos v mnoha věcech. Z hlediska území získá přehled vlastnických vztahů, podrobnou dokumentaci o území, podklad pro žádost v rámci různých dotačních programů a podklad pro budoucí zpracování územního plánu. Rovněž KPÚ v obci zajistí protipovodňovou a protierozní ochranu a celkově zkvalitní ekologickou stabilitu v území. Samotné území okolo obce bude mít zvýšenou atraktivitu, což se může projevit i na větší spokojenosti obyvatel. Úprava krajiny včetně polních cest může vést k podpoře pěší, hypo a cykloturistiky. Celkově tedy obec získá na atraktivitě a životní úrovni.

## 4) význam pro orgány státní správy

KPÚ přirozeně nepřináší užitek jen majitelům pozemků a samotné obci. Státní orgány, především pak katastrální úřad, stavební úřad či orgán ochrany přírody, díky tomuto projektu získávají následující: obnovený katastrální operát, novou kvalitní digitální mapu s přímou vazbou na situaci v terénu, odstranění duplicitních záznamů vlastnictví, zvýšenou retenci krajiny, ochranu proti povodním a erozi, zvýšenou ekologickou stabilitu. Zvláště pak digitalizace území a vytvoření nových map je pro katastrální úřad klíčovým produktem. V současné době jsou stále oblasti, kde se používají mapy staré desítky let. Jsou tedy zastaralé a údaje v nich jsou nepřesné, proto je třeba je obnovit a vytvořit mapy nové s aktuálními a přesnými daty.

## **Jaké budou pro vlastníky a obec finanční náklady?**

Vlastníci pozemků a obec náklady nehradí. Projekt KPÚ je plně financován ze státních prostředků, především ze státního rozpočtu a z Pozemkového fondu ČR. Dále část nákladů hradí různé dotační programy jednotlivých ministerstev, především pak ministerstva zemědělství, pod jehož agendu KPÚ spadají. Nemalá část je také financována z dotačních fondů Evropské unie.

Další informace lze nalézt na internetových stránkách ministerstva zemědělství – [www.eagri.cz](http://www.eagri.cz), odkaz Ministerstvo zemědělství.

V Cholticích dne 14. 6. 2011

Příloha č. 6 – Katastrální mapa Choltic, měřítko 1:13000

