

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomiky**



**Diplomová práce**

**Pozemkové úpravy v České republice**

**Lenka Hnilicová**

© 2013 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra ekonomiky  
Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Hnilicová Lenka

Provoz a ekonomika

Název práce

**Pozemkové úpravy v České republice**

Anglický název

**The Landscaping in the Czech Republic**

**Cíle práce**

Cílem diplomové práce je zhodnotit problematiku pozemkových úprav v České republice a ve vybraném regionu – okrese Louny, a zhodnotit vliv pozemkových úprav na rozvoj trhu se zemědělskou půdou.

**Metodika**

Diplomová práce bude rozdělena na část teoretickou a analytickou. V teoretické části bude vysvětlen význam a obsah pozemkových úprav, formy a cíle. Analytická část bude obsahovat analýzu pozemkových úprav v okrese Louny. V závěru diplomové práce budou shrnuty dosažené výsledky pozemkových úprav včetně návrhů a doporučení. Metodický postup bude založen na sekundárním sběru dat, studiu odborné literatury, rozhovorech s pracovníky Městského a Pozemkového úřadu v Lounech, analýze dokumentů a komparaci.

**Harmonogram zpracování**

Zadání práce do badisu:	květen 2012
Zpracování teoretické části (literární rešerše):	říjen 2012
Zpracování analytické části:	leden 2013
Odevzdání DP ke kontrole vedoucí DP	15.2.2013
odevzdání DP:	březen 2013

### Rozsah textové části

60-80 stran

### Klíčová slova

komplexní pozemkové úpravy, obvod pozemkových úprav, venkovský prostor, katastr nemovitostí, katastrální území, územní plán

### Doporučené zdroje informací

BUMBA, J., České katastry od 11. do 21. století, Grada Publishing, a. s. 2007, ISBN 978-80-247-2318-1

DOLEŽAL, P., a kol., Metodický návod k provádění pozemkových úprav, Mze ČR, Praha 2010 (Metodický návod k provádění pozemkových úprav [online]. 2012 [cit. 2012-05-13]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/poszemkove-urady/legislativa/metodicky-navod-k-provadeni-pozemkovych.html>)

NĚMEC, J., Bonitace a oceňování zemědělské půdy České republiky, VÚZE Praha 2001, ISBN 80-85898-X

NĚMEC, J., Pozemkové právo a trh půdy v České republice, Praha 2004, ISBN 80-86671-12-7

NĚMEC, J., a kol., Půda v České republice, Praha 2009, ISBN 80-903482-4-6

Pozemkové úpravy, 2. aktualizované vydání, Mze ČR, Praha 2010, ISBN 978-80-7084-944-6

Situační a výhledová zpráva – Půda, Mze ČR 2009, ISBN 80-7084-800-5

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

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

VLASÁK, J., BARTOŠKOVÁ, K., Pozemkové úpravy, skripta ČVUT, Praha 2007, ISBN 978-80-01-03609-9

### Vedoucí práce

Pletichová Dobroslava, Ing.

### Termín odevzdání

březen 2013

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry



prof. Ing. Jan Hron, DrSc., dr.h.c.

Děkan fakulty

V Praze dne 22.11.2012

### Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Pozemkové úpravy v České republice" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucí diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 28. března 2013

\_\_\_\_\_

## Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucí diplomové práce Ing. Dobroslavě Pletichové za cenné rady, připomínky a metodické vedení práce. Dále bych ráda poděkovala Tomáši Růžičkovi, zaměstnanci SPÚ v Lounech, za poskytnutí podkladů a odborných konzultací k řešené problematice.

Můj dík patří též celé rodině za podporu při studiu a tvorbu potřebného zázemí. Děkuji také mému příteli za trpělivost a podporu při zpracovávání tohoto tématu.

# Pozemkové úpravy v České republice

## Souhrn

V současné době jsou pozemkové úpravy velmi diskutovaným problémem. Pro racionální hospodaření, lepší přístupnost pozemků a zlepšování ekologické stability je nezbytné jejich provádění v krajině. Jejich prostřednictvím jsou i uspořádávána vlastnická práva a věcná břemena. Pozemkové úpravy, které jsou důsledkem transformace zemědělství po roce 1990, jsou prováděny ve veřejném zájmu a až na výjimky z veřejných zdrojů, jejich cílem je např. zlepšení rozvoje venkova a podnikání.

Komplexní pozemkové úpravy jsou stále častěji vyvolávány investičním záměrem, na popud investorů, kteří následně hradí vynaložené náklady na řešené území pozemkové úpravy. Naopak jednoduchých pozemkových úprav, které jsou další možností při úpravě pozemků, je využíváno v případě, kdy jsou vlastnické vztahy k půdě nejasné a po jejich provedení jsou pouze zapsána do katastru nemovitostí nová vlastnická práva k půdě.

Novinkou pozemkových úprav k počátku letošního roku je zřízení Státního pozemkového úřadu s celostátní působností, který nahrazuje působnost agend Pozemkového fondu a činnost stávajících pozemkových úřadů v České republice.

## Klíčová slova

komplexní pozemkové úpravy, jednoduché pozemkové úpravy, obvod pozemkových úprav, venkovský prostor, katastr nemovitostí, katastrální území, územní plán

# **The Landscaping in the Czech Republic**

## **Summary**

Landscaping – also known as land consolidation - is nowadays widely discussed topic. Consolidation of agriculture land has several reasons: to provide efficient land management, to allow better access to land sites, to improve the ecological stability, to put in order property rights including easements. Landscaping as a result of transformation of agriculture after 1990 is made in public interest and with few exceptions also financed from public sources. Its general aim is to improve rural development and business.

Comprehensive landscaping is increasingly being initiated by investment plan, and in such case the costs of land consolidation are paid by the investors. Another kind of land consolidation is simple landscaping, used usually with unsolved ownership rights to land. After simple landscaping new rights are simply recorded to the cadastre.

At the beginning of 2013 new nationwide institution - The State Land Office - was set up. It merges the agendas of former Land Fund and Land Office in the Czech Republic.

## **Keywords**

comprehensive landscaping, simple landscaping, district of landscaping, rural area, cadastre, cadastral area, zoning plan

# Obsah

<b>1</b>	<b>Úvod .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Cíl a metodika .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Teoretická část .....</b>	<b>7</b>
3.1	Zemědělský půdní fond v České republice .....	7
3.1.1	Kategorizace zemědělského území .....	9
3.1.2	Bonitace půd .....	9
3.2	Trh s půdou, úřední a tržní ceny pozemků.....	11
3.2.1	Úřední ceny pozemků .....	11
3.2.2	Tržní ceny pozemků.....	12
3.3	Vliv zemědělské výroby na ráz krajiny .....	12
3.4	Historie pozemkových úprav .....	14
3.4.1	Pozemkové reformy .....	17
3.5	Pozemkové úpravy.....	21
3.5.1	Význam pozemkových úprav .....	21
3.5.2	Formy pozemkových úprav .....	22
3.5.3	Předmět a obvod pozemkových úprav .....	24
3.5.4	Financování a náklady na pozemkové úpravy .....	25
3.5.5	Účastníci řízení o pozemkových úpravách .....	26
3.6	Státní pozemkový úřad, změny od roku 2013 .....	27
<b>4</b>	<b>Analytická část .....</b>	<b>30</b>
4.1	Postup provádění pozemkových úprav .....	31
4.1.1	Zahájení řízení na základě požadavků vlastníků pozemků.....	33
4.1.2	Zahájení řízení v důsledku stavební činnosti .....	34
4.1.3	Ostatní důvody zahájení.....	34



4.1.4	Zastavení řízení pozemkových úprav .....	42
4.2	Příprava pozemkové úpravy Bitozeves.....	43
4.2.1	Specifické údaje o pozemkové úpravě.....	46
4.2.2	Předpokládané náklady na návrh a realizaci pozemkové úpravy ...	48
4.3	Průběh pozemkové úpravy Bitozeves.....	50
4.3.1	Rekonstrukce přidělového řízení .....	50
4.3.2	Zpracování studie pro posouzení vlivů stavby R7 a PZ Triangle ...	51
4.3.3	Zpracování komplexní pozemkové úpravy.....	52
4.3.4	Realizace plánu společných zařízení .....	53
4.4	Pozemkové úpravy v okrese Louny .....	53
<b>5</b>	<b>SWOT analýza pro orgány veřejné správy .....</b>	<b>57</b>
<b>6</b>	<b>Zhodnocení výsledků a doporučení.....</b>	<b>59</b>
<b>7</b>	<b>Závěr .....</b>	<b>64</b>
<b>8</b>	<b>Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>66</b>
8.1	Knižní zdroje.....	66
8.2	Internetové zdroje .....	67
<b>9</b>	<b>Přílohy .....</b>	<b>68</b>

# 1 Úvod

Důvodem pro vytváření pozemkových úprav (historicky známo jako scelování pozemků) je zlepšení podmínek pro racionální zemědělské hospodaření, lepší přístupnost vlastníků k pozemkům, zmírnění projevů eroze – jak větrné, tak vodní, vybudování přírodních prvků pro zlepšení ekologické stability v krajině, zachování či obnovení krajinného rázu. K pozemkovým úpravám jsou v těchto souvislostech uspořádávána vlastnická práva a následně s nimi i věčná břemena.

Po provedení pozemkové úpravy v krajině je obnoven operát katastru nemovitostí pro nezastavěnou část katastrálního území, následuje vytvoření nové katastrální mapy a databáze informací o parcelách a vlastnících. Vznikne nově uspořádaná pozemková držba, která je charakterizována hranicemi vyznačenými v terénu pozemků. Nutno také zmínit, že pozemkové úpravy jsou prováděny ve veřejném zájmu obyvatel a až na výjimky jejich realizace probíhá z veřejných zdrojů. Výsledky poté příznivě zlepšují kvalitu života ve venkovských regionech, obnovu venkova a zachování udržitelného rozvoje území.

Tímto procesem je zkvalitněna evidence pozemků a vlastníků, vyjasněné vlastnické vztahy, které zatím nebyly zaneseny do databází katastru nemovitostí a dále jsou velice prospěšné pro další rozvoj obcí, vlastníků a zemědělců. Stávají se tak jedním z nejdůležitějších nástrojů pro rozvoj venkova. Jejich podstata velmi podporuje rozvoj podnikání, ale i efekt v oblasti udržitelného rozvoje, z důvodu racionálního prostorového uspořádání pozemků všech vlastníků půdy v řešeném území.

Formy pozemkových úprav jsou definovány do dvou kategorií podle zákona o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech. Jedná se o pozemkové úpravy komplexní a pozemkové úpravy jednoduché. Již název komplexní pozemkové úpravy naznačuje řešení komplexní, nikoli pouze jednoúčelové, jak je tomu u pozemkových úprav jednoduchých.

## **2 Cíl a metodika**

Cílem diplomové práce je analyzovat problematiku pozemkových úprav v České republice, jejich historii, vývoj, návaznost na zemědělský půdní fond, charakterizovat konkrétní pozemkovou úpravu ve vybraném regionu – okresu Louny (pozemková úprava v katastrálním území Bitozeves), a zhodnotit vliv pozemkových úprav na rozvoj trhu se zemědělskou půdou.

### **Metodika**

Diplomová práce bude rozdělena na část teoretickou a analytickou. V teoretické části bude vysvětlen význam a obsah pozemkových úprav, formy a cíle. Analytická část bude obsahovat analýzu pozemkových úprav a konkrétní pozemkovou úpravu v okrese Louny. V závěru diplomové práce budou shrnuty dosažené výsledky pozemkových úprav, včetně návrhů a doporučení. Metodický postup bude založen na sekundárním sběru dat, studiu odborné literatury, rozhovorech s pracovníky Státního pozemkového úřadu v Lounech, analýze dokumentů a komparaci.

### 3 Teoretická část

Základem pozemkových úprav je půda, kterou lze charakterizovat jako vyčerpatelný, nenahraditelný a jen velice pomalu se obnovující přírodní zdroj a je možné ji označit jako základ udržitelného zemědělského hospodaření. Je nejsvrchnější vrstvou zemské kůry, tvořena minerálními směsmi, odumřelými organickými hmotami a živými organismy.

Stejně jako práce a kapitál, i půda je řazena mezi produkční faktory, konkrétně je produkčním faktorem fixním. Velice důležitou vlastností půdy je její úrodnost, která se váže na její oceňování a funkce. Věda, zabývající se půdou se nazývá pedologie.

#### 3.1 Zemědělský půdní fond v České republice

Zemědělský půdní fond (ZPF) je přírodním bohatstvím každého státu a přírodním zdrojem sloužícím pro zemědělskou výrobu. Důležité je říci, že se jedná o nenahraditelný zdroj.

Zemědělský půdní fond v České republice je hodnocen prostřednictvím systému bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ), které vyjadřují hlavně produkční vlastnosti půdy. Většina (3/5) půd se nachází na půdách méně až málo úrodných, zbylé 2/5 jsou nadprůměrně úrodné. Zemědělské pozemky se vyskytují i v relativně vysokých nadmořských výškách okolo 1 250 m n. m., kde má zemědělství dlouholetou tradici i přes nevhodné klimatické a půdní podmínky. Obecně platí, že pozemky položené výše než 500 m n. m. jsou pro zemědělství méně vhodné. Dalším negativním faktorem je rozsah vodní eroze, která ohrožuje více než jednu polovinu ZPF a větrné eroze, která působí škody na 23 % orné půdy v Čechách a na 41 % orné půdy na Moravě a ve Slezsku. Nevhodné vlastnosti zemědělských půd jsou ovlivněny také zhutněním z důvodů používání těžké mechanizace. Nadměrné zhutnění se vyskytuje u 40 % půd.<sup>1</sup>

Do zemědělského půdního fondu jsou zařazeny pozemky hospodářsky obdělávané:

- orná půda,

---

<sup>1</sup> VLASÁK, J., BARTOŠKOVÁ, K., Pozemkové úpravy, s. 49

- chmelnice,
- vinice,
- ovocné sady,
- trvalé travní porosty,
- půda dočasně neobdělávaná,

dále rybníky s chovem ryb a vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby (polní cesty, pozemky se zařízením pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, protierozní meze a terasy, ochranné hráze apod.).

Z kvantitativního hlediska činila výměra ZPF k 1. 1. 2012 v České republice 4 229 167 ha. Celková výměra půdního fondu byla 7 886 598 ha, což vyjadřuje poměr 53,6 % k ZPF. Největší podíl ze zemědělského půdního fondu zaujímá půda orná (37 %), následují lesní pozemky (35 %), trvalé travní porosty (13 %), ostatní plochy (9 %), vodní plochy a zahrady (každé 2,1 %), zastavěné plochy a nádvoří (0,5 %), trvalé kultury (1 %) a chmelnice 0,3 %.

Výměra zemědělské půdy se však neustále snižuje, což je způsobeno zvyšováním efektivity zemědělské výroby a také odnímáním zemědělské půdy a převáděním na jiné účely. Od roku 1927 došlo k úbytku 846 tis. ha zemědělské půdy. Největší ztráty vznikaly díky záborům pozemků pro stavební a důlní činnost v padesátých až sedmdesátých letech. Z tohoto důvodu se zemědělství přesunulo převážně do méně úrodných oblastí. K menším úbytkům docházelo v letech 1990 až 2000 – v průměru o 1 tis. ha ročně. V průběhu let 1997 až 1999 docházelo ke zdánlivému přibývání zemědělské půdy. To však bylo způsobeno pouze tím, že půda byla převáděna v evidenci půd z kategorie ostatní půda do kategorie zemědělská půda.

Velikost výměry zemědělské půdy v České republice však nemusí být pokaždé totožná. Informační zdroje totiž mohou využívat rozdílných metodických postupů řešení, a proto se výsledky rozsahu zemědělského půdního fondu různí (Eurostat, Agrocensus).

### 3.1.1 Kategorizace zemědělského území

Na počátku 20. let minulého století, při provádění kategorizace půd, byla zemědělská půda z kvalitativního hlediska (rozmanitost terénních, půdních a klimatických podmínek pěstování zemědělských plodin) rozdělena na tři části a to na (Němec, 2009):

- zemědělské výrobní oblasti – po roce 1960 tato kategorizace obsahovala upřesnění 4 výrobních typů půdy dle názvů okopanin (kukuřičný výrobní typ, řepařský výrobní typ, bramborářský výrobní typ, horský výrobní typ), dále se dělila na subtypy a byla určující pro stanovení zemědělské daně. V roce 1996 byly na základě komplexního průzkumu vytvořeny nové zemědělské výrobní oblasti (4) a podoblasti (11):
  - kukuřičná,
  - řepařská,
  - bramborářská,
  - horská;
- znevýhodněné oblasti pro zemědělce (LFA – Less Favoured Areas) – tyto oblasti mají snížený produkční potenciál a to zejména díky menšímu pedologickému potenciálu, obtížnému obdělávání, vysoké nadmořské výšce, anebo z důvodu menší hustoty zalidnění;
- zranitelné oblasti – specifické upraveným režimem pro používání hnojiv, střídání plodin a protierozním opatřením. V České republice je do této kategorie zahrnuto přibližně 44 % z celkové výměry zemědělské půdy, z toho 40 % zaujímá půda orná. (Pozemkové úpravy, 2007)

### 3.1.2 Bonitace půd

Jako základ pro bonitaci půdy je považován jejich podrobný pedologický průzkum. Jeho podstatným cílem bylo hodnocení a hospodářské ocenění agronomických a ekonomických vlastností zemědělského území, kam bylo zahrnováno i klima a reliéf.

Za základní mapovací a oceňovací jednotku bonitační soustavy je považována tzv. bonitovaná půdně-ekologická jednotka (BPEJ). Rozumí se jí specifický územní celek, který má v důsledku vzájemného působení i jednotlivých složek přírodního prostředí

konkrétní agroekologické vlastnosti, projevující se určitou hodnotou produkčního potenciálu. Bonitační oceňovací soustava obsahuje v současné době 2 199 BPEJ. Každá konkrétní BPEJ je vyčleněna na základě vyhodnocení klimatu, klasifikačního zařazení půdy, charakteristiky geologických substrátů, zrnitosti, skeletovitosti, vodního a vzdušného režimu půd, hloubky půdních profilů, svažitosti pozemků a jejich expozice. Každý z parametrů má číselný kód, konkrétní BPEJ jsou vyjádřeny pětimístným číselným kódem s následujícím významem:

- 1. číslice značí příslušnost ke klimatickému regionu České republiky (číslováno 0 – 9),
- 2. a 3. číslice určuje příslušnost k tzv. hlavní půdní jednotce (účelové seskupení půdních taxonů, které jsou příbuzné agroekologickými vlastnostmi), (číslováno 01 – 78),
- 4. číslice vyjadřuje kombinaci údajů svažitosti a expozice ke světovým stranám (číslováno 0 – 9),
- 5. číslice je kombinací údajů o skeletovitosti a hloubce půdního profilu (číslováno 0 – 9).<sup>2</sup>

Na celém území České republiky dochází každoročně k aktualizaci, vymezení, a mapování BPEJ. Jedná se o živý, aktualizovaný systém hodnocení půd. Zajišťováním závazných podkladů pro průběžnou aktualizaci systému BPEJ je pověřen Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy. Ten, jako jediná organizace, spolupracuje přímo s katastrálními úřady při zavádění kódu BPEJ do katastru nemovitostí.

Zjištěné údaje o BPEJ jsou poté využívány v informačních systémech státní správy, slouží k výpočtům cen pro daňové a znalecké účely, tvoří základ pro hodnocení pozemků v pozemkových úpravách, opatřeních a vyhláškách.

---

<sup>2</sup> *Situační a výhledová zpráva – Půda*, s. 12

## 3.2 Trh s půdou, úřední a tržní ceny pozemků

Pro oceňování zemědělské půdy v České republice jsou používány dva druhy cen zemědělských pozemků, kterými jsou ceny úřední a ceny tržní. Tyto ceny se ve většině případu nedají srovnávat, jelikož se od sebe často výrazně liší.

### 3.2.1 Úřední ceny pozemků

Pro stanovení úředních cen byly začátkem 90. let 20. století použity hodnoty BPEJ. Tyto ceny zohledňují rozdílné půdní, klimatické a terénní podmínky obsažené v kódech BPEJ. Používají se pro daňové účely (daň z nemovitostí, daň z převodu nemovitostí), pro stanovení ceny při prodeji a výkupu státní půdy a pro oceňování pozemků při pozemkových úpravách. Průměrná úřední cena je 5,24 Kč/m<sup>2</sup>, rozmezí cen je ohraničeno hodnotami 1,00 – 17,25 Kč/m<sup>2</sup>.<sup>3</sup> Úřední ceny jsou upravovány vyhláškou Ministerstva financí č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v pozdějším znění vyhlášek, v příloze č. 22 a 23 podle BPEJ. Ceny stanovuje také vyhláška Ministerstva zemědělství č. 427/2009 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků.

Ovlivnění cen – jak pozitivní, tak negativní, je závislé na faktorech, které na ně působí. Jedná se například o počet obyvatel obce, polohu pozemku, procento balvanitosti, využitelnost pozemku, atd. Úřední cena může být také označována jako cena určená, zjištěná nebo administrativní a měla by plnit dvě funkce – závaznou (základ pro výpočet daně z pozemků, převodu nemovitostí, dědické a darovací daně, určení výše nájmu, použití při pozemkových úpravách) a orientační (poskytování informací při disponování s půdou na volném trhu).

---

<sup>3</sup> VLASÁK, J., BARTOŠKOVÁ, K., Pozemkové úpravy, s. 54



### 3.2.2 Tržní ceny pozemků

Hodnota ceny tržní je stanovena dohodou mezi prodávajícím a kupujícím. Je ovlivněna velikostí pozemku, jeho polohou, tvarem a také účelem budoucího využití kupovaného pozemku. Pozemky menších výměr jsou kupované převážně pro stavební účely a tržní ceny jsou zde mnohonásobně vyšší než ceny úřední. Naopak pozemky větších výměr, u kterých se počítá se zemědělským využitím, se prodávají za tržní ceny, které jsou srovnatelné s cenami úředními. Celkově se ročně prodává jen velmi malá část zemědělského půdního fondu (méně než 1 %). Trh s půdou je také ovlivněn prodejem státní půdy Pozemkovým fondem ČR.<sup>4</sup>

Na výši tržní ceny pozemku působí množství faktorů:

- poloha (členitost terénu, druh pozemku),
- úrodnost (expozice, svažitost, druh půdy, kamenitost, šterkovitost),
- lidská činnost (tvar pozemku, obdělávání půdy, velikost pozemku, osevňovací postup).

Nejde ale pouze o tyto faktory, ovlivnění je korigováno i hospodářskou situací ve státě, společnou zemědělskou politikou nebo situací na trhu se zemědělskými komoditami.

### 3.3 Vliv zemědělské výroby na ráz krajiny

Přesný význam pojmu „krajina“ je velice těžké přesně vystihnout, přestože je každodenní a běžnou součástí našeho života. Při popisování krajiny vždy záleží na vztahu, který k ní chováme. Názor se tedy nemusí shodovat, porovnáme-li popis geologa, turisty nebo zemědělce.

Vědeckoá definice tohoto pojmu je zakotvena v legislativě, a zní takto: „Krajina je část zemského povrchu s charakteristickým reliéfem, tvořená souborem funkčně propojených ekosystémů a civilizačními prvky.“<sup>5</sup>

V současné době je zemědělsky využívána více než polovina (53,8 %) celkové výměry ČR. Způsob zemědělství je tedy jedním z hlavních činitelů, který podmiňuje

---

<sup>4</sup> VLASÁK, J., BARTOŠKOVÁ, K., Pozemkové úpravy, s. 54

<sup>5</sup> Zákon č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny

fungování naší krajiny. Zásahy zemědělství do utváření krajiny jsou často dlouhodobé a v měřítku lidského života nevratné. Dramatická proměna české krajiny, jejíž příčinou byly především změny politických a hospodářsko-ekonomických poměrů, nastala v období 50. – 80. let 20. století. Během kolektivizace zemědělství došlo k rozsáhlému a často násilnému zabavování půdy z důvodu uspokojení tzv. celospolečenských potřeb. Mezi tyto potřeby patřil především přechod od malovýroby soukromého zemědělského sektoru na velkovýrobní technologie socialistického zemědělství, bez ohledu na dopady na přírodu. Tak docházelo ke scelování drobných políček v ohromné bloky orné půdy a k likvidaci všech prvků, které velkovýrobním technologiím v obdělávání bránily, a to bez ohledu na vlastnictví půdy. Odstranění krajinných prvků, jako jsou remízky, mokřady meze nebo aleje, bylo jednou z hlavních příčin vymizení některých živočišných druhů, a celkové degradace půdy a krajiny. Narovnáním malých vodních toků a zúrodněním niv v období kolektivizace zemědělství došlo k výraznému snížení schopnosti krajiny zadržet vodu. Popření kulturního dědictví krajiny a morální újmy, kterých se socialistická vláda dopustila na soukromých zemědělciích, pak způsobilo ztrátu vztahu společnosti ke krajině, a také osobního vztahu lidí k půdě, které trvají dodnes. Za zmínku stojí, že pouze 1 % soukromých zemědělců dokázalo kolektivizaci zemědělství odolat.

Mezi nejzávažnější problémy dnešní zemědělské krajiny můžeme zařadit např.:

- extrémně velké půdní bloky,
- nedostatek ekostabilizačních prvků (remízky, meze, aleje),
- nepřístupnost vlastnických pozemků, nedostatečná průchodnost,
- snižování přirozené úrodnosti půdy (eroze půdy),
- znečištění půdy a podzemních vod,
- nepříznivý stav malých vodních toků a nádrží,
- rozdrobenost vlastnických vztahů,
- nevhodné tvary zemědělských pozemků,
- nedostatek sounáležitosti s krajinou a přírodou v důsledku kolektivizace.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Pozemkové úpravy, s. 5 – 6

### 3.4 Historie pozemkových úprav

Na území České republiky i ve světě mají pozemkové úpravy velmi bohatou historii. Pozemkové úpravy vznikaly v souvislosti se způsobem života na venkově, technologiemi hospodaření v zemědělství, změnou v uspořádání vlastnických a nájemních práv, apod. Vlivem těchto skutečností, společně se současnými politickými a společenskými názory, se etapy pozemkových úprav neustále měnily a vyvíjely.

Úplné počátky pozemkových úprav jsou situovány do starého Egypta a Říma. Později, v období 12. – 14. století je situováno období tzv. **Velké kolonizace**, kdy bylo založeno velké množství vesnic, které přetrvaly až do dnešní doby. Tuto činnost prováděli tzv. lokátoři, čili první krajinní inženýři, kteří odkoupili půdu od místních majitelů pozemků. Nutností bylo zajistit dostatek zájemců o tuto půdu. To záviselo na vlastnostech půdy, jejím terénu a vhodném uspořádání zástavby a navazujících pozemků. Zbytky těchto pozemkových úprav jsou v některých místech viditelné dodnes, a to například silniční ves, návesní ves nebo krátká řadová ves.

V následujícím období 15. – 17. století byla etapa pozemkových úprav v útlumu. K další obnově došlo až ve století 18., kdy se postupy při sepisování půdy stávaly modernější, a byla založena tzv. **Raabova soustava**, jejímž cílem bylo zefektivnit zemědělskou výrobu v rámci současně poddanské a pozemkové reformy. Následně v 19. století začíná moderní historie pozemkových úprav.

V roce 1848 byla zrušena robota, takže se poddaní mohli stát vlastníky půdy, na které hospodařili ve vlastní režii. Z důvodu roztržitosti jejich pozemků v rámci jednoho katastru, tvaru pozemku, a nepravidelného katastrálního území, poddaní brzy poznali, že uspořádání pozemků je nevýhodné pro racionální obdělávání. V této době byl průměrný počet obdělávaných parcel na jednoho zemědělce přibližně 29 – 60, přičemž velikost jedné parcely činila přibližně jedno jitro (0,2 – 0,6 ha). Od poloviny 19. století měli zemědělci potřebu hledat způsob, jak nedostatky, které jsou na jejich pozemcích, odstranit. Začaly se směřovat jednotlivé pozemky mezi vlastníky. To vedlo ke scelení pozemků v rámci jedné místní pozemkové tratě (část katastrálního území, která je ohraničena přirozenými hranicemi, jako je les, potok, louka, cesta, zastavěná část obce a má přibližně stejné vlastnosti půdy v celém svém rozsahu (Vlasák, Bartošková, 2005)). Směny však nebyly jediným způsobem úprav pozemků. Dalším způsobem byly arondace (zaokrouhlování, zarovnávání různě

nepravidelných hranic) pozemků, které ale bohužel nevedly k celkovému zlepšení podmínek hospodaření v celém katastru. Z tohoto důvodu musel směřovat vývoj ke scelování katastru formou pozemkových úprav. Za dob Rakouska-Uherska však tato oblast nebyla vyřešena legislativně. Proto mohlo první scelování proběhnout pouze dobrovolně a za stoprocentního souhlasu vlastníků s pozemky.

V roce 1856 bylo ve dvou fázích provedeno první **dobrovolné scelování** – v Záhlinicích na Moravě. Toto scelování organizoval, projektoval a vedl František Skopalík, který před uskutečněním provedl průzkum veřejného mínění s kladným ohlasem. Scelování se zúčastnilo 32 vlastníků, kteří s návrhem souhlasili. Pozemky jim byly přidělovány pomocí losů a vyrovnání rozdílů bylo uskutečněno peněžitě mezi původními a navrhovanými pozemky. Na základě tohoto projektu vzniklo množství nově navržených polních cest a příkopů. Změnilo se rozptýlení pozemků o 85 % a výměra půdy jednoho vlastníka se zvýšila v průměru o 0,45 ha.

K další etapě pozemkových úprav docházelo od roku 1883 až do roku 1948. V tomto období došlo na Moravě a ve Slezsku k přijetí scelovacích zákonů a nastala doba **úředních scelování** (komasací). Toto však neplatilo pro Čechy, jelikož zde scelovací zákony zemským sněmem přijaty nebyly. Z tohoto důvodu zde bylo možné pouze scelování dobrovolné, kterého bylo využito pouze ve dvou případech.

V období první republiky (1918 – 1939) se pozemkové úpravy nazývaly také agrární operace, u kterých se kromě scelování pozemků a jejich zpřístupnění řešilo celé území z hlediska odvodnění, závlah, delimitace kultur, vyrovnání hranic a svým pojetím mají asi blíže k dnešním komplexním pozemkovým úpravám.<sup>7</sup>

V době Protektorátu Čech a Moravy byl zákon rozšířen i na Čechy a čímž zde bylo úřední scelování umožněno.

Po skončení 2. světové války a nařízení úředních scelování bylo zahájeno mnoho scelovacích řízení a to i přesto, že nebyly dokončeny. Z tohoto důvodu se několik stovek katastrálních území označuje jako **nedokončené scelovací řízení**, které je nutné uspořádat pomocí pozemkové úpravy, nikoli pomocí vyřešení vlastnických vztahů nebo

---

<sup>7</sup> VLASÁK, J., BARTOŠKOVÁ, K., Pozemkové úpravy, s. 29

soudně – tyto možnosti jsou nereálné, jelikož rychlost soudních projednávání je velice malá a počet účastníků v těchto soudních řízeních by byl roven desítkám a stovkám zúčastněných.

Hlavním úkolem scelovacího řízení, při kterém byl k dispozici technický personál pro zeměměřičské, znalecké vodohospodářské a další práce, bylo vypracovat scelovací plán a předložit jej zemské scelovací komisi ke schválení. Jeho tři hlavní fáze lze dělit takto:

- předběžné řízení – zahrnovalo ustanovení scelovacího výboru, vyhotovení rejstříku držebností, obchůzku scelovacího obvodu, popis vzorových tříd a ploch a nejdůležitější část, kterou byl odhadní plán,
- hlavní řízení – v jeho rámci byl vypracován projekt společných zařízení, vyhotoven scelovací plán včetně stanovení peněžitých dávek, v terénu byl vytyčen a s účastníky bylo projednáno předběžné převzetí náhradních pozemků,
- závěrečné řízení – zahrnovalo vyhotovení podkladů pro změnu, opravu a založení pozemkových knih a ukončení scelovacího řízení vyhláškou. (Vlasák, Bartošková, 2007)

Nejčastěji docházelo k přerušení scelovacího řízení v etapě hlavního řízení, kam se zahrnovalo odevzdání náhradních pozemků do zatímního užívání.

Etapa scelovacího řízení trvala až několik let. Některé konkrétní případy dosahovaly délky přes deset let. Pokud se však scelování nedokončilo do roku 1955, je velmi pravděpodobné, že ho můžeme označit jako scelování nedokončené. Těmito podklady se zabývají až dnešní pozemkové úpravy.

Následující stupeň pokročilosti scelování je diferencováno do 5 kategorií. Jedná se o scelovací operáty, které se dochovaly v různém stavu a v rozdílných evidencích vlastnických vztahů, které jsou uvedeny v katastru nemovitostí. Jednotlivé kategorie jsou rozděleny podle toho, jak jsou kompletní a v jakém stavu se dochovaly. Kategorie scelovacího operátu jsou tyto:

- S1 – téměř dokončené scelovací řízení, chybí formální potvrzení o ukončení scelování, v evidenci katastru nemovitostí je zapsaný stav, který je určen z výsledků scelování,

- S2 – scelování dokončeno po technické stránce (nikoli po stránce majetkoprávní), vytyčení nových pozemků a převzetí do zatímního užívání,
- S3 – zápisy v katastru nemovitostí vycházejí částečně z výsledků scelování, jedná se o kombinaci S1 a S2,
- S4 – tato kategorie vychází z výsledků scelování, v rámci S4 však nebyly dokončeny všechny měřičské práce, některé části scelovacího operátu jsou neúplné a nepřesné,
- S5 – kategorie S5 je obdobou kategorie S4, zápisy v katastru nemovitostí však vycházejí z původního stavu před scelováním. (Vlasák, Bartošková, 2007)

### 3.4.1 Pozemkové reformy

V roce 1918, brzy po vzniku Československa, byla vyhlášena první pozemková reforma, která byla zahájena vydáním tzv. **záborového zákona** č. 215/1919 Sb., o zabránění velkého majetku pozemkového. Principem této reformy byla konfiskace velkých zemědělských (šlechtických) majetků a jejich následné rozdělení a přidělení do rukou drobným zemědělcům. Reformy se týkal majetek větší, než 150 ha zemědělské půdy nebo větší, než 250 ha celkem. Docházelo i k výjimečným případům, kdy zákon připustil ponechat jednomu vlastníkovi až 500 ha pozemku. Tím však nebyl dodržen jeden z hlavních cílů první pozemkové reformy, jelikož využívání této výjimky bylo příliš časté. První pozemková reforma byla revidována v roce 1947. Předmětem přehodnocení byly majetky s rozlohou vyšší než 50 ha, kterou vlastnila jedna osoba, půda byla neobdělávána, nebylo o ní vydáno rozhodnutí podle předchozích předpisů a půda, která byla vyloučena z předchozích reforem.

Po druhé světové válce se začala rozvíjet další etapa změn v organizaci zemědělského půdního fondu a lesní půdy. Vznikla druhá pozemková reforma, jejímž důsledkem bylo **přídělové řízení**. Tato akce trvala od roku 1945 do roku 1954.<sup>8</sup>

Přídělová vlna se týkala 1/3 velikosti rozlohy státu a její provádění bylo řízeno Benešovými dekrety. První vlna, která se týkala konfiskace a urychlení rozdělení

---

<sup>8</sup> BUMBA, J., České katastry od 11. do 21. století, s. 96

zemědělského majetku Němců, Maďarů, zrádců a nepřátelů českého a slovenského národa byla zahájena 21. 6. 1945. Těmto osobám byl neprodleně, s okamžitou platností a bez náhrady zabrán zemědělský majetek, včetně lesních pozemků a budov, které k pozemkům patřily. Novým správcem konfiskovaného majetku byl ustanoven Národní pozemkový fond, který fungoval při ministerstvu zemědělství. Pro vypracovávání přidělových plánů byly stanoveny místní a okresní rolnické komise, kterým byly nápomocny technické pomocné síly.

O přidělení pozemku se mohl ucházet příslušník českého, slovenského nebo jiného slovanského národa prostřednictvím místní rolnické komise. Výměra jednoho přidělu byla od 8 ha orné půdy do 12 ha zemědělské půdy celkem.

Operát přidělového řízení měl dvě části – grafickou (grafický přidělový plán) a písemnou. Část písemnou zahrnoval seznam zkonfiskovaných parcel, seznam pozemků získaných směnou, seznam břemen, návrhy přidělů a přehled návrhů přidělů. Grafický přidělový plán byl vyhotovován v měřítku 1 : 2 880 nebo ve zmenšenině v měřítku 1 : 5 000. Přidělový plán se také zhotovoval dvěma odlišnými způsoby, kterými byl plán pro vnitrozemí (přiděly jednotlivých pozemků, minimálně vytváření nových hranic) a pro pohraničí, kde bylo zahrnuto velké množství scelovacího procesu (tato část se také týkala území, kde byla odsunuta většina obyvatelstva).

Knihovni pořádek k přidělovému řízení stanovoval zákon č. 90/1947 Sb., ale i přesto docházelo často v zápisech k nedostatkům a chybám. V pozdějším období byly navíc upřednostňovány uživatelské vztahy před vlastnickými, a proto byla značná část přidělových elaborátů devastována nebo dokonce ztracena. Z tohoto důvodu bylo přidělové řízení označeno jako nedokončené. Kvalita přidělových plánů se velice liší, ale můžeme říci, že je obecně horší, než katastrální mapy. Hranice přidělů nejsou zakresleny přesně, ale pouze přibližně, často s přihlédnutím k situaci v terénu. Proto je nové zakreslení do katastrálních map značně složité a musí být určováno pouze přibližně, často s odchylkou v řádu desetin hektarů. V dnešní době je většina hranic pozemků ve velkých blocích orné půdy. Jejich stabilizace je jistá pouze do první zemědělské polní práce, takže je nutností nedokončené přidělové řízení zpracovat pouze kancelářsky tak, aby byly vyjasněny vlastnické vztahy pozemků. Území je nutno podrobit

zpracování v rámci pozemkových úprav, postupně je sloučit (z čehož vznikne přímá jasná vazba na terén, požadavky na ochranu půdy, vody, životního prostředí a krajiny) a následně pozemky rozdělit jednotlivým vlastníkům. Výměra má však při zakreslování přednost před určením přesné hranice, z důvodu zpracovávání často i velkých celků, které by následně při přesném zakreslení nemusely odpovídat své původní velikosti.

Jako scelovací operáty, i přidělové operáty jsou diferencovány do pěti různých kategorií. K tomuto rozdělení došlo v 90. letech 20. století na katastrálních pracovištích podle toho, jak kompletní a v jakém stavu se operáty dochovaly:

- P1 - přidělové řízení většinou respektovalo hranice parcel pozemkového katastru a nové hranice byly do přidělových plánů zakresleny jen v malém počtu případů,
- P2 - přidělové řízení vycházelo ze stavu pozemkového katastru, ale počet dělení a vytváření nových hranic byl vysoký,
- P3 - přidělové řízení zasahovalo do celého katastru a bylo kombinováno se scelováním. Tento případ se týká převážně katastrálních území na jižní Moravě,
- P4 - přidělový plán se dochoval, ale je vážně poškozený, některé části chybí nebo jsou nečitelné,
- P5 - přidělový plán se nedochoval. (Vlasák, Bartošková, 2007)

Dokončení nedokončeného přidělového řízení je závislé na výše uvedených kategoriích přidělového aparátu. Následně je možné použít některý z určených postupů pro jejich dokončení:

- **doplnění pozemků vedených ve zjednodušené evidenci** (kategorie P1 a P2) – zjednodušená evidence pozemků byla založena v roce 1993 z důvodu nedostatečného počtu podkladů pro evidování standardním způsobem. Tato evidence byla založena spolu s katastrem nemovitostí ČR, byla však pouze dočasným řešením, odkud se pozemky měly převádět do běžné evidence katastru nemovitostí. Vedení evidence je v kompetenci katastrálního pracoviště a jeho uplatnění je vhodné tehdy, pokud přidělový operát úzce navazuje na mapu pozemkového katastru. V této skupině bylo vytvářeno minimum nových hranic a při vyhotovování byla dodržena přesnost zobrazení v katastrální mapě,



- **geometrický plán** (kategorie P1 a P2) – v některých případech nejsou pozemky do souboru geodetických informací doplňovány v kompetenci katastrálního úřadu, ale je přesnější využít geometrického plánu, který zajistí pozemkový úřad,
- **upřesněný přídělový plán a jednoduché pozemkové úpravy** – pokud by v přídělovém plánu nebyly přesně dodrženy katastrální mapy nebo podklady přídělového aparátu byly nesprávné nebo by chyběly úplně, je nutné využít upřesněného přídělového plánu, který lze vyhotovit dvěma způsoby:
  - upřesnění přídělu – jedná se o určení hranice, pokud je příděl přibližně lokalizován, avšak nelze jeho hranice jednoznačně určit,
  - rekonstrukce přídělu – jedná se o určení hranice přídělu, pokud existují neúplné, poškozené, nebo nečitelné podklady. Toto platí i pro případ, že by se příděly nedochovaly.

Zhotovení upřesněného přídělového plánu je propojeno s prováděním jednoduchých pozemkových úprav (JPÚ) a součinností katastrálního a pozemkového úřadu. JPÚ jsou tedy využívány pro vyjasnění vlastnických vztahů pozemků a průběhu hranic, při provádění se nepřistupuje ke scelování pozemků, ani k dalším typickým prvkům pozemkových úprav. K pozemkovým úpravám má však mnohem blíže kategorie P3, kde dochází k novým scelováním anebo směnám pozemků. Upřesněný přídělový plán je také možno použít spolu s JPÚ na územích, kde přídělové řízení zasahuje celé nebo většinu katastrálního území,

- **komplexní pozemkové úpravy** – tento způsob je optimálním řešením pro nedokončená přídělová řízení, ale i pro další území, kde jsou objektivní důvody pro zahájení komplexní pozemkové úpravy (i za předpokladu, že se nejedná o nedokončené přídělové řízení). Prvním mezistupněm před standardním postupem komplexní pozemkové úpravy (KPÚ), (vyhotovení plánu společných zařízení, vypracování návrhu pozemkové úpravy, projednání, schválení) se stane upřesněný přídělový plán. V tomto případě je výhodné, aby se zde řízení do budoucnosti neodkládalo a neřešily by se pouze vlastnické vztahy a průběh hranic, jak je tomu u prvního kola pozemkových úprav (JPÚ).

### 3.5 Pozemkové úpravy

Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí 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.<sup>9</sup>

#### 3.5.1 Význam pozemkových úprav

Význam pozemkových úprav je velmi značný a lze ho identifikovat v různorodých oblastech života jednotlivců, organizací, ale i celého státu.

Pozemkové úpravy mají konkrétní význam například pro **vlastníky a nájemce** půdy. Výhodou jsou přehledné a jasné vlastnické vztahy, konkrétně vytyčené hranice vlastníků pozemků v krajině, zajištění přístupu na pozemky nebo zvýšená tržní cena pozemků po pozemkové úpravě.

**Zemědělské subjekty** pocítí jejich význam v možnostech uzavírání nájemních smluv, dotacích v zemědělství a lepších tvarech pozemků, z čehož vyplývá i jejich lepší obhospodařovatelnost.

Značný význam plyne i pro **orgány státní správy**, kterými jsou pozemkový úřad, finanční úřad, stavební úřad, orgán ochrany zemědělského půdního fondu, atd. Z pohledu půdního jde o ochranu proti povodním, zvýšené retenci, erozím, zamezení znečištění povrchových a podzemních vod nebo zvýšení ekologické stability. Mezi další významy řadíme obnovu katastrálního operátu, digitalizace map, nahrazení zjednodušené evidence.

S významem pozemkových úprav jsou spjaty i jejich cíle. Těch je samozřejmě několik a jsou závislé na počtu důvodů pro zahájení pozemkových úprav. Následující cíle jsou jedny z hlavních, které lze hledat téměř u všech pozemkových úprav:

---

<sup>9</sup> Zákon č. 139/2002 Sb, § 2

- uspořádání a vyjasnění vlastnických práv,
- scelení roztržitých pozemků jednoho vlastníka do menšího počtu větších pozemků,
- vyrovnání hranic pozemků (výhodnější tvar pro obdělávání),
- prostorové a funkční uspořádání pozemků,
- zajištění přístupu na pozemky,
- vytvoření podmínek pro racionální hospodaření vlastníků,
- ochrana a zúrodnění půdního fondu,
- zvýšení ekologické stability,
- podpora zvýšené retence krajiny,
- protipovodňová ochrana.

### **3.5.2 Formy pozemkových úprav**

Pozemkové úpravy můžeme v současné době diferencovat do dvou rozdílných forem, a to pozemkové úpravy komplexní, které jsou určovány jako základní forma provádění pozemkových úprav, a pozemkové úpravy jednoduché.

#### **Komplexní pozemkové úpravy (KPÚ)**

Tyto pozemkové úpravy směřují ke splnění výše uvedených cílů, které se pozemkových úprav týkají. Většinou se KPÚ provádějí v rámci celého nezastavěného katastrálního území (extravilánu), kde ale není vyloučen zásah do sousedního katastrálního území a do řešení lze zahrnout i jeho části. Výsledkem KPÚ je obnovení katastrálního operátu, vyřešení vlastnických vztahů, nové uspořádání pozemků, jejichž tvar je výhodný (pravidelný) a pozemky jsou přístupné a předání společných zařízení obci nebo obcím. U tohoto typu je nutné zpracování plánu společných zařízení, obsahující návrhy systému protierozních opatření, návrhy cestních sítí, vodohospodářských opatření, prvků ke zvýšení stability ekologie krajiny a vytváření nových zemědělských půdních bloků. U půdních bloků je nezbytná dopravní přístupnost, erozní ochrana a ekologická únosnost. Následně se půdní bloky rozdělují mezi jednotlivé vlastnické pozemky. Rozdělování je řešeno jak z pohledu ekologického (výhodnější je navržení spíše menších pozemků), tak z pohledu ekonomického (výhodnější je navržení větších pozemků). Nejvýhodnější z hlediska obdělávání je obdélníkový tvar pozemku.

Velmi rychle se rozvíjející formou KPÚ je v současné době vyvolání pozemkové úpravy investičním záměrem, jehož návrh na zahájení podává investor a současně se podílí i na hrazení nákladů, které jsou s pozemkovou úpravou spojeny. Předmětem záměru jsou nejčastěji rychlostní komunikace, dálnice nebo průmyslové zóny. V případě, že je pozemková úprava vyvolána stavbou, je nutno zpracovat studii, která definuje pokrytí negativních dopadů na výstavbu a provoz případné stavby na KPÚ.

### **Jednoduché pozemkové úpravy (JPÚ)**

Jedná se o přerozdělení a nové uspořádání pozemků zemědělské půdy. Nové pozemky se navrhují většinou v rámci stávajících bloků zemědělské půdy a řeší se širší územní vztahy. Jedná se zpravidla jen o část katastrálního území a jen několik vlastníků.<sup>10</sup>

Jednoduché pozemkové úpravy byly využívány např. při navrácení půdy během restitucí z důvodu umožnění rychlého počátku hospodaření po roce 1990 pro jednotlivé zemědělské subjekty. Pokud měli vlastníci pozemky uvnitř velkých bloků hospodářské půdy, a z tohoto důvodu k nim neměli přístup, bylo zajištěno přidělení náhradních pozemků do zatímního bezplatného užívání v rámci JPÚ. Jelikož se pomocí těchto úprav dočasně vyřešilo pouze užívání pozemku a nikoli vlastnická práva, tyto JPÚ (bez přechodu vlastnických práv) se již od roku 2002 nezaahajují.

Nyní jsou JPÚ prováděny pouze se zápisem vlastnických práv do katastru nemovitostí tam, kde jsou nejasné vlastnické vztahy z důvodu nedokončených přidělových řízení nebo je nutno provést rekonstrukci nebo upřesnění přidělů. Další případy prováděn JPÚ v současnosti:

- tam, kde vlastníci souhlasí velkou většinou s obnovením pozemků podle původní pozemkové evidence neboli pozemkového katastru, ale pouze s menšími úpravami hranic pozemků. Navíc bez toho, aby byl realizován plán společných zařízení,
- u pozemků, kde je nutné vyřešit například scelení pozemků v části území nebo sem doplnit cestní síť,

---

<sup>10</sup> VLASÁK, J., BARTOŠKOVÁ, K., Pozemkové úpravy, s. 23

- u specifických, např. zátopových nebo v oblastech silného ohrožení pozemků erozí.

### 3.5.3 Předmět a obvod pozemkových úprav

Obvod pozemkových úprav je území dotčené pozemkovými úpravami, které je tvořeno jedním nebo více celky v jednom katastrálním území. Bude-li to pro obnovu katastrálního operátu třeba, lze do obvodu pozemkových úprav zahrnout i pozemky, které nevyžadují řešení ve smyslu ustanovení § 2 zákona č. 132/2002 Sb. o pozemkových úpravách, ale je u nich třeba obnovit soubor geodetických informací. Je-li to k dosažení cílů pozemkových úprav vhodné, lze do obvodu pozemkových úprav zahrnout rovněž pozemky v navazující části sousedícího katastrálního území. Jde-li o katastrální území v obvodu působnosti jiného pozemkového úřadu, než který zahájil řízení o pozemkových úpravách, zahrne pozemkový úřad, který řízení zahájil, předmětné pozemky do obvodu pozemkových úprav po dohodě s pozemkovým úřadem, v jehož obvodu působnosti se příslušné pozemky nacházejí.

Předmětem pozemkových úprav jsou všechny pozemky v obvodu pozemkových úprav bez ohledu na dosavadní způsob využívání a existující vlastnické vztahy.<sup>11</sup> Jedná se především o zemědělské pozemky, ale i o další pozemky, které jsou v extravilánu. Tyto pozemky lze podle způsobu zpracování diferencovat do několika skupin podle způsobu aplikace ustanovení § 2 v zákonu č. 132/2002 Sb., o pozemkových úpravách. Pozemek však může být současně zařazen do několika skupin, jelikož obsahy jednotlivých skupin se navzájem překrývají. Jedná se o pozemky, které jsou řešené (největší skupina) nebo neřešené dle § 2 zákona, směřované nebo nesměřované (snížené zemědělské využití), zahrnuté (v obvodu pozemkové úpravy) nebo nezahrnuté (v obvodu pozemkové úpravy).

Pokud jsou pozemky zahrnuty do několika kategorií, konečné rozhodnutí o jejich zařazení je na dohodě pozemkového nebo katastrálního úřadu, vlastníka nebo správce pozemku.

---

<sup>11</sup> Zákon č. 139/2002 Sb, § 3

### 3.5.4 Financování a náklady na pozemkové úpravy

Vzhledem k rozsahu prací a velikosti pozemkových úprav se jedná o poměrně nákladnou činnost. Přesto, že jsou náklady a vynaložené prostředky na jejich realizaci velice vysoké, výhodou je zpětná návratnost v podobě zvýšené efektivity zemědělského hospodaření, která samozřejmě zahrnuje racionálnější využití půdního fondu, ochrana půdy před erozí a zvýšená ekologická stabilita.

Náklady vynaložené na pozemkové úpravy jsou hrazeny ve velké většině případů ze státního rozpočtu. To však nemusí být vždy pravidlem, protože na úhradě nákladů se mohou podílet i účastníci pozemkových úprav, právnické, či fyzické osoby, pokud na provedení pozemkových úprav mají zájem. Těmto osobám může následně stát poskytnout buď dotace, nebo subvence, dle zvláštních právních předpisů. Pokud je však pozemková úprava podnícena stavební činností, vzniklé náklady hradí stavebník (kterým může být i stát) v závislosti na rozsahu území, které je stavbou dotčeno.

Náklady na pozemkové úpravy zahrnují:

- náklady na přípravu zahájení pozemkových úprav,
- identifikaci parcel,
- místní šetření, zaměření skutečného stavu,
- vypracování návrhu,
- vytyčení pozemků,
- vytvoření geometrických plánů a záznamů,
- peněžité náhrady, které poskytuje pozemkový úřad,
- zřízení věcných břemen,
- realizace společných zařízení
- projednání s vlastníky.

Pokud je pozemková úprava vyvolána stavbou, stavebník se podílí na úhradě příslušnou částí nákladů, která závisí na rozsahu území, které je stavbou zasaženo. V České republice jsou nejčastějšími investory staveb Ředitelství silnic a dálnic (při výstavbě nových dálnic, obchvatů obcí nebo silnic I. třídy), u výstavby železnice se jedná o České dráhy (výstavba železničních koridorů, modernizace tratí). V případě,

že se stavebník podílí na financování pozemkové úpravy, stává se současně i jejím účastníkem.

Další možností financování jsou různé rozvojové programy jednotlivých ministerstev České republiky. Z těchto zdrojů jsou především financovány výstavby biocenter a biokoridorů nebo náklady vynaložené na realizaci vodních toků.

V neposlední řadě velmi potřebné finanční prostředky přicházejí ze strukturálních fondů Evropské unie. Členskými zeměmi jsou nabízeny rozmanité dotační programy, které podporují rozvoj svých regionů. Podmínkou získání financí ze strukturálních fondů je však splnění poměrně přísných pravidel, spojených s podáváním žádostí a následným čerpáním dotací, včetně následné kontroly jejich využití.

### 3.5.5 Účastníci řízení o pozemkových úpravách

Účastníci pozemkových úprav mohou být jak fyzické, tak právnické osoby, které mají různé vztahy k dotčeným pozemkům, řeší odlišné úkoly, mají jiné povinnosti a funkce.

V zákoně o pozemkových úpravách je možno najít následující tři skupiny účastníků řízení o pozemkových úpravách:

- **vlastníci pozemků**, které jsou řešeny podle zákona o pozemkových úpravách (§ 2), následně další právnické a fyzické osoby, které mohou mít vlastnická práva a další věcná práva (vlastnické, zástavní, předkupní, právo odpovídající věcnému břemeni) přímo dotčena řešením pozemkových úprav.

K pozemkovým úpravám vztahující se zástavní právo přechází při pozemkových úpravách z původního na nový pozemek téhož vlastníka. Konkrétní pozemek je zastaven ve prospěch věřitele. Věřitelem nejčastěji bývá peněžní ústav.

Naopak právo předkupní při provádění pozemkových úprav zaniká. To se stane tehdy, pokud vlastník a oprávněný z předkupního práva nestanoví jinak.

Poslední kategorií věcného práva vlastníka je věcné břemeno, které se zřizuje k věci (v tomto případě k pozemku) nebo vůči osobě. U této kategorie rozlišujeme osobu oprávněnou (osoba něco koná – např. prochází na svůj

pozemek) a osobu povinnou (osoba musí strpět nějaký stav – např. procházení přes svůj pozemek). Oprávněnost k věcnému břemeni vůči osobě je vázána na konkrétní osobu, a zaniká jejím úmrtím. V případě změny vlastníka dotčených pozemků věcné břemeno přechází na nové vlastníky. Snahou pozemkových úprav je však věcná břemena ve většině případů zrušit (vybudování nových přístupových cest, sloučení pozemků – větší celky; věcné břemeno spojené s vedením inženýrských sítí je nutno přenést na nové parcely),

- **stavebník**, pokud je pozemková úprava vyvolána v důsledku stavební činnosti.
- **obce**, které mají ve svém územním obvodu zahrnuty pozemky do obvodu pozemkových úprav.

### **3.6 Státní pozemkový úřad, změny od roku 2013**

Ke dni 1. ledna 2013, na základě zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu, byl zřízen Státní pozemkový úřad, jako správní úřad s celostátní působností. Po mnohaleté přípravě byla tak zákonem č. 503/2012 Sb. zakončena transformace Pozemkového fondu České republiky, který byl tímto zrušen. Státní pozemkový úřad tedy vzniká spojením zbytkových agend Pozemkového fondu a činností stávajících pozemkových úřadů. Jeho činnost vykonávají v rámci určitých územně samosprávních celků krajské pozemkové úřady, odpovídající při řízení o pozemkových úpravách jednomu nebo více okresům.

Státní pozemkový úřad zapříčinil i další změny zákonů a ustanovení. Jeho činnost navazuje na činnosti bývalého Pozemkového fondu České republiky a pozemkových úřadů a je oprávněn hospodařit s nemovitostmi náležícími do této doby Pozemkovému fondu ČR. Do hospodaření jsou zahrnuty i stavby využívané k vodohospodářským melioracím pozemků a související vodní díla ve vlastnictví státu.

Činnost Státního pozemkového úřadu bude však nadále pokračovat v činnosti pozemkových úřadů, které byly zrušeny, v oblasti pozemkových úprav dle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách. Dále bude jeho předmětem činnosti organizování komplexních pozemkových úprav s důrazem na vznik a rekonstrukci polních cest, biokoridorů, větrolamů a dalších krajinných prvků pozemkových úprav.



Řízení o pozemkových úpravách, která byla zahájena před vznikem státního pozemkového úřadu, budou dokončena dle nového zákona o Státním pozemkovém úřadu. Pokud je však návrh o pozemkové úpravě vystaven a veřejně k nahlédnutí k 1. lednu 2013, bude tento návrh dokončen dle dosavadních právních předpisů. Řízení o pozemkové úpravě, které vedl konkrétní pozemkový úřad, po změně dokončí příslušný Krajský pozemkový úřad, tedy jeho pobočka. Řízení, které vedl Ústřední pozemkový úřad, dokončí ústředí Státního pozemkového úřadu.

Od 1. ledna 2013 vykonává Státní pozemkový úřad jako právní nástupce Pozemkového fondu ČR roli povinné osoby dle zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi, a bude přijímat výzvy oprávněných osob k vydání zemědělských nemovitostí, které před 1. lednem 2013 spravoval Pozemkový fond ČR. Současně bude Státní pozemkový úřad pro samotné majetkové vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi i příslušným pozemkovým úřadem.<sup>12</sup>

Činnost Státních pozemkových úřadů v České republice zahrnuje:

- udělování rozhodnutí o pozemkových úpravách a provádění organizace pozemkových úprav,
- zajištění vytyčení pozemků a vyhotovení geodetických plánů prostřednictvím osob, které mají odbornou způsobilost,
- uplatnění stanoviska k územním plánům a regulačním plánům,
- předkládání listin týkajících se změn vlastnických práv k pozemkům katastrálnímu úřadu,
- poskytování údajů o BPEJ,
- zajištění trvalého uložení a ochrana dokumentace o pozemkových úpravách,
- zajištění změny map BPEJ za účelem jednotného vedení a aktualizace údajů v mapovém vyjádření,
- hrazení nákladů spojených s oceněním věcí, identifikací parcel a vyměřením pozemků nebo aktualizací BPEJ a lustrací pozemků,

---

<sup>12</sup> Co je SPU?. *Státní pozemkový úřad* [online]. 1991 - 2013 [cit. 2013-01-28]. Dostupné z: <http://www.pfcr.cz/spucr/page.aspx?KategorieID=101>

- poskytování vyjádření, zda požadované využití pozemků v územním a stavebním řízení není v rozporu s plánem společných zařízení.

## 4 Analytická část

Okres Louny, situovaný v jihozápadní části Ústeckého kraje je největším okresem v kraji, jeho rozloha je 1 118 km<sup>2</sup> a počet katastrů činí 204. S počtem 86 tisíc obyvatel se však řadí až na poslední místo ze sedmi okresů v kraji. Hustota zalidnění v lounském okrese je 77 osob na km<sup>2</sup>, což je nejnižší hustota obyvatel v celém Ústeckém kraji. Průměr celého kraje je přibližně o polovinu větší.

Z pohledu geografického je území okresu Louny přiřčeno ke Krušnohorské soustavě. Dominantní je například České středohoří, výběžky Doupovských hor nebo Žatecká tabule. Z velké části se okres nachází v nadmořské výšce 200 – 400 m n. m.

Klimatické podmínky v okrese jsou charakterizovány středoevropským klimatem s mírným létem a mírnou zimou. Zajímavostí je, že velká část okresu se nachází ve srážkovém stínu Krušných hor. To způsobuje, že se jedná o jednu z nejsušších oblastí Čech, kde celkový úhrn ročních srážek činí 300 – 500 mm.

V Lounském okrese je poměrně nízká zalesněnost území, která činí jednu šestinu celkové výměry hospodářské plochy. Podíl vodních ploch je také velice nízký, a to přibližně pouze 1 % hospodářské plochy.

Podél řeky Ohře, která okresem protéká, můžeme nalézt nivní půdy, které jsou velice příhodné pro pěstování chmele, které je v okrese velmi rozšířené. Nejvíce zastoupený typ půdy je hnědozem, kterou je možno nalézt především ve středním pásmu nadmořské výšky. Co se týče přírodních zdrojů, jejich zastoupení je poměrně chabé. Můžeme zde však nalézt kaoliny, keramické jíly a hnědé uhlí.

Zemědělství je velmi významným odvětvím okresu, specializované především na pěstování olejnin, jako je řepka a hořčice, obilovin a jak již bylo řečeno i chmele. Jeho celková produkce však od roku 1991 klesá, a to přibližně na 60 %, z důvodu snižování ploch plodících chmelnic. Průmysl zaměstnává v okrese více než čtvrtinu ekonomicky aktivního obyvatelstva, které je angažováno především v potravinářském a strojírenském průmyslu, energetice a stavebnictví. Hospodářství v tomto okrese prošlo transformačním procesem a docházelo ke změnám vlastnických vztahů.

Lounská oblast je také velice bohatá na historické památky, mezi které patří hrady, kostely (nejznámější chrám svatého Mikuláše v Lounech), z dalších například lounský

archiv. I z hlediska přírodního je okres zajímavý, nachází se zde 9 chráněných lokalit, z nichž 5 je situováno v chráněné krajinné oblasti České středohoří.

#### **4.1 Postup provádění pozemkových úprav**

Důležitou součástí provádění pozemkových úprav je vhodný výběr katastrálního území. Řešené území neboli obvod pozemkových úprav, nemusí být stanoveno přímo jako katastrální území, nýbrž i více navazujících katastrálních území, popřípadě pouze části katastrálního území. Vzhledem k tomu, že provádění pozemkových úprav je velice pracné a finančně náročné, je třeba zamyslet se nad pořadím, ve kterém budou pozemkové úpravy zpracovány v jednotlivých okresech a krajích. Toto však není ve všech krajích a okresech objektivně možné. Další problém také vzniká v případě, že je nutno dokončit scelování (upřesnění a rekonstrukce přidělů). Při výběru je tedy nutné se řídit zákonem a navíc zkušenostmi, které mají pozemkové úřady a zpracovatelé pozemkových úprav, kteří následné pořadí jednotlivých pozemkových úprav určují.

V postupu provádění pozemkových úprav je taky nezbytné rozlišovat pojmy jako je „zahájení“ a „zpracování“ pozemkových úprav. Zahájení pozemkových úprav je zapříčiněno třemi způsoby, které jsou zmíněny v jednom z následujících odstavců. Zpracování pozemkových úprav se týká provedení zahájených pozemkových úprav.

Výběr katastrálního území ke zpracování je prováděn dle následujících bodů:

- nutností je posouzení finančních možností pozemkového úřadu, kde hraje největší roli státní rozpočet. V tomto případě tedy zjistíme, jaký počet pozemkových úprav a v jakém časovém horizontu je možno provést v návaznosti na finance, pracovníky a čas,
- určení, zda se bude jednat o jednoduchou nebo komplexní (efektivnější vzhledem k vynaložení finančních prostředků) pozemkovou úpravu,
- stanovení způsobu úhrady nákladů vynaložených na pozemkové úpravy (pokud se jedná o pozemkovou úpravu prováděnou v důsledku stavební činnosti, hradí náklady stavebník – poměrnou částí v závislosti na velikosti území pozemkové úpravy, které je dotčené stavbou),

- určení způsobu zahájení pozemkových úprav, např. zahajuje-li pozemkový úřad pozemkovou úpravu bez podané žádosti, musí tuto skutečnost zdůvodnit,
- ověření, zda pozemková úprava má pozitivní dopady na její zpracování (zda splňuje podmínky efektivního cílení),
- ověření dalších možných vlivů, které vyplynou z provedení pozemkové úpravy,
- posouzení, zda pozemková úprava navazuje na pozemkovou úpravu již zpracovanou,
- zjištění „průchodnosti“ pozemkové úpravy (výsledky jednání s obcemi, vlastníky nebo nájemci půdy, kteří podali požadavek na zahájení pozemkové úpravy. Pokud je u některého subjektu nezájem nebo odpor k pozemkové úpravě, není žádný důvod určitou pozemkovou úpravu zpracovávat anebo upřednostňovat v pořadí zamýšlených pozemkových úprav.

Výsledný harmonogram provánění pozemkových úprav je tedy závislý na analýze pracovníků pozemkových úřadů, jejich znalostmi a na požadavcích organizací a orgánů. Vypracovaný harmonogram pozemkových úprav je možno postupně aktualizovat, vždy však k tomu musí být doloženo patřičné zdůvodnění. Pokud je vypracovaný plán hotov, oznámí pozemkový úřad, nejčastěji s ročním předstihem, termín, ve kterém se předpokládá zahájení pozemkových úprav v určitém katastrálním území. Jakmile započne zahájení pozemkové úpravy, provede konkrétní pozemkový úřad výběrové řízení, ve kterém bude vybrán zpracovatel pozemkových úprav. V této fázi procesu by měl být předběžně stanovený obvod pozemkových úprav, dle kterého jsou zadávány podmínky výběrového řízení na zhotovitele pozemkové úpravy.

Jak bylo již mnohokrát řečeno, pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo se dělí a zároveň zabezpečují přístupnost na využívání pozemků a vyrovnání jejich hranic, z důvodu racionálního hospodaření vlastníků půdy.

Zahájení řízení pozemkových úprav předurčuje dlouhodobý proces zpracovávání pozemkové úpravy. Toto řízení je vždy zahájeno na podnět pozemkového úřadu, jelikož závisí na jeho posouzení. Zahájení řízení může být zapříčiněno několika důvody, a to:

- zahájení řízení na základě požadavků vlastníka
- zahájení v důsledku stavební činnosti
- ostatní důvody zahájení.

Řízení o pozemkových úpravách nesmí nahrazovat směnu pozemků v občanskoprávních řízeních, jejich účelem tedy nemůže být nepodložená směna dvou nebo omezeného počtu vlastníků pozemků, která je předmětem veřejného zájmu.

V případě, že je pozemková úprava ve fázi zahájení řízení, je nutné, aby pozemkový úřad vyzval obce, jejichž územní obvod sousedí s pozemky zahrnutými do obvodu pozemkových úprav, zdali přistoupí jako účastníci k řízení o pozemkových úpravách. Na přistoupení je stanovena lhůta 30 dnů od výzvy avizované příslušným pozemkovým úřadem.

Dle zákona je stanoveno, že správní orgán vyřizuje skutečnosti bez zbytečných odkladů a prodlev. Příslušný orgán tedy na konkrétní podání reaguje písemně a v přiměřené lhůtě. Je zde však i možnost při jednání využít formy ústní, v jejímž případě je nutno vždy vyhotovit zápis z jednání formou protokolu s veškerými náležitostmi.

#### **4.1.1 Zahájení řízení na základě požadavků vlastníků pozemků**

Pokud jde o zahájení řízení na základě požadavků vlastníků pozemků doporučených pozemkovým úřadem nejčastěji prostřednictvím obce, je stanoven konkrétní metodický postup, ve kterém je prvotní, aby pozemkový úřad posoudil míru souhlasu vlastníků se zahájením pozemkových úprav. Tato míra souhlasu se týká výměry zemědělské půdy v dotčeném katastrálním území, kde nejde o výměru zemědělské půdy v obvodu pozemkových úprav, jelikož není v této fázi procesu znám. Pokud je výměra zemědělské půdy v katastrálním území nadpoloviční, je pozemkový úřad povinen vždy zahájit řízení a není mu příslušné posuzovat účelnost a naléhavost pozemkové úpravy. Pokud však výměra nadpoloviční není, musí pozemkový úřad posoudit naléhavost, účelnost a opodstatnění provedení pozemkové úpravy. V tomto případě využije svých závěrů výběru katastrálního území uvedených výše a postupuje dle stanoveného harmonogramu. Nejdůležitější je v tomto stádiu „průchodnost“ pozemkových úprav, jelikož například

značný odpor ze strany uživatelů může být důvodem ke komplikacím, které se vyskytují v procesu zpracování pozemkových úprav.

#### **4.1.2 Zahájení řízení v důsledku stavební činnosti**

V tomto případě se nejčastěji jedná o výstavbu dálnic, rychlostních silnic nebo obchvatů situovaných u obcí. Zahájení v důsledku stavební činnosti je obzvláště vázáno na posouzení naléhavosti, finanční náročnosti a významu. Především u silničních komunikací (dálnic a rychlostních silnic) dochází v přilehlém území v důsledku realizace k výraznému ovlivnění hospodaření, z důvodu ovlivnění současného dopravního systému, vodohospodářských poměrů a systému ekologické stability. Tyto dopady se proto musí vyřešit již před realizací stavby. Tím se umožní zmírnění nepříznivých dopadů a ve fázi výstavby lze realizovat navržená řešení.

#### **4.1.3 Ostatní důvody zahájení**

Jedná se o případy, kdy pozemkový úřad musí řádně doložit odůvodnění, proč uznal za vhodné zahájit pozemkovou úpravu. Příkladem může být nutné vyřešení protipovodňových a protierozních opatření, která omezí škody na životech, majetku a životní prostředí. V tomto případě musí pozemkový úřad dbát na upravování harmonogramu zpracování pozemkové úpravy.

Jakmile je zahájeno řízení o pozemkových úpravách je prvotní výběrové řízení, po kterém nastává **úvodní jednání**. Po výběrovém řízení je se zpracovatelem pozemkové úpravy uzavřena smlouva o dílo. Pro zpracovatele je též vhodné, aby ještě před úvodním jednáním provedl podrobný průzkum terénu z důvodu seznámení se s konkrétním územím, a aby v úvodním jednání dokázal odpovědět na případné kladené otázky. Hlavním cílem úvodního jednání je seznámit účastníky řízení s účelem zahájení pozemkových úprav, jejich formou a postupem a v neposlední řadě i se zpracovatelem. Dalším důvodem úvodního jednání je volba sboru zástupců vlastníků pozemků, kteří zastupují vlastníky pozemků v řízení o pozemkových úpravách v těchto činnostech: sbor

spolupracuje při zpracování návrhu pozemkových úprav, posuzuje jeho jednotlivé varianty a navrhovaná opatření, vyjadřuje se k plánu společných zařízení, k podaným připomínkám v průběhu pozemkových úprav, k návrhu pozemkových úprav a spolupracuje při realizaci schválených pozemkových úprav. Volení sboru zástupců je praktické z toho důvodu, že svolání všech vlastníků by bylo velmi neefektivní a kontraproduktivní. Vlastníci se však na tento sbor mohou v průběhu pozemkových úprav kdykoli obrátit, z důvodu podávání návrhů a připomínek, které jsou následně tlumočeny zadavateli na jednotlivých jednáních. V otázkách rozhodování o vlastnictví jsou však vlastníci nezastupitelní sborem zástupců. Za svolání a organizaci úvodního jednání zodpovídá pozemkový úřad.

V celém obvodu pozemkových úprav je následně prováděn již zmiňovaný **podrobný průzkum terénu** a jeho vyhodnocení. Tento průzkum je prováděn z důvodu zjištění skutečného stavu využívaného území, z pohledu na zemědělskou výrobu, ochranu půdy, krajinné prostředí, a všechny další faktory, které následně mohou ovlivnit návrh plánu společných zařízení nebo polohové uspořádání pozemků. Cílem podrobného průzkumu terénu je tedy optimální zpracování návrhu pozemkových úprav a pro kvalitní zpracování plánu společných zařízení. V tomto kroku je důležité zaměřit se především na:

- způsob současného užívání pozemků,
- dopravní zatížení a technický stav komunikací,
- degradaci půdy (heterogenitu pozemků),
- rozmístění a stav prvků protierozní ochrany půdy (zeleň),
- krajinařské hodnoty (krajinný ráz, krajinný celek),
- výskyt skládek odpadů, sloupů el. vedení (limity pro plán spol. zařízení),
- potřebu zúrodňovacích opatření.

Pro realizace podrobného průzkumu jsou nutné některé podklady, které jsou ověřovány místními šetřeními. Jedná se o základní geodetické a majetkoprávní podklady, mapy, podklady územního plánování, dokumentace zpracované v řešeném území a další. Podstatné je také orientovat se v historickém vývoji dotčeného území, jedině tak je možné správně navrhnout pozemkovou úpravu vzhledem ke krajinnému rázu. Na základě analýzy terénního průzkumu je vymezeno, jaká se naskytuje možnost návrhu plánu



společných zařízení nebo zdali je nutné tento plán pozměnit. Výsledky z podrobného průzkumu jsou zpracovávány graficky a písemně jako jeden z podkladů pro stanovení základních cílů pozemkových úprav. Konkrétním obsahem podrobného terénního průzkumu je charakteristika přírodních podmínek, popis území, hospodářské využití území a vliv na životní prostředí a následné vyhodnocení výsledků podrobných terénních průzkumů.

Dalším bodem postupu provádění pozemkových úprav jsou **zeměměřické činnosti** a dokumentace k určení obvodu pozemkových úprav. Pravidla stanovují základní předpisy týkající se měřických prací. U jednotlivých měřických činností je však nutností, aby byly bezpodmínečně dodržovány technologické postupy, které jsou stanoveny předpisy neboli návodem. Zeměměřická činnost je právě podkladem pro jednoduché a komplexní pozemkové úpravy, jejímž výstupem je technická zpráva, přehled měřických náčrtů, měřické náčrty, zápisníky podrobného měření, protokoly o výpočtech, seznam souřadnic pomocných a podrobných bodů a mapa podrobného měření. Tyto výstupy se po vyhotovení předávají pozemkovému úřadu v digitální a tištěné podobě.

Mapa podrobného měření je účelový mapový podklad, který je využíván pro zhotovení pozemkových úprav. V digitální podobě je zpracovávána v měřítku 1: 1 000 ve struktuře, kterou požaduje objednatel, případně projektant. V analogové podobě se obvykle vyhotovuje v měřítku 1 : 2 000.

Jako další krok k pozemkové úpravě je stanoveno **určení obvodu pozemkových úprav a průběhu hranic**. Obvod vymezuje pozemkový úřad společně se zástupci obce a katastrálního území po zahájení řízení o pozemkových úpravách. Upřesňuje jej při zjišťování hranic pozemků. Jak již bylo uvedeno v jedné z předchozích kapitol o obvodu pozemkových úprav, je to území, které je dotčené pozemkovými úpravami a je tvořeno jedním nebo více celky v jednom katastrálním území. Do obvodu pozemkových úprav zahrnujeme pozemky řešené podle § 2 zákona, které jsou předmětem směny. Může však jít i o pozemky, které budou v návrhu nových pozemků lokalizovány na původním místě; vlastníci pozemků jsou účastníky řízení a o pozemcích

je rozhodováno v řízení o pozemkových úpravách. Dále jsou to pozemky neřešené, které nejsou předmětem žádné směny.

Pokud je k dosažení pozemkových úprav vhodné zahrnout do obvodu pozemkových úprav i pozemky navazující části sousedního katastrálního území, lze toho také brát jako obvod pozemkových úprav.

V případě, že je nutné změnit hranice katastrálního území, je tomu tak z důvodu nevhodné hranice, která dělí pozemky, a není shodná s přílehlou a upravenou hranicí například dopravních a vodohospodářských staveb nebo je hranice nevhodná tvarově.

**Rekonstrukce přídělů** je charakterizována jako určení hranic přídělů v tom případě, že existují pouze neúplné, poškozené nebo špatně čitelné podklady. Tímto se dostáváme k další části provádění řízení o pozemkových úpravách. Rekonstrukce přídělů je řízení specifické, a je zakončeno rozhodnutím o určení hranic pozemků. Nezpracovává se návrh nového umístění pozemků, není možné provádět bilanci vstupu a výstupu z pozemkových úprav. Při upřesňování přídělů jsou využívány dva přístupy řešení:

- **VARIANTA A:** řešení přídělů samostatně jako jednoduchá pozemková úprava, po které se ihned nenavazuje na pozemkovou úpravu komplexní nebo jednoduchou na části katastrálního území, a řešení končí vydáním a zapsáním Rozhodnutí o určení hranic pozemků, do katastru nemovitostí. Obvod pozemkových úprav je podřízen přídělovým parcelám. V tomto případě je nutné účastníky informovat o specifickém postupu pozemkových úprav, například se zde neprovádí ocenění pozemků, neprovádí se scelování a nové umístění pozemků, atd., jelikož není přesně známé umístění pozemku a tím pádem nelze provést ocenění a stanovit vzdálenost;
- **VARIANTA B:** bezprostředně navazuje jednoduchá nebo komplexní pozemková úprava na části katastrálního území a řešení přídělů je využíváno jako podklad ke stanovení nároků v rámci navazujících pozemkových úprav. Obvod pozemkových úprav vychází z předpokládaného obvodu navazujících pozemkových úprav. Tato varianta může prokazovat lepší výsledky, jelikož řeší celé území a vyrovnává tak jeho problémy a nepřesnosti na území jako celku.

Z této varianty vyplývá specifický postup pozemkových úprav, kde je přiděl řešen jednoduchou pozemkovou úpravou a v tomto případě končí vydáním Rozhodnutí o určení hranic pozemků, které ale zpravidla není zapisováno do katastru nemovitostí, jelikož bezprostředně navazují komplexní pozemkové úpravy. V okrese Louny se však Rozhodnutí o určení hranic pozemků po domluvě s katastrálním úřadem do katastru nemovitostí zapisuje. V obvyklých případech je tedy proces prodlužován do doby dokončení komplexní pozemkové úpravy.

Příděly jsou řešeny pozemkový úřadem, který po projednání s úřadem katastrálním rozhodne o způsobu řešení jednotlivých přidělů. Při stanovování obvodu pozemkových úprav je ve variantě A obvodem pozemkových úprav území s parcelami grafického přidělu, ve variantě B se jedná o celé katastrální území, kromě zastavěného území, anebo jeho sousední navazující část.

Navazující částí je **zpracování soupisu nároků vlastníků pozemků**. Nejprve jde o zjišťování nesouladů v katastru nemovitostí. Tuto činnost vykonává zpracovatel, ale je nutná i spolupráce zadavatele, katastrálního úřadu a popřípadě i dalších orgánů. Nesoulady mohou být kvalifikovány jako nesoulady v údajích vlastníků pozemků (špatné jméno, příjmení, adresa, rodní číslo, rodinný stav, nezapsané dědictví, atd.) nebo nesoulady v údajích o parcele (nesoulad v hranicích parcely, nesoulad ve výměře parcely, nesoulady v druhu pozemků, nesoulad v dalších údajích – věcné břemeno, zástavní právo). Při řešení nesouladů v údajích o parcele je stanovení obvodu pozemkových úprav, vymezení parcely, které vstupují do pozemkových úprav. Při odstranění některých nesouladů dochází k výrazné pomoci při zaměřování řešeného území.

Velmi důležitým krokem pozemkových úprav je **stanovení nároků**. Nárok vlastníka, na základě kterého se posuzuje přiměřenost návrhu, je podkladem pro vypracování nového návrhu umístění pozemků. Roli hrají pouze pozemky, které jsou vlastníka a jsou v obvodu pozemkových úprav. Pro vypracování soupisu nároků je potřeba podkladů: zapsaný obvod pozemkových úprav, podrobné zaměření řešeného území, linie BPEJ, mapy, údaje vedené v katastru nemovitostí. Na základě těchto údajů je vyhotoven tzv. nárokový list vlastníka.

Zpracování soupisů nároků zahrnuje i **oceňování pozemkových úprav**, které se řídí zvláštním předpisem – zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, vyhláškou č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., (oceňovací vyhláška) a vyhláškou č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. V pozemkových úpravách jsou oceňovány pouze pozemky, které jsou řešené podle § 2 zákona 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách, pozemky které jsou v tomto zákoně neřešené, neoceňujeme. Oceňování pozemků v pozemkových úpravách se posuzuje dle stavu, který je uveden v katastru nemovitostí. Pokud je však v nesouladu stav uvedený v katastru a stav ve skutečnosti, provádí se ocenění dle skutečného stavu. U zemědělských pozemků je zákonem stanoveno, že ocenění se určuje dle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedené v celostátní databázi. Pro potřeby oceňování pozemků pozemkových úprav je způsob provádění poněkud zjednodušený. To se projeví při oceňování zemědělské půdy oceňovanou základní cenou podle kódu BPEJ bez srážek a přírážek, a u oceňování stavebních pozemků, zastavitelných a dalších druhů pozemků. Zjednodušení oceňování pozemků v procesu zpracování pozemkových úprav se projeví větší variabilitou při směřování pozemků. S cenou vstupujících pozemků je vlastník vždy seznámen v nárokovém listu. Dle potřeby oceňování jsou pozemky rozlišovány na: stavební, zemědělské, lesní a nelesní s lesním porostem, vodní a jiné. V další skupině jsou oceňovány porosty, které se nacházejí na pozemcích chmelnic, vinic, sadů, zahrad a pozemcích s lesním porostem.

Poslední skupinou jsou **věcná břemena** a jejich oceňování. S pozemkovými úpravami souvisí vlastnická práva a následně s nimi i věcná břemena. S věcnými břemeny se setkáváme ve fázi stanovení nároku vlastníka, v plánu společných zařízení a v návrhu nového umístění pozemků a rozhodování. Samotná věcná břemena upravuje občanský zákoník a vychází z něj řada speciálních předpisů. Představují soubor právních norem, které věcně právně omezují vlastníka nemovité věci, ve prospěch jiného subjektu tak, že je následně povinen konat nebo něco strpět nebo se něčeho zdržet. Věcná břemena mohou vzniknout písemnou smlouvou, závětí, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu, ze zákona nebo vydržením. Podobně je tomu tak i u zániku věcného

břemene, čili písemnou smlouvou, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona, popřípadě i na základě právní skutečnosti, kterou může být například uplynutí doby.

- Oceňování věcných břemen je určeno výnosovým způsobem na základě věcného užítku ve výši obvyklé ceny. Tento způsob je nejčastěji využíván u komplexních pozemkových úprav.
- Uvedeným způsobem však nemůžeme věcné břemeno ocenit v případě, že lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu. Je tomu tak, pokud byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.
- Pokud právo náleží určité osobě na dobu jejího života, je věcné břemeno oceněno na desetinásobek ročního užítku.
- V případě, že nelze zjistit cenu podle předchozích způsobů, je právo oceněno jednotně částkou 10 000 Kč.

**Plán společných zařízení** a jeho návrh představují soubor opatření, která zabezpečují naplnění jednoho z hlavních cílů pozemkových úprav tím, že prostřednictvím pozemkových úprav se dosahuje podmínek racionálního hospodaření a zabezpečení ochrany přírodních zdrojů. Plán společných zařízení zahrnuje:

- opatření ke zpřístupnění pozemků – zajištění přístupnosti pozemků, racionální hospodaření a zajištění propustnosti krajiny. Zahrnujeme sem polní cesty, mostky, brody, železniční přejezdy, atd. Je důležité, aby návrhy cestní sítě respektovaly kritéria dopravní, ekologická, půdoochranná, vodohospodářská, estetická a ekonomická. Cesty musí umožnit přístup do sousedních obcí, přístup na pole, propojení zemědělských podniků, zpřístupnit krajinu a zajistit propustnost zemědělského území.,
- protierozní opatření pro ochranu zemědělského půdního fondu – vlastníci pozemků jsou povinni zajistit péči o pozemky tak, aby nedocházelo ke zhoršování vodních poměrů. Jsou zde zahrnuta opatření proti vodní erozi, větrné erozi a další opatření navrhovaná k ochraně zemědělského půdního fondu,
- vodohospodářská opatření – zde je zahrnuta ochrana před povodněmi, zlepšení vodních poměrů, ochrana vodních zdrojů, ochrana povrchových a podzemních vod, atd.,

- o opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí (tyto zásady musí směřovat k posílení a udržení ekologické stability krajiny ve vazbách na území mimo obvod pozemkových úprav a k plánu územního systému ekologické stability. Ten vychází z podkladů, údajů získaných vlastním šetřením, ze zaměření území a mapových podkladů a výsledků analýz získaných dat).

Pokud je zpracován územní plán, vychází plán společných zařízení z něj, dále z vyhodnocení podmínek dotčených orgánů státní správy a z vyhodnocení podmínek dotčených organizací a správců zařízení. Plán společných zařízení navazuje především na analýzu současného stavu území a výsledky, které byly vyhodnoceny z podrobných terénních průzkumů. Ty jsou zaměřené hlavně na ochranu půdního fondu a ochranu a tvorbu životního prostředí. Plán společných zařízení je dále přizpůsobován dalším dokumentacím nebo studiím, které jsou zpracovávány v daném území. Přizpůsobovat se v určité míře musí také požadavkům vlastníků prostřednictvím sboru zástupců.

Další důležitou částí pozemkových úprav je **návrh nového uspořádání pozemků**, kde dochází k naplnění cílů pozemkových úprav. Pozemky jsou v této fázi umístovány do tzv. kostry, kterou tvoří odsouhlasený plán společných zařízení. Pozemky jsou slučovány, děleny a přizpůsobovány tvarem konfiguraci terénu a požadavkům na efektivní obdělávání s ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu. Nové pozemky jsou umístovány na základě dobrovolnosti, kdy zpracovatel vede jednání s vlastníky o ujasnění umístění jejich pozemků. Vlastníci také vyjadřují jejich vůli nebo požadavky. To, jak je pozemek umístěn, může do určité míry ovlivnit rozložení ceny půdy podle bonitovaných půdně-ekologických jednotek, a tím změnit i kritérium přiměřenosti ceny pozemků. Při postupném odsouhlasování vlastníků je důležité, aby zpracovatel vedl přehled o celkovém procentu souhlasu vlastníků pozemků s novým umístěním pozemků. Pro schválení pozemkové úpravy je ze zákona nezbytné, aby míra souhlasu schválené výměry pozemků byla minimálně 75 %. Váha hlasů jednotlivých spoluvlastníků je závislá na poměrné části celkové výměry pozemků. V praxi většinou bývá odsouhlasena větší část, než zmiňovaných 75 %.

Rozhodování o návrhu pozemkových úprav řeší zákon č. 139/2002 Sb., kde nalezneme dvě možnosti rozhodnutí. Může se jednat o „Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav“ nebo o „Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických

práv“. V případě řešení rekonstrukce nebo upřesnění přídělů se jedná o „Rozhodnutí o určení hranic pozemků“. „Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav“ vydává pozemkový úřad, pokud s návrhem souhlasí vlastníci alespoň 75 % výměry půdy pozemků. Pokud jde o rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, je třeba schválený návrh pro určení výše úhrady a lhůty, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene k určeným pozemkům.

Po splnění předchozích kroků nastává fáze **vyhotovení podkladů pro obnovu katastrálního operátu**. Jde o digitální katastrální mapu (mapa ve tvaru číselného záznamu, souřadnice jsou uváděny v metrech na dvě desetinná místa, vztažné měřítko je určeno na 1 : 1 000), soubor popisných informací (údaje o katastrálním území, o parcelách, stavbách, atd.), bonitované půdně-ekologické jednotky a podklady předávané katastrálnímu úřadu na základě pravomocného rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení návrhu pozemkových úprav.

Závěrečnou fází je vytyčení nově navržených pozemků na základě schváleného návrhu pozemkových úprav. To je stanoveno po dohodě se sborem. Je však důležité brát zřetel na finanční zajištění z prostředků státního rozpočtu. Nové uspořádání pozemků se vytyčuje a označuje v terénu dle potřeb vlastníků. Každý vlastník následně obdrží protokol o vytyčení hranic jeho pozemků a vytyčovací náčrt se seznamem souřadnic vytyčených bodů. Dále jsou pořízeny přehledné seznamy vlastníků, kteří převzali vytyčené pozemky bez připomínek nebo s připomínkami nebo si odmítli vytyčené pozemky převzít.

#### **4.1.4 Zastavení řízení pozemkových úprav**

Pozemkové úpravy jsou vždy zahájeny z moci úřední, čili z podnětu daného pozemkovým úřadem. Z tohoto důvodu je zastavení řízení možné pouze usnesením příslušného správního orgánu, zaznamenáním do spisu, vyrozuměním příslušných účastníků písemnou formou a oznámením usnesení ve formě veřejné vyhlášky.

Rozhodnutí o zastavení řízení je závislé na konkrétním pozemkovém úřadu, který učiní vlastní posouzení situace. Zastavení řízení však není možné uskutečnit vždy.

Nutností je přihlídnutí ke stupni rozpracovanosti projektu. Důvody pro zastavení jsou různé, lze sem zařadit například:

- nedostatečné finanční prostředky,
- jiná možnost realizace pozemkové úpravy,
- změna přírodních podmínek.

## 4.2 Příprava pozemkové úpravy Bitozeves

Řešená komplexní pozemková úprava katastrálního území Bitozeves, Tatinná, Nehasice, a část katastrálního území Minice a Velemyšleves je situována do Ústeckého kraje, lounského okresu. Geologickou charakteristikou se území nachází v Žatecké pánvi. Tato pozemková úprava byla vyvolána z důvodu výstavby silnice R7 a vzniku průmyslové zóny Triangle, která se u prostoru pozemkové úpravy nachází.

Žatecká pánev je členitá pahorkatina s převládajícím akumulacním reliéfem. Tato krajina je zemědělská se zbytkovými lesními porosty, převážně v údolní poloze toku řeky Chomutovky. Uvnitř zemědělských prvků jsou jen málo zastoupeny kultury, jako jsou remízky nebo liniové i rozptýlené dřevěné formace. Naopak převažuje vysoký podíl orných ploch a málo travnatých porostů. Nejvíce rozsáhlé jsou zde orné půdy. Travní porost a pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou soustředěny v místech, která jsou níže položena v okolí sídelních útvarů podél vodního toku Chomutovky.

Zastoupení zemědělské půdy v části krajiny pozemkové úpravy je charakterizováno černozemí na spraši a částečně i na degradované černozemi s náznakem iluviálního horizontu na přechodu do matečního substrátu. Tato půda má velmi vysoký produkční potenciál, je odolná vůči účinkům kyselých atmosférických srážek a splachů. Kromě vinic se zde vyskytují všechny zbylé kategorie zemědělské půdy, zajímavostí jsou i chmelnice.

Na území pozemkové úpravy převažuje zemědělsky obhospodařovaná půda s vysokou produkční schopností. Řešená oblast je velmi vhodná pro pěstování cukrové řepy, obilovin a kukuřice. V oblasti pozemkové úpravy je zemědělská výroba zajišťována třemi subjekty, s charakterem velkoplošných uživatelů, a několika dalšími drobnými



zemědělci. Rostlinná výroba je charakteristická pěstováním obilovin, jako je pšenice a sladovnický ječmen, slunečnice, kukuřice a cukrová řepa.

Klimatický region v katastrálních územích je charakterizován jako T1 – teplý a suchý, s průměrnou roční teplotou 8 – 9° C a průměrným ročním úhrnem srážek 500 mm.

Tabulka 1: Druhy kultur v dotčeném katastrálním území

Katastrální území	úhrnné hodnoty druhů pozemků (ha)									celkem
	zemědělská půda					lesní p.	vodní pl.	zastavěná pl.	ostatní pl.	
	orná p.	chmelnice	zahrada	ovocný sad	TTP					
Velemyšleves	786,2753	3,0447	6,052	3,4164	46,539	8,9471	3,4675	10,0953	71,266	939,1028
Minice	207,1802	0,673	1,8118	0,5656	19,883	0,5767	1,6461	6,3507	100,68	339,3683
Nehasice	272,6159	0	1,3625	0	23,036	12,184	3,505	5,2225	160,06	477,9877
Tatinná	281,86	0	3,5695	1,9418	7,6369	22,533	3,9105	5,7147	87,379	414,5455
Bitozeves	768,5591	0	3,5484	0,8075	8,4506	21,446	3,7869	9,2362	45,53	861,365
<b>Celkem (ha)</b>	<b>2316,491</b>	<b>3,7177</b>	<b>16,344</b>	<b>6,7313</b>	<b>105,55</b>	<b>65,687</b>	<b>16,316</b>	<b>36,6194</b>	<b>464,92</b>	<b>3032,369</b>
<b>Celkem (%)</b>	<b>76,4</b>	<b>0,1</b>	<b>0,5</b>	<b>0,2</b>	<b>3,5</b>	<b>2,2</b>	<b>0,5</b>	<b>1,2</b>	<b>15,3</b>	<b>100</b>

Zdroj: Studie SPÚ (Státního pozemkového úřadu) Louny

Poznámka: TTP – trvalé travní porosty

Vlastnické vztahy na jednotlivých dotčených katastrech jsou při v zájemném porovnání v rámci tří forem vlastnictví zahrnuty poměrně vyrovnaně. Zastoupení soukromé formy vlastnictví pozemků zahrnuje přibližně 86 %, vlastnictví státu je stanoveno na 12 % území a vlastnictví obce charakterizují 2 %. Podrobnější přehled je uveden v následující Tabulce 2.

Z Tabulky 2 je možné určit, že větší podíl státu na vlastnictví lze pozorovat pouze u katastrálního území Bitozeves. Tam stát vlastní přes 20 % půdy, konkrétně cca 318 ha.

Tabulka 2: Zastoupení forem vlastnictví v dotčeném katastrálním území

k.ú.	formy vlastnictví								celkem k.ú.	
	obec		fond ČR		pro zast. státu - ČR		soukromé			
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
<b>Velemyšleves</b>	49,23	<b>2,93</b>	67,59	<b>4,02</b>	0,12	<b>0,01</b>	1562,98	<b>93,04</b>	1679,92	<b>100,00</b>
<b>Mínice</b>	9,36	<b>1,75</b>	82,77	<b>15,44</b>	1,18	<b>0,22</b>	442,66	<b>82,59</b>	535,97	<b>100,00</b>
<b>Nehasice</b>	15,15	<b>3,17</b>	30,12	<b>6,30</b>	0,00	<b>0,00</b>	432,72	<b>90,53</b>	477,99	<b>100,00</b>
<b>Tatinná</b>	4,45	<b>1,07</b>	54,45	<b>13,13</b>	1,50	<b>0,36</b>	354,22	<b>85,43</b>	414,62	<b>100,00</b>
<b>Bitozeves</b>	27,41	<b>1,76</b>	317,66	<b>20,38</b>	0,10	<b>0,01</b>	1213,67	<b>77,86</b>	1558,84	<b>100,00</b>
<b>Celkem / Průměr</b>	<b>105,61</b>	<b>2,14</b>	<b>552,59</b>	<b>11,86</b>	<b>2,89</b>	<b>0,12</b>	<b>4006,25</b>	<b>85,89</b>	<b>4667,33</b>	<b>100,00</b>

Zdroj: Studie SPÚ úřadu Louny

V katastrálním území Velemyšleves jsou evidována ložiska nerostných zdrojů. Jedná se o ložiska hnědého uhlí a štěrkopísku.

Kromě těchto ložisek je však na pozemkové úpravě stará ekologická zátěž, pozůstatek bývalého vojenského letiště Žatec. Jsou zde rozsáhlé ekologicky velmi znečištěné plochy půdy a povrchových a podzemních vod z důvodu dlouhodobé vojenské činnosti. V souvislosti s tímto problémem probíhaly rozsáhlé asanační práce, které řešila další investiční akce.

Stanovený obvod pozemkové úpravy je nutný z důvodů řešení plánu společných zařízení, která mají svoji závaznost danou zákonem č. 139/2002 Sb., k zabezpečení zpřístupnění pozemků každého vlastníka, zajištění realizace biokoridorů a biocenter, z důvodu ekologické stability, protierozních opatření a z důvodu ochrany půdního fondu

a vodohospodářských opatření. Pro realizaci těchto opatření je zapotřebí nejen finančních prostředků, ale i zajištění směny pozemků pro společná zařízení takovým způsobem, aby bylo využito prvotně pozemků ve vlastnictví státu, následně obcí a nakonec není ani vyloučena spoluúčasť jednotlivých vlastníků pozemků.

#### 4.2.1 Specifické údaje o pozemkové úpravě

Zadavatelem této pozemkové úpravy je Ředitelství silnic a dálnic ČR (ŘSD), společně s Ústeckým krajem. Zhotovitelem je stanoveno Ministerstvo zemědělství České republiky, potažmo Pozemkový úřad Louny.

Celkový rozsah řešeného území činí 3 032 ha, ze kterých je pro účely řešení pozemkových úprav stanoveno 1 765 ha samostatných obvodů. Podrobnější rozpracování rozsahu řešeného území je rozvedeno v Tabulce 3.

Tabulka 3: Rozsah řešeného území (v ha)

Katastrální území	Výměra celkem	Řešeno poz. úpravou	ŘSD	ÚK	PÚ
<b>Bitoveves</b>	861	766	106	216	444
<b>Nehasice</b>	478	336	103	0	233
<b>Tatinná</b>	415	322	91	0	231
<b>Velemyšleves</b>	939	216	216	0	0
<b>Mínice</b>	339	125	125	0	0
<b>Celkem</b>	3032	1765	641	216	908

Zdroj: Studie SPÚ Louny

Stavebníky pozemkových úprav jsou Ústecký kraj a ŘSD. Předběžné shrnutí celkových nákladů na pozemkovou úpravu v celém řešeném území je rozepsáno

v tabulce č. 4, kde je zřejmé, že největší poskytnuté náklady jsou právě na straně ŘSD, které financovalo území zasažená stavbou.

Tabulka 4: Předběžné shrnutí nákladů na řešené území

Druh opatření	Náklady v tis. Kč bez DPH		
	stavebník		pozemkový úřad
	ŘSD	ÚK	
<b>Návrh poz. úprav</b>	2 571	858	3 631
<b>Cesty</b>	32 003	11 196	37 212
<b>Vodohosp. opatř.</b>	550	0	0
<b>Ostatní opatření</b>	37 643	4 263	14 925
<b>Celkem</b>	72 767	16 317	55 768

Zdroj: Studie SPÚ Louny

Po shrnutí Tabulky 4 je předběžné vyčíslení nákladů na tuto pozemkovou úpravu stanoveno na **144 852 000,- Kč**. Pro vyjádření této částky byla zpracována firmou Groma Plan, s. r. o. Plzeň studie, ve které bylo pracováno s průměrnými cenami pozemkových úprav na okrese Louny, průměrnými náklady na realizaci cestních sítí dodané ŘSD Chomutov, průměrnými náklady na realizaci zeleně včetně tříleté údržby a seznamem souřadnic trvalého záboru pozemků staveb R7 a TRIANGLE zpracované firmou GEO Most na základě objednávky ŘSD.

V této pozemkové úpravě je důležité věnovat zvýšenou pozornost zpracovanému návrhu polní sítě, neboť společná zařízení tvoří trvalejší hodnoty, kterými polní cesty zajisté jsou. Jejich navrhování musí být velmi citlivé na základě objektivně zajištěných podmínek a potřeb existujících v daném území. Návrh polních cest musí splňovat požadavky na zpřístupnění pozemků narušených stavbou silnice R7 a průmyslové zóny TRIANGLE.

#### 4.2.2 Předpokládané náklady na návrh a realizaci pozemkové úpravy

Tyto náklady v jednotlivých katastrálních územích lze rozdělit na dvě základní části, kterými jsou:

- „nákladová část A“ s přehledem předběžných nákladů na návrh pozemkových úprav (projektové a geodetické práce),
- „nákladová část B“ s přehledem předpokládaných nákladů na realizaci navržených opatření.

Nákladová část A na zpracování návrhu pozemkových úprav byla stanovena na výměru celého katastrálního území s vyloučením současně zastavěného území obce nebo jeho řešené části, kterou je Velemyšleves a Minice. Jednotlivé náklady na návrh pozemkových úprav byly na základě žádosti ŘSD upraveny na ceny obvyklé v místě plnění z 6 000,- Kč/ha na 4 000,- Kč/ha bez DPH + 10 % ceny na nepředvídatelné vícepráce.

Nákladová část B na realizaci navržených opatření ke zmírnění vlivu staveb R7 a průmyslové zóny, na řešení pozemkových úprav jsou v přímo dotčených územím hrazeny z finančních prostředků stavebníků Ústeckého kraje a ŘSD a ostatní území financuje Pozemkový úřad Louny. Výpočet těchto nákladů na realizaci opatření vycházel z navržených parametrů a cen stanovených ŘSD Chomutov v cenách obvyklých pro místo plnění. Ze skladebních prvků územního systému ekologické stability v krajině jsou zařazeny do realizace jen ty, které se nachází na orné půdě a u kterých bude nutné realizovat jejich kompletní výsadbu stromů s minimálně tříletou údržbou. Cena na ozelenění činí 1,56 mil. Kč/ha bez DPH.

Předběžně stanovené náklady pozemkových úprav na katastrální území **Bitozeves** na určité činnosti v pozemkové úpravě jsou stanoveny na 3,6 mil. Kč. K této částce je nutno připočítat desetiprocentní rezervu z ceny díla na případné vícepráce. Celková cena díla včetně DPH je v závěru stanovena přibližně na 4 miliony Kč na konkrétní katastrální území.

Podrobné vyčíslení je následující:

- Přípravné práce 1,84 mil. Kč
- Návrhové práce 0,92 mil. Kč
- Vytyčení pozemků dle schváleného návrhu 0,92 mil. Kč

Tabulka 5: Rozdělení nákladů mezi stavebníky (k. ú. Bitozeves, ceny vč. DPH)

Stavebník	Výměra (ha)	Přípravné práce (tis. Kč)	Návrhové práce (tis. Kč)	Vytyčení (tis. Kč)	Celkem (tis. Kč)
ŘSD Chom.	106	257	129	129	515
Ústecký kraj	216	515	257	257	1 029
PÚ Louny	444	1 066	533	533	2 132
<b>Celkem</b>	<b>766</b>	<b>1 838</b>	<b>919</b>	<b>919</b>	<b>3 676</b>

Zdroj: Studie SPÚ Louny

Poznámka: do těchto cen není započítána uvažovaná rezerva 10 %

Pro katastrální území **Nehasice** jsou předběžné náklady včetně DPH stanoveny na přibližně 1,6 mil. Kč.

- Přípravné práce 0,81 mil. Kč
- Návrhové práce 0,40 mil. Kč
- Vytyčení pozemků dle schváleného návrhu 0,40 mil. Kč

Tabulka 6: Rozdělení nákladů mezi stavebníky (k. ú. Nehasice, ceny vč. DPH)

Stavebník	Výměra (ha)	Přípravné práce (tis. Kč)	Návrhové práce (tis. Kč)	Vytyčení (tis. Kč)	Celkem (tis. Kč)
ŘSD Chom.	103	250	125	125	500
PÚ Louny	233	556	278	278	1 112
<b>Celkem</b>	<b>336</b>	<b>806</b>	<b>403</b>	<b>403</b>	<b>1 612</b>

Zdroj: Studie SPÚ Louny

Poznámka: do těchto cen není započítána uvažovaná rezerva 10 %

Katastrální území **Tatinná** je část s nejmenší výměrou, na kterou jsou z tohoto důvodů předběžně vypočtené náklady nejnižší. Cena díla byla určena na 1,7 mil. Kč.

Tabulka 7: Rozdělení nákladů mezi stavebníky (k. ú. Tatinná, ceny vč. DPH)

Stavebník	Výměra (ha)	Přípravné práce (tis. Kč)	Návrhové práce (tis. Kč)	Vytyčení (tis. Kč)	Celkem (tis. Kč)
ŘSD Chom.	28	216	108	108	432
PÚ Louny	72	556	278	278	1 112
<b>Celkem</b>	<b>322</b>	<b>772</b>	<b>386</b>	<b>386</b>	<b>1 544</b>

Zdroj: Studie SPÚ Louny

Poznámka: do těchto cen není započítána uvažovaná rezerva 10 %

Posledním řešeným celkem je část katastrálního územím **Velemyšleves – Minice**. Toto katastrální území o výměře 341 ha zahrnuje náklady na výši 1,8 mil. Kč. Náklady jsou v tomto případě hrazeny pouze Ředitelstvím silnic a dálnic Chomutov.

Při rekapitulaci je tedy zjištěno, že celková suma díla ve všech katastrálních územích činí včetně DPH přibližně **9 milionů Kč**.

### **4.3 Průběh pozemkové úpravy Bitozeves**

Přesná výměra katastrálního území Bitozeves je rovna 858,9207 ha, z čehož zemědělská plocha zahrnuje 693,4753 ha. Jedná se o katastrální území, které zahrnuje největší plochu zahrnutou do pozemkových úprav z výše zmiňovaných území.

#### **4.3.1 Rekonstrukce přidělového řízení**

V tomto katastrálním území se nedochoval grafický přidělový plán a na listech vlastnictví byly uvedeny části parcel bez výměr. Z tohoto důvodu byla vyhlášena jednoduchá pozemková úprava s rekonstrukcí přidělů. Zahájení přípravných prací bylo

započato 1. června 2001 a následné vyhlášení jednoduché pozemkové úpravy 31. května 2002. Následné rozhodnutí o určení hranic pozemků bylo určeno 19. dubna 2005. Formou digitální katastrální mapy byl proveden zápis do katastru nemovitostí za následující dva měsíce, 16. června 2005.

Celkově bylo řešeno 831 ha, které zahrnovaly 66 přidělů, jejichž výměra činila 496 ha (počet účastníků řízení 106). Výsledkem tohoto procesu pozemkové úpravy byla digitální katastrální mapa, ve které bylo jednoznačně určené vlastnictví jednotlivých účastníků řízení. Náklady vynaložené na tuto etapu pozemkových úprav činily 2 157 000,- Kč vč. DPH.

K této kapitole se vztahují tři mapky, které jsou uvedeny v přílohách (viz Příloha I: Mapa původního pozemkového katastru; Příloha II: Mapa přidělů po rekonstrukci; Příloha III: Výsledná digitální katastrální mapa po jednoduché pozemkové úpravě).

#### **4.3.2 Zpracování studie pro posouzení vlivů stavby R7 a PZ Triangle**

Na základě žádosti ŘSD Chomutov o vyhlášení komplexních pozemkových úprav v uvedených katastrech pro účely vyřešení pozemků pro stavbu rychlostní komunikace R7 bylo zadáno zpracování studie pozemkových úprav, která měla za úkol rozdělit uvedená katastrální území na území zasažená stavbou (financovaná ŘSD) a území stavbou nedotčená (financováno PÚ Louny). Během zpracování studie přistoupil k řešení Ústecký kraj, s požadavkem zapracování stavby průmyslové zóny TRIANGLE. Tato studie byla zpracována v roce 2004 společností Groma plan s. r. o. Plzeň. Dodatek ke studii byl vypracován Pozemkovým úřadem Louny. Náklady vynaložené na studii činily 95 000,- Kč pouze pro poměrnou část katastrálního území Bitozeves.

Na základě studie byly uzavřeny mezi investory (ŘSD Chomutov a Ústecký kraj) a Pozemkovým úřadem Louny "Příkazní smlouvy", jejichž předmětem bylo smluvně ošetřit výsledek studie s ohledem na finanční závazky, termíny a způsoby řešení celkového postupu spolupráce při řešení komplexních pozemkových úprav a následných realizací.



### 4.3.3 Zpracování komplexní pozemkové úpravy

Podkladem pro vyhlášení komplexní pozemkové úpravy byly výsledky studie pozemkových úprav. Komplexní pozemkové úpravy byly zadány formou otevřeného výběrového řízení pro všechny dotčené katastry najednou z důvodu návaznosti řešení vlastnických vztahů a plánu společných zařízení jedním zpracovatelem, přičemž byla pozemková úprava rozdělena do samostatných obvodů dle jednotlivých katastrálních území. Předmětem řešení komplexní pozemkové úpravy byly všechny pozemky v daných obvodech (Bitozeves, Tatinná, Velemyšleves, Mince, Nehasice) mimo zastavěné území obcí a trvalého záboru pro R7 a průmyslovou zónu TRIANGLE.

Přípravné práce pro katastrální území Bitozeves byly zahájeny 1. května 2005 a na základě žádosti stavebníků byla následná komplexní pozemková úprava započata 4. ledna 2006. Úvodní jednání byla zahájena 27. září 2006, k závěrečným projednáním se dospělo za 13 měsíců. Rozhodnutí, které je vydáváno z důvodu schválení návrhu komplexní pozemkové úpravy nabylo právní moci koncem roku 2007. Následně byla v polovině roku 2008 zapsána digitální katastrální mapa do katastru nemovitostí, kde řešená výměra činila 777,31 ha, a ve které byl zahrnut souhlas 79 % vlastníků s komplexní pozemkovou úpravou. Procentní souhlas vlastníků činil více jak 75 %, čili komplexní pozemkové úpravy mohly být schváleny zákonem. Náklady, které byly zahrnuty na zpracování návrhu komplexní pozemkové úpravy, činily 3 666 000,- Kč a byly rozděleny poměrnou částí mezi investory a pozemkový úřad. Zpracovatelem návrhu komplexních pozemkových úprav byla společnost Georeal Plzeň, spol. s r. o.

Předmětem návrhu komplexních pozemkových úprav bylo zpracování návrhu pozemkové úpravy v návaznosti na stavby průmyslové zóny TRIANGLE a komunikace R7. V tomto ohledu šlo o zmírnění vlivu na okolní krajinu, zamezení větrné erozi a zpřístupnění pozemků všem vlastníků. Vodní eroze nebyla v katastrálním území Bitozeves řešena.

V Přílohách IV, V a VI jsou obsaženy mapové podklady k problematice zpracování KPÚ.

#### **4.3.4 Realizace plánu společných zařízení**

Tato etapa probíhá již samostatně v dotčených územích dle jednotlivých investorů. V kompetenci ústeckého kraje byla realizace cestní sítě, která byla provedena v roce 2010. Tato část je v nákladu 22 316 000,- Kč. Následná realizace územního systému ekologické stability je vyčíslena nákladem 4 366 000,- Kč s následnou tříletou pěstební péčí. ŘSD Chomutov žádnou realizaci společných zařízení doposud nezahájilo.

Pozemkový úřad Louny přispěl realizací cest. Tato skutečnost byla ukončena v listopadu roku 2012 s nákladem 8 598 000 Kč. Financování bylo zajištěno z fondu Evropské unie "Programem rozvoje venkova". Územní systém ekologické stability byl financován z prostředků dotací Ministerstva životního prostředí. Mapa realizací cestní sítě Pozemkovým úřadem Louny – cesty Bitozeves, je uvedena v Příloze VII.

#### **4.4 Pozemkové úpravy v okrese Louny**

K datu 31. 12. 2012 bylo v okrese Louny provedeno 18 jednoduchých pozemkových úprav o výměře 697 ha, 27 jednoduchých pozemkových úprav s rekonstrukcí přídělů o výměře 16 197 ha a 29 komplexních pozemkových úprav o výměře 15 843 ha. Do tohoto počtu je však nutno zahrnout 5 rozpracovaných komplexních pozemkových úprav o výměře 4 573 ha a 11 rozpracovaných komplexních pozemkových úprav s rekonstrukcí přídělů s výměrou 6 557 ha.

Tabulka 8: Ukončené pozemkové úpravy v okrese Louny v letech 2006 – 2011

Rok	JPÚ		rekonstr. přidělů		KPÚ		Celkem ha
	počet	ha	počet	ha	počet	ha	
2006	13	544	15	6 471	8	2 304	9 319
2007	1	10	2	1 965	0	0	1 975
2008	0	0	1	748	7	3 313	4 061
2009	1	1	4	3 832	1	572	4 405
2010	3	142	4	2 374	2	1 914	4 430
2011	0	0	1	807	5	3 110	3 917
Celkem	18	697	27	16 197	23	11 213	28 107

Zdroj: SPÚ Louny

Celková výměra lounského okresu je ke konci roku 2012 rovna 111 759 ha. Podíl výměry zemědělské půdy z tohoto celku je 79 191 ha, přičemž výměra ukončených komplexních pozemkových úprav činí 12 835 ha. Z této skutečnosti vyplývá, že pozemkové úpravy v okrese jsou zatím vyřešeny přibližně ze 16 % celkové výměry zemědělské půdy, která se zde nachází.

Tabulka 9: Finanční prostředky poskytnuté na PÚ v okrese Louny (v tis. Kč)

Rok	Stát	Pozemkový fond	Stavebník	Evr. programy	Celkem
1991	27	-	-	-	27
1992	2 608	-	-	-	2 608
1993	7 300	-	-	-	7 300
1994	9 368	-	-	-	9 368
1995	11 000	-	-	-	11 000
1996	10 800	-	-	-	10 800
1997	6 500	-	-	-	6 500
1998	8 500	-	-	-	8 500
1999	10 700	-	-	-	10 700
2000	8 500	-	-	-	8 500
2001	7 900	1 510	315	-	9 725
2002	6 300	3 500	400	712	10 912
2003	7 500	5 064	84	5 800	18 448
2004	9 491	2 488	333	10 607	22 919
2005	3 996	5 665	-	9 879	19 540
2006	7 355	4 191	1 887	-	13 433
2007	9 993	7 150	2 065	-	19 208
2008	16 005	14 845	1 991	19 634	52 475
2009	9 535	7 705	1 929	-	19 169
2010	12 892	10 003	1 525	-	24 420
2011	6 220	7 804	589	16 605	31 218
2012	5 905	12 380	500	22 795	41 580
<b>Celkem</b>	<b>178 395</b>	<b>82 305</b>	<b>11 618</b>	<b>82 032</b>	<b>354 350</b>

Zdroj: SPÚ Louny

V Tabulce 8 jsou uvedeny finanční prostředky, které byly na pozemkové úpravy v okrese Louny poskytnuty v letech 1991 – 2012. Do roku 2000 byly finanční prostředky poskytovány pouze ze zdrojů státních, suma za prvních deset let činila 75 303 000 Kč. Následující roky už byly náklady na pozemkové úpravy hrazeny ze zdrojů státu, stavebníků a Pozemkového fondu.

Náklady, které byly hrazeny od Pozemkového fondu, byly využity především na rekonstrukci přídělů, které jsou hlavním problémem jak v řešené pozemkové úpravě Bitozeves, tak ve většině pozemkových úprav na okrese Louny. Na velkém počtu

pozemků nejsou vyjasněna přidělová řízení nebo se vůbec přidělové plány nedochovaly. Prvotně je tedy nutná rekonstrukce přidělů, která je i finančně náročná a teprve následně může proběhnout komplexní pozemková úprava. Z těchto zdrojů bylo za roky 2001 – 2012 poskytnuto celkem 82 305 000 Kč.

Finanční prostředky vynaložené z evropských programů se týkaly především PRV (Program rozvoje venkova) a SAPARD (Speciální předvstupní program pro zemědělství a rozvoj venkova). Tento objem peněz byl použit na realizaci pozemkových úprav. Poskytnutá částka z evropských fondů za roky 2002 – 2012 činila 86 032 000 Kč.

## 5 SWOT analýza pro orgány veřejné správy

SWOT analýza je sestavována pro hledání souvislostí procesů, které jsou důležité pro dosažení stanoveného cíle. Jednotlivé položky analýzy jsou ve vzájemném vztahu a po odstranění položek, které jsou negativní, dochází k posílení výhledu na úspěšné splnění cílů. Pro splnění cílů ve veřejné správě je důležité zhodnocení stavu prostředí, zhodnocení možnosti řešitelské situace a znovuzhodnocení stavu prostředí.

Dle dat, která byla použita v předešlých kapitolách a zjištěna o pozemkových úpravách, byla sestavena SWOT analýza pro orgány veřejné správy, která vyjadřuje silné a slabé stránky, příležitosti a hrozby při provádění pozemkových úprav. Tento model analýzy může být aplikován jak na konkrétní pozemkovou úpravu Bitozeves, tak i na pozemkové úpravy v lounském okrese globálně. Tato analýza je následně prostředkem pro efektivní plnění dlouhodobých stanovených cílů.

Samým počátkem SWOT analýzy jsou **hrozby (T)**, které samotné úřady nutí realizovat a zahajovat pozemkové úpravy. Jedná se o nebezpečné možnosti nebo nedostatky veřejné správy. Do této skupiny jsou řazena především protipovodňová opatření, ochrana proti vodní a větrné erozi, nevyřešené vlastnické vztahy, vandalismus atd.

Mezi **silné stránky (S)** SWOT analýzy patří možnosti, kterými jsme za určitých podmínek schopni úspěšně realizovat a podpořit stanovené cíle. Pro realizaci a splnění cílů je samozřejmě nejdůležitější finanční podpora, bez které pozemkové úpravy vůbec nemohou být započaty. Finanční prostředky jsou poskytovány od státu, investorů (např. Ředitelství silnic a dálnic), z evropských strukturálních fondů (např. SAPARD – Special Accession Programme for Agriculture and Rural Development – Speciální předvstupní program pro zemědělství a rozvoj venkova) a také z Pozemkového fondu.

**Slabými stránkami (W)** SWOT rozumíme podmínky, které mohou zmařit dosažení konkrétního cíle, v tomto případě zrealizování pozemkové úpravy. Tímto rizikem pro pozemkové úpravy je všeobecně neúcta k provedeným pozemkovým úpravám. Neúcta je nejčastěji projevoována ze strany vlastníků pozemků nebo zemědělců, kteří hospodaří na pozemcích, které jsou součástí pozemkové úpravy. Dalším rizikem

mohou být například vlastníci půdy, kteří v rámci pozemkových úprav nesouhlasí např. se změnou polohy jejich pozemku při uspořádání. Velkou bariérou je samozřejmě i absence finančních prostředků na provedení pozemkových úprav.

To, co bude zlepšeno nebo bude realizací cíle dosaženo, obsahují **příležitosti (O)**. Příležitostí při pozemkových úpravách je zpřístupnění pozemků jejich vlastníkům, snížení eroze a následné racionální uspořádání pozemků a hospodaření na nich. Pozemkové úpravy mají také značný vliv na rozvoj trhu se zemědělskou půdou.

Tabulka 10: SWOT analýza pozemkových úprav

<b>STRENGTHS</b> (silné stránky)	<b>OPPORTUNITIES</b> (příležitosti)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- finanční prostředky</li> <li>- investoři, evropské fondy</li> <li>- podpora státu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- přístupnost,</li> <li>- racionální uspořádání a využití pozemku</li> <li>- snížení eroze</li> <li>- vliv na rozvoj trhu se zem. půdou</li> </ul>
<b>WEAKNESSES</b> (slabé stránky)	<b>THREATS</b> (hrozby)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- neochota vlastníků pozemků k pozemkovým úpravám</li> <li>- neúcta k provedeným změnám</li> <li>- nedostatečná údržba společných zařízení</li> <li>- nedostatek finančních prostředků</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ohrožení přírodními vlivy (povodně, větrná a vodní eroze)</li> <li>- nevyřešené vlastnické vztahy</li> <li>- vandalismus</li> </ul>

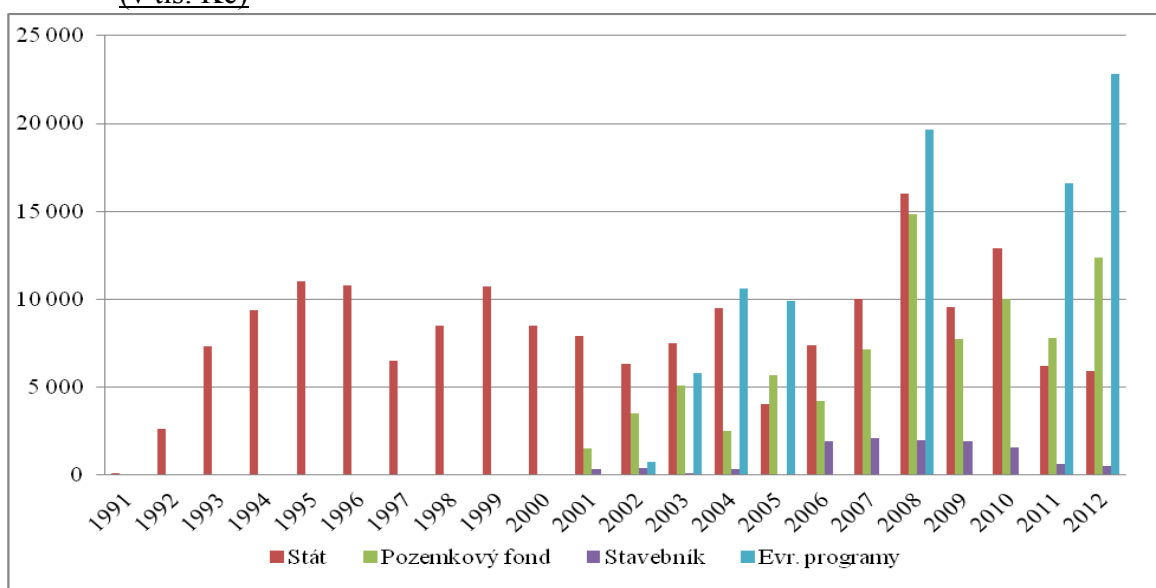
Zdroj: vlastní zpracování

## 6 Zhodnocení výsledků a doporučení

Celková suma poskytnutá na pozemkové úpravy lounskému okresu v horizontu 22 let, tj. v letech 1991 – 2012, činila celkem 358 350 000 Kč. Tato suma byla pozemkovému úřadu poskytnuta nejprve od státu a následně od stavebníků, pozemkového fondu a evropských statutárních fondů. Do konce října roku 2012 bylo v okrese Louny ukončeno 26 komplexních pozemkových úprav o výměře celkem 12 835 ha.

Největším problémem s ohledem na pozemkové úpravy v lounském okrese je řešení přidělových řízení v jednoduchých pozemkových úpravách. Z velké části jde o nevyjasněné přiděly nebo nedochovaná přidělová řízení. Vlastnické vztahy k pozemkům tedy nejsou zcela vyřešeny, a to je podmínkou pro zahájení komplexní pozemkové úpravy. Finanční prostředky, které jsou na pozemkové úpravy vynakládány, jsou hojně vynakládány právě na tuto problematiku, a to ze zdrojů pozemkového fondu. Přínosem by bylo poskytnutí většího obnosu financí pro urychlení této skutečnosti a následné možné realizaci komplexních pozemkových úprav v okrese. Finanční prostředky nejsou však potřebné pouze na přidělová řízení, ale i na pozemkové úpravy obecně, konkrétně na jejich realizaci. Pro realizace jsou nejčastěji vynakládány prostředky z evropských fondů.

Graf 1: Finanční prostředky vynaložené na PÚ jednotlivými subjekty v okr. Louny (v tis. Kč)

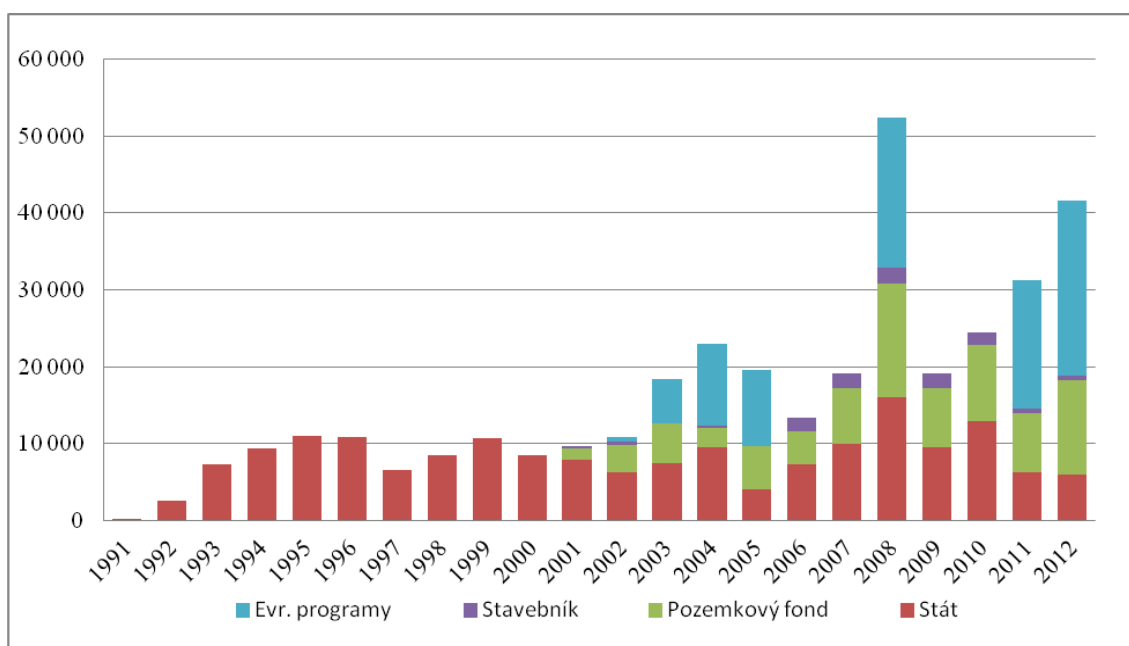


Zdroj: SPÚ Louny, vlastní zpracování



Graf 1 popisuje výši finančních prostředků, které byly v okrese Louny vynaloženy na pozemkové úpravy jednotlivými subjekty, tedy státem, stavebníky, Pozemkovým fondem a Evropskými fondy v letech 1991 – 2012. Je zřejmé, že největší z příspěvků byl v roce 2012 poskytnut z evropských programů v částce téměř 23 milionů korun. Naopak nejnižší příspěvek financí v částce pouhých 27 000 Kč byl poskytnut na pozemkové úpravy státem v roce 1991, kdy byl pozemkový úřad založen.

Graf 2: Celkové náklady vynaložené na pozemkové úpravy v okrese Louny (v tis. Kč)



Zdroj: SPÚ Louny, vlastní zpracování

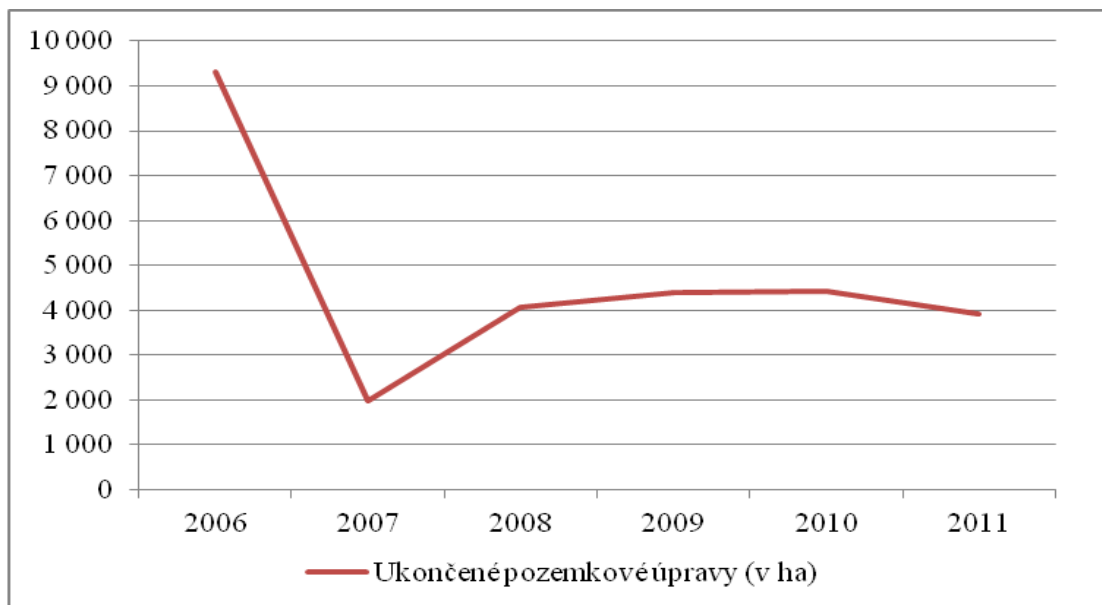
Graf 2 je shrnutím celkové sumy finančních prostředků poskytnutých na pozemkové úpravy za jednotlivé roky. Maximální úhrn finančních prostředků zaznamenáváme v roce 2008, kdy částka činila 52 475 tis. Kč, největší podíl příspěvku poskytl stát ve výši 16 005 tis. Kč. Nejméně je poskytnuto v již zmiňovaném roce 1991. Průměrně přidělovaná částka všemi subjekty na 1 rok je vypočtena na 4 072 000 Kč.

Tabulka 11: Státem poskytnuté finanční prostředky a ukončené pozemkové úpravy  
v okrese Louny

Rok	Ukončené pozemkové úpravy (v ha)	Poskytnuté finanční prostředky na poz. úpravy (v tis. Kč)	Podíl finančních prostředků na 1 ha (v tis. Kč)
2006	9 319	7 355	0,789
2007	1 975	9 993	5,060
2008	4 061	16 005	3,941
2009	4 405	9 535	2,165
2010	4 430	12 892	2,910
2011	3 917	6 220	1,588

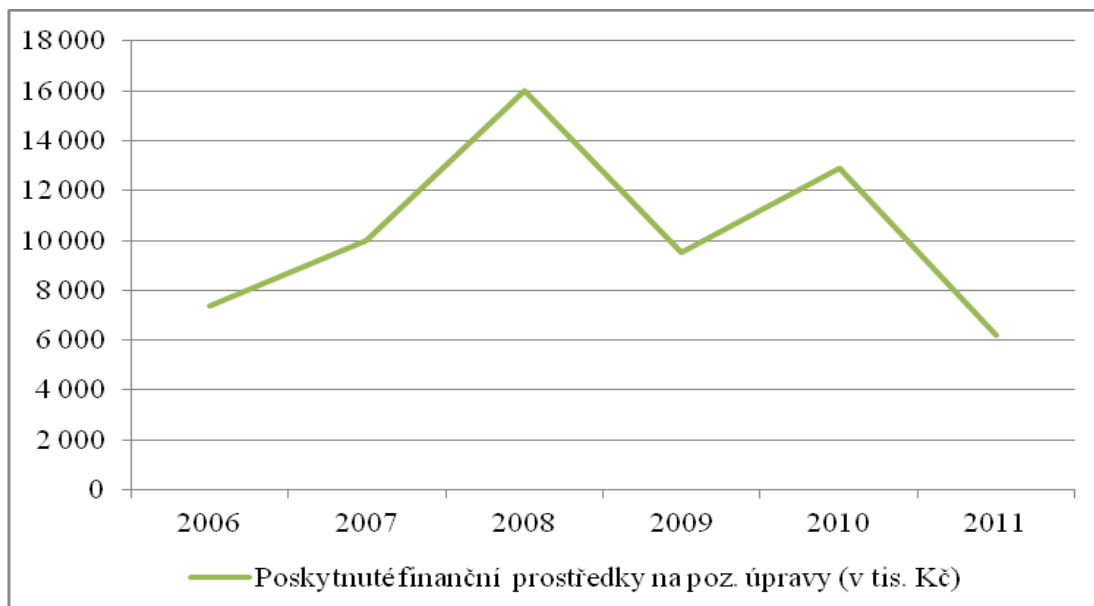
Zdroj: SPÚ, vlastní zpracování

Graf 3: Ukončené pozemkové úpravy v okrese Louny



Zdroj: SPÚ, vlastní zpracování

Graf 4: Státem poskytnuté finanční prostředky na pozemkové úpravy v okrese Louny



Zdroj: SPÚ Louny, vlastní zpracování

V předchozí tabulce a grafech je znázorněna výše státem poskytnutých finančních prostředků na pozemkové úpravy v lounském okrese a hektarová výměra ukončených pozemkových úprav tamtéž. Největší výměra ukončených pozemkových úprav byla zaznamenána v roce 2006 s rozlohou 9 319 ha. Naopak nejmenší výměra ukončených pozemkových úprav připadá na rok 2007. Od tohoto roku až do roku 2010 hektarová výměra pomalu rostla. K poklesu došlo v následujícím roce. To může být ovlivněno tím, že do konce roku 2011 nebyla výměra ukončených pozemkových úprav zapsána do katastru nemovitostí. Zapsání do katastru musí být uskutečněno k 31. 12. sledovaného roku, jinak ukončené pozemkové úpravy náleží až do roku následujícího.

V případě státem poskytnutých finančních prostředků je tendence kolísavá. Nejvyšší příspěvek od státu byl poskytnut v roce 2008 v částce 16 005 tis. Kč. Nejméně stát přispěl částkou 6 220 tis. Kč v roce 2011.

Počet vyřešených pozemkových úprav je závislý také na lidských faktorech. Požadavky na zahajování a rychlé řešení pozemkových úprav jsou stále větší. Problémem je snižující se počet pracovníků zabývajících se pozemkovými úpravami a stále zkracování lhůt na jejich řešení. Oproti roku 2000 je v současné době počet pracovníků zabývajících se pozemkovými úpravami. Nároky se neustále zvyšují, ale stavy pracovních

sil jsou neustále snižovány. Proto by bylo přínosem posílit počty osob, které by se pozemkovými úpravami zabývaly a těm poskytnout více času na řešení pozemkových úprav, které jsou v jejich kompetenci. To je však spojeno s objemem dostupných finančních prostředků, kterými mohou Státní pozemkové úřady disponovat a poskytnout na platy zaměstnanců.

Po realizaci pozemkové úpravy je nezbytné, aby se tato skutečnost respektovala a pokud možno se snažila zachovávat nebo zlepšovat. Pokud však vlastníci pozemků nebo obce tuto skutečnost nectí, nastává opět problematická situace. V některých případech obce projevují nechuť přebírat výsledky pozemkových úprav. Státní pozemkový úřad vyprojektuje a zrealizuje plán společných zařízení, který musí dle zákona následně obci předat. Ta ale nemá finanční prostředky na údržbu pozemkové úpravy a tak je zrealizována „nadarmo“. Proto by bylo za tímto účelem přínosné poskytovat obcím jakousi finanční motivaci, která by po předání pozemkové úpravy zajistila následné nezbytné udržování. Problémy po realizaci a předání však nejsou pouze s obcemi, ale i s vlastníky pozemků nebo se zemědělci, kteří na půdě hospodaří. Pokud jsou v rámci pozemkové úpravy například vysazeny určité kultury, je nutné je náležitě obhospodařovat, aby se zachovaly. V některých případech tomu ale tak není a kultury jsou rozorány anebo zničeny. Proto je opět důležité brát na provedenou úpravu ohledy a vynasnažit se ji zachovávat.

Vlastníci půdy mohou vytvářet problémy i v případě, že v průběhu zpracovávání komplexní pozemkové úpravy nereagují, ale následně odešlou odvolání k rozhodnutí o pozemkové úpravě. V tomto případě dochází ke zdržování zahájení realizace pozemkové úpravy a celkově dochází k jejímu pozdějšímu dokončení. Tento problém, který velice komplikuje následující postupy, by mohla řešit změna legislativy při schvalování pozemkových úprav, která by nedopustila vyjádření odvolání vlastníků vůči pozemkové úpravě až po dokončení jejího zpracovávání. Důvodem odvolání může být skutečnost, že vlastník před realizací nesouhlasí s vykoupením svého pozemku, v rámci pozemkové úpravy. Řešením tohoto problému by mohlo být nabídnutí jiného pozemku, který by měl například lepší produkční vlastnosti půdy.

## 7 Závěr

Pozemkové úpravy, které se začaly provádět po roce 1990 v důsledku transformace zemědělství, měly velký vliv na rozvoj trhu se zemědělskou půdou v ČR. Po roce 1949 byla zakládána jednotná zemědělská družstva, do kterých drobní a střední rolníci byli nuceni vložit půdu a ostatní inventář. Družstva půdu obdělávala ve velkých celcích, ale ke změně hranic zapsaných v katastru nedošlo. Po roce 1989 původní vlastníci získali zpět vlastnická práva, ovšem v původních hranicích. Z těchto důvodů došlo během transformace zemědělství k vysoké rozdrobenosti zemědělské půdy (cca 3 miliony listů vlastnictví). Transformace ovlivnila nejen pozemkové úpravy, ale i nízkou úroveň trhu se zemědělskou půdou. Proto byly ceny zemědělské půdy před vstupem ČR do Evropské unie ve srovnání s ostatními zeměmi EU nízké. Toto se ale po vstupu do EU změnilo, jelikož bylo realizováno větší množství pozemkových úprav přísunem peněz z Evropských fondů (např. SAPARD, PRV) formou dotací.

Pozemkové úpravy mají samozřejmě spojitost s tržní cenou půdy. Ta se po realizaci zvyšuje, neboť po ukončených pozemkových úpravách se zvýšila poptávka po zemědělské půdě.

Před realizací pozemkových úprav, jak v lounském okrese, tak v ČR, však může docházet k některým problémům, které zahrnují například neochotu vlastníků směnit pozemek. Tímto se realizace značně opožďuje, jelikož před vyřešením nelze přejít ke kroku realizace pozemkové úpravy. V tomto ohledu navrhuji vlastníkům nabídnout jiný pozemek, například s lepšími produkčními schopnosti půdy, které by mohly problém řešit. Dalšími problémy může být například neúcta vlastníků k provedeným změnám v rámci pozemkové úpravy nebo neochota obcí, zrealizovanou pozemkovou úpravu z důvodu nedostatečnosti finančních prostředků na údržbu ze zákona, převzít. Pokud obce nedisponují dostatečnými finančními prostředky na údržbu zrealizované pozemkové úpravy, problém by mohl být řešen například přísunem peněz od státu nebo z EU. Bylo by tak zajištěno, že pozemková úprava bude zachována a splní daný účel.

Finanční prostředky na pozemkové úpravy jsou poskytovány prostřednictvím státu, stavebníků (např. ŘSD), Pozemkového fondu a Evropských fondů. Z příspěvků Pozemkového fondu jsou nejčastěji hrazeny rekonstrukce přídělů, které jsou v lounském okrese z velké části nedokončené, což je problémem a nezbytností před samotnou

realizací pozemkových úprav. Co se týče fondů evropských, jsou využívány přímo na realizaci pozemkových úprav.

## 8 Seznam použitých zdrojů

### 8.1 Knižní zdroje

- BUMBA, J., *České katastry od 11. do 21. století*, Grada Publishing, a. s. 2007, ISBN 978-80-247-2318-1
- HAVRÁNEK, F., et al., *Alternative utilisation of agricultural land*, Rembrandt, s. r. o., ISBN 978-80-902617-6-1
- NĚMEC, J., *Bonitace a oceňování zemědělské půdy České republiky*, VÚZE Praha 2001, ISBN 80-85898-X
- NĚMEC, J., *Pozemkové právo a trh půdy v České republice*, Praha 2004, ISBN 80-86671-12-7
- NĚMEC, J., a kol., *Půda v České republice*, Praha 2009, ISBN 80-903482-4-6
- *Pozemkové úpravy*, 2. aktualizované vydání, Mze ČR, Praha 2010, ISBN 978-80-7084-944-6
- RŮŽIČKA, T., ROEDLOVÁ, H., *Studie posouzení vlivu výstavby rychlostní komunikace R7 MÚK Bitozeves – MÚK Vysočany a průmyslové zóny TRIANGLE na řešení komplexních pozemkových úprav k. ú. Bitozeves, Tatinná, Nehasice, Minice, Velemyšleves, dodatek č. 1*, Mze ČR, Pozemkový úřad Louny, 2005
- *Situační a výhledová zpráva – Půda*, Mze ČR 2009, ISBN 80-7084-800-5
- *Situační a výhledová zpráva – Půda*, Mze ČR 2012, ISBN 80-7084-088-8
- *Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí ČR*, ČÚZK, Praha 2013, ISBN 978-80-86918-67-9
- VLASÁK, J., BARTOŠKOVÁ, K., *Pozemkové úpravy*, skripta ČVUT, Praha 2007, ISBN 978-80-01-03609-9
- *Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny*
- *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*
- *Zákon č. 151/1997Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)*

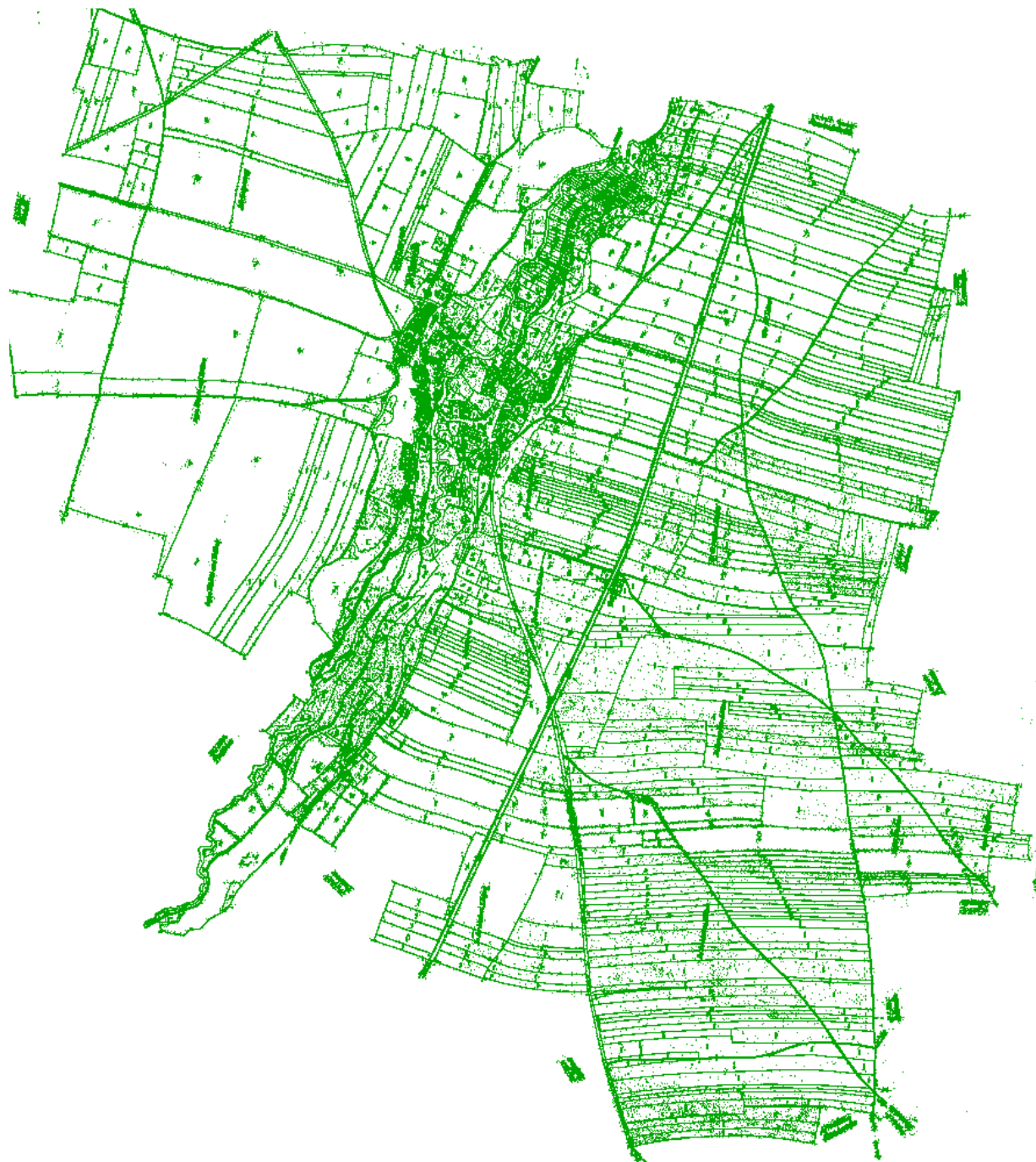
## 8.2 Internetové zdroje

- Co je SPU?. *Státní pozemkový úřad* [online]. 1991 - 2013 [cit. 2013-01-28]. Dostupné z: <http://www.pfcr.cz/spucr/page.aspx?KategorieID=101>
- DOLEŽAL, P., a kol., *Metodický návod k provádění pozemkových úprav*, Mze ČR, Praha 2010 (*Metodický návod k provádění pozemkových úprav* [online]. 2012 [cit. 2012-05-13]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/uzemkovou-urady/legislativa/metodicky-navod-k-provadeni-pozemkovych.html>
- Charakteristika okresu Louny. *Český statistický úřad* [online]. 2012 [cit. 2012-12-19]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/xu/redakce.nsf/i/charakteristika\\_okresu\\_louny](https://www.czso.cz/xu/redakce.nsf/i/charakteristika_okresu_louny)
- Metodika zpracování analýzy SWOT pro orgány veřejné správy. *Vlastnicestac* [online]. 2009 [cit. 2013-02-20]. Dostupné z: <http://www.vlastnicesta.cz/akademie/metodika-zpracovani-analyzy-swot-pro-organy-ver>
- Soustava pozemkových úřadů a dotčené organizace. *Land Management* [online]. 2011 [cit. 2013-01-28]. Dostupné z: <http://www.la-ma.cz/?p=18>



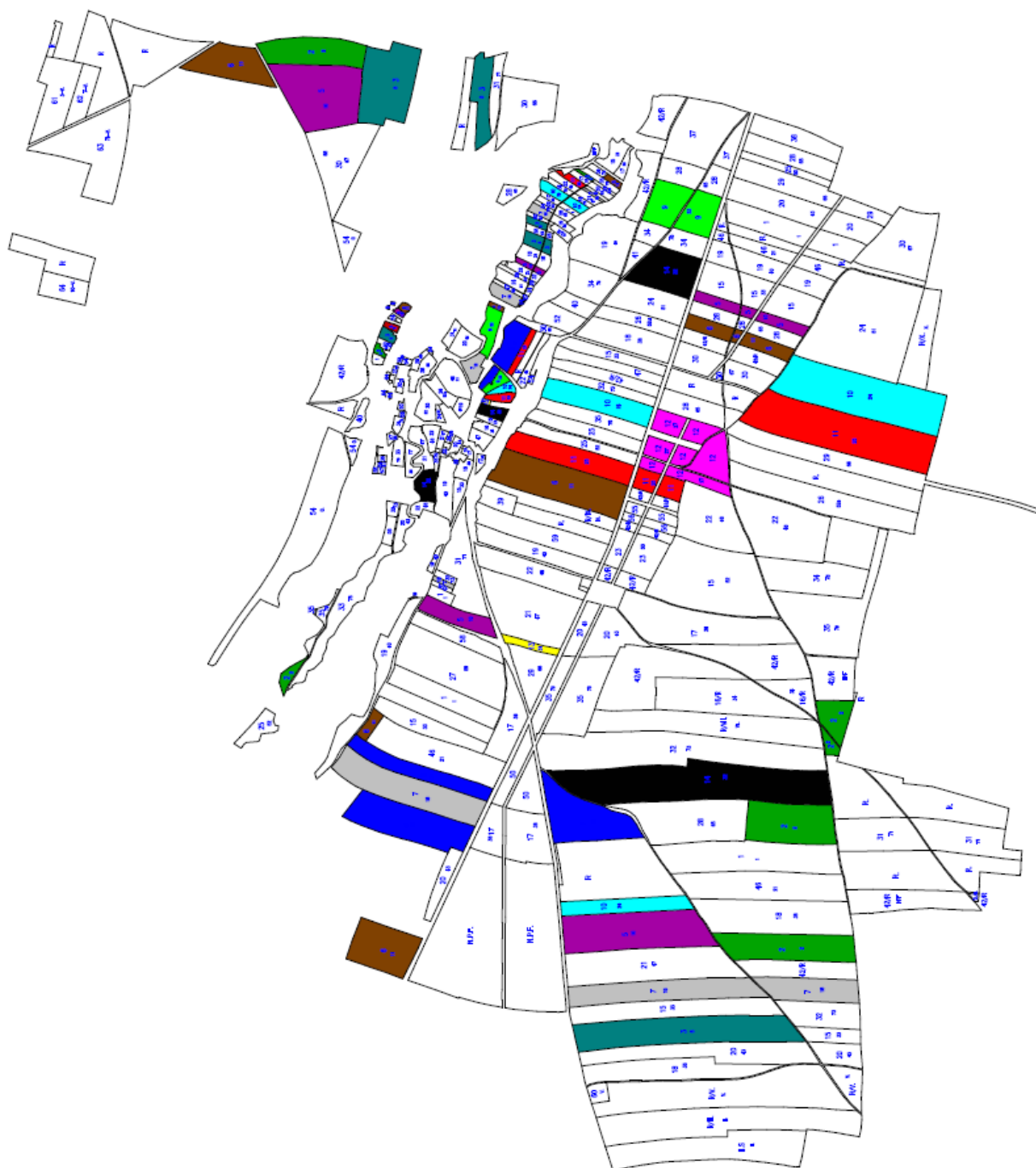
## 9 Přílohy

Příloha I: Mapa původního pozemkového katastru katastrálního území Bitozeves



Zdroj: Státní pozemkový úřad Louny

Příloha II: Mapa přiděľů po rekonstrukci k. ú. Bitozeves



Zdroj: Státní pozemkový úřad Louny

Příloha III: Výsledná digitální katastrální mapa po JPÚ k. ú. Bitozeves

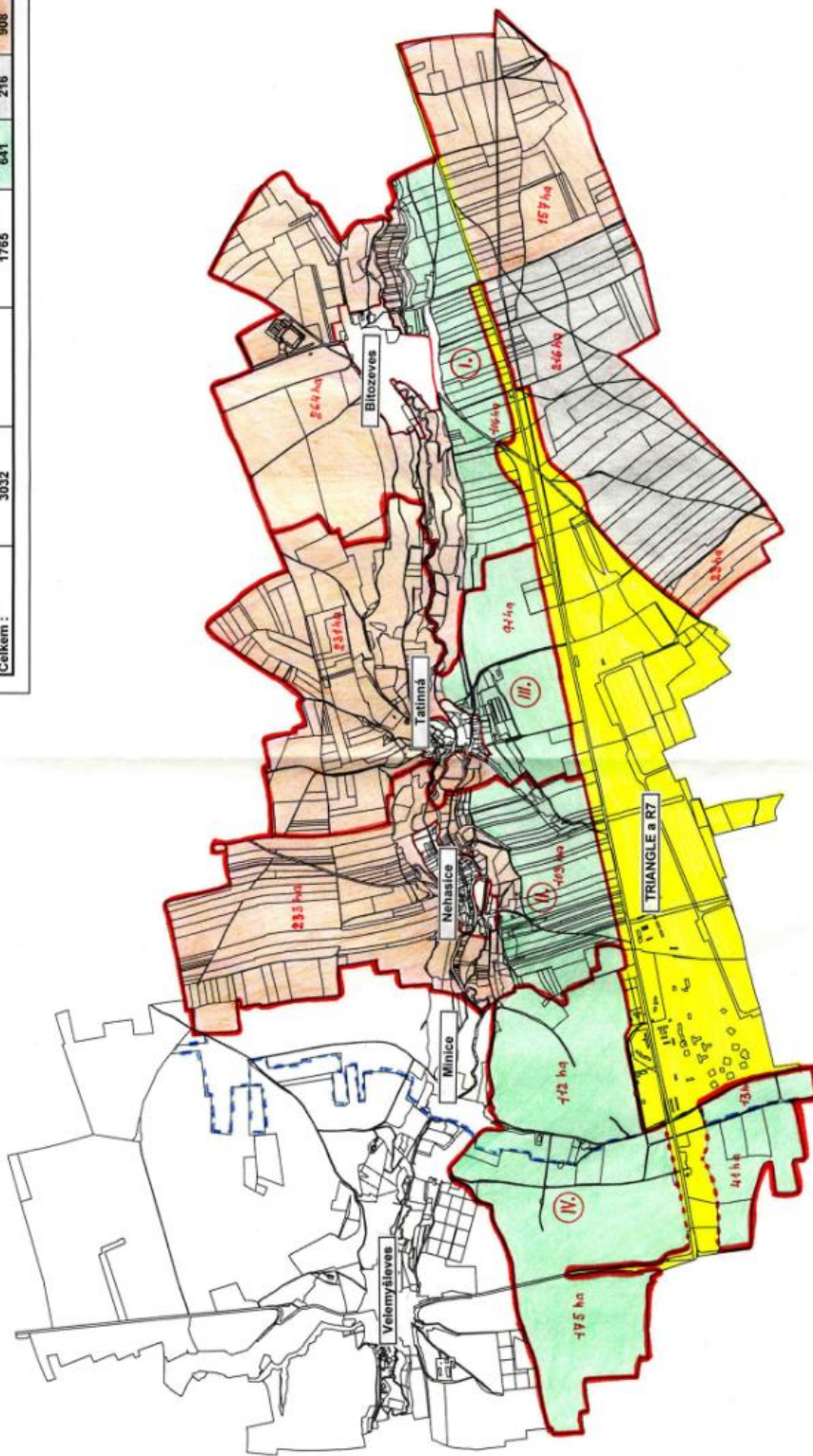


Zdroj: Státní pozemkový úřad Louny



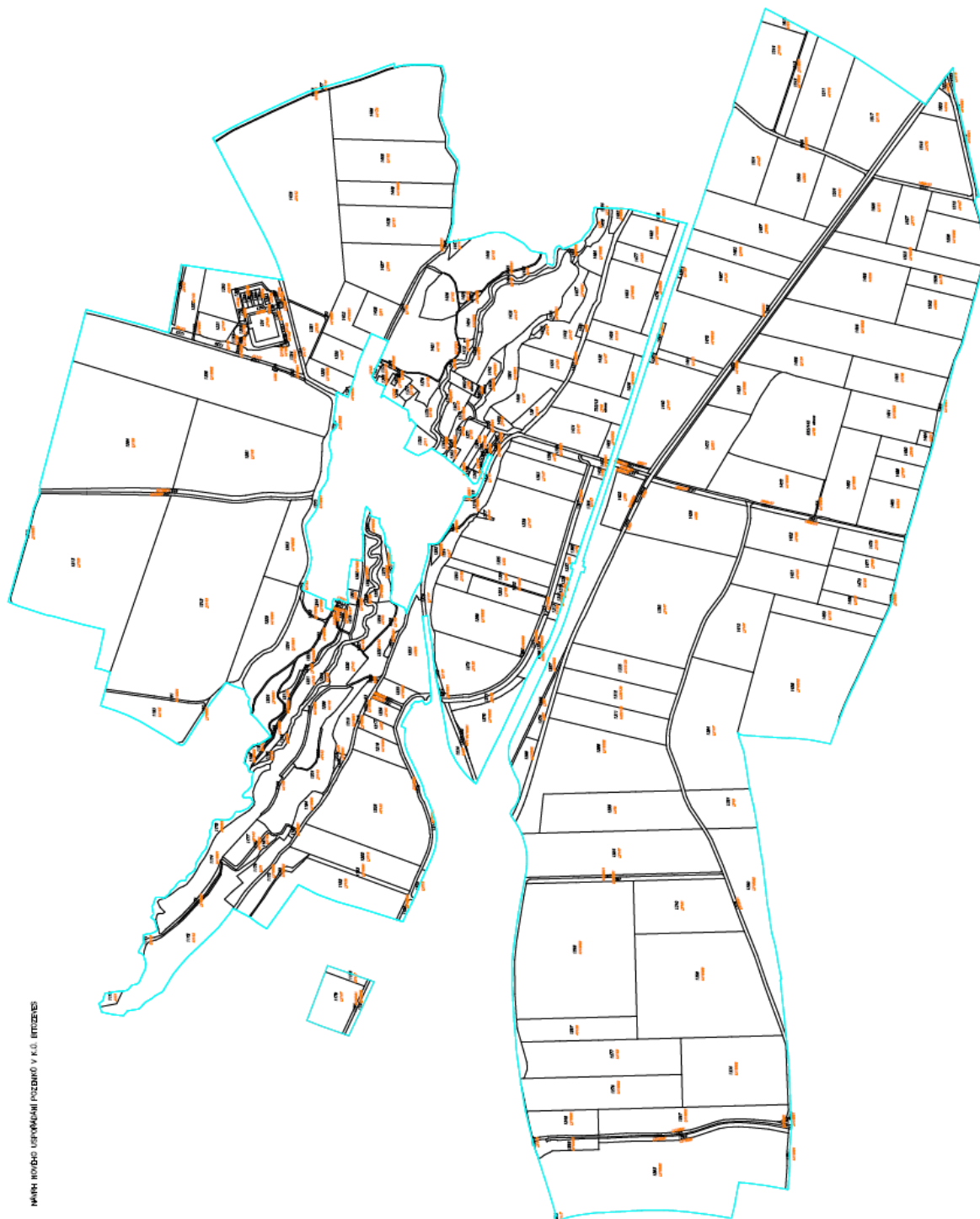
Příloha V: Mapa plošného rozdělení financování KPÚ

katastrální území	Výměra celkem (ha)	Obvod pozemkové úpravy	Řešeno poz. úpr. (ha)	RSD (ha)	UK (ha)	PU (ha)
Blतोzeves	861	I.	766	106	216	444
Nehasice	478	II.	336	103	0	233
Talimná	415	III.	322	91	0	231
Velomyšleves	939	IV.	216	216	0	0
Mínice	339		125	125	0	0
<b>Celkem :</b>	<b>3032</b>		<b>1765</b>	<b>641</b>	<b>216</b>	<b>908</b>



Zdroj: Státní pozemkový úřad Louny

Příloha VI: Výsledná digitální katastrální mapa KPÚ



Zdroj: Státní pozemkový úřad Louny

Příloha VII: Realizace PÚ Louny – cesty Bitozeves



Zdroj: Státní pozemkový úřad Louny