

# POZEMKOVÉ ÚPRAVY

## Cesta k obnově krajiny

**POZEMKOVÉ ÚPRAVY JSOU JEDINEČNÝM NÁSTROJEM, KTERÝ JIŽ VÍCE NEŽ 20 LET POMÁHÁ V KRAJINĚ PROSADIT VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ. SOUČASNÝ STAV ČESKÉ KRAJINY TOTIŽ NENÍ ZROVNA PŘÍZNIVÝ. KRAJINA TRPÍ PŘÍLIŠ VELKÝMI ORNÝMI BLOKY, NARUŠENÝM VODNÍM REŽIMEM, NADMĚRNOU EROZÍ PŮDY, NEPROSTUPNOSTÍ, I NEDOSTATKEM ZELEŇE. PRÁVĚ POZEMKOVÉ ÚPRAVY KRAJINĚ PŘINÁŠEJÍ TOLIK POTŘEBNÉ POLNÍ CESTY SE STROMOŘADÍM, PROTIEROZNÍ MEZE, NOVÉ VODNÍ PLOCHY, REVITALIZACE VODNÍCH TOKŮ, VÝSADBY ZELEŇE AJ. PŘITOM VŠEM VŠAK RESPEKTUJÍ SOUKROMÉ VLASTNICTVÍ.**

**Motto: Krajina je naším jediným životním prostředím. V této souvislosti je důležité si uvědomit, že stejně tak jako je člověk tím zásadním činitelem, který ovlivňuje podobu krajiny, i krajina má rozhodující vliv na kvalitu našich životů a podílí se na spoluutváření našich osobností.**

### Pozemkové úpravy - nástroj, který dokáže řešit problémy krajiny

Pozemkové úpravy jsou v poslední době často skloňované v souvislosti se suchem i bleskovými povodněmi. A to plným právem, jelikož se jedná o nástroj, který dokáže tyto problémy krajiny skutečně vyřešit. Jedná se o poměrně složitý proces, jeho výsledky ale stojí za to.

Pozemkové úpravy jsou zakotveny v zákoně č. 139/2002 Sb., kde najdeme všechny základní pojmy a popis celého procesu.



**Vizualizace revitalizace nivy Holoubkovského potoka, která byla navržena v rámci pozemkových úprav. Vodní tok je zbaven opevnění, jeho koryto je vyměčeno. Trasa je vyvedena mimo narovnané koryto. V nivě jsou realizovány vodní tůňky. Prostor nivy zadržuje výrazně větší množství vody a vybízí k pobytu nejen různě rostlinné a živočišné druhy, ale i obyvatele obce. Vizualizace navržených prvků plánu společných zařízení pomáhají při prosazování úprav vlastnických vztahů.**



**Niva Holoubkovského potoka v obci Cheznovice. Stav před pozemkovými úpravami. Vodní tok je zahlouben, opevněn, voda se nerozlívá. Niva má pouze omezenou přírodní funkci, přestože je zde vymezeno biocentrum. Zlepšení stavu brání komplikované vlastnické vztahy.**

Tento zákon je pak doplněn vyhláškou 13/2014 Sb., metodickým návodem a technickým standardem. Z pohledu vlastníka asi jejich význam nejvíce vystihuje věta, kterou začínáme všechna projednání:

*„Pozemkové úpravy jsou mapováním a současně velkou příležitostí srovnat si pozemky a udělat něco pro krajinu“.* Z profesního pohledu se zde setkávají profesionální geodetické činnosti, krajinné inženýrství a umění jednat s lidmi.

### Pro revitalizaci krajiny je zásadní plán společných zařízení

Pozemkové úpravy jsou zcela výjimečnou a neopakovatelnou šancí pro obnovu a tvorbu české krajiny. Navrhnout opravdu efektivní opatření ale nejde bez detailní znalosti krajiny. Proto první, co musí projektant udělat, je analyzovat dostupné údaje o území a následně vyrazit do terénu na průzkum. Projektant navštíví území několikrát, a tak vidí krajinu v různých stavech: po deštích, po obdobích sucha, před setím, po sklizni i v zimě, kdy je snadné podle stop ve sněhu vyzorovat oblíbené trasy divoké zvěře. Velmi cenné informace je možné získat rozhovory se zemědělci, myslivci a dalšími návštěvníky krajiny, se kterými se

projektant v terénu potká. Po shromáždění všech informací následuje analytická část. Ta se v procesu pozemkových úprav jmenuje **rozbor současného stavu**. Kromě popisu základních vlastností krajiny popisuje stav cest, vodních toků, zeleně, prvků protierozní ochrany a dalších důležitých součástí krajiny. Dále rozbor obsahuje analýzu erozního ohrožení zemědělských pozemků všech významných hospodářů na základě dlouhodobých osevních postupů, případně dle struktury pěstovaných plodin. Jen tak výsledek analýzy co nejvíce odpovídá skutečnosti.

Pro revitalizaci krajiny je zcela zásadní etapou návrh tzv. **plánu společných zařízení**. Tento plán řeší:

- Návrh cestní sítě, a to včetně hospodářských sjezdů, výhyben, propustků,
- Návrh vodohospodářských a protierozních opatření, jako jsou nádrže, revitalizace vodních toků, poldry, ochranné hrádky, záchytné a svodné přikopy a průlehy, protierozní osevní postup,



**Stav krajiny před pozemkovými úpravami. Barevné linie jsou zaměřením skutečného stavu.**



**Stav katastru nemovitostí před pozemkovými úpravami. Červenou barvou je vyznačeno vlastnictví obce, žlutou státu a šedivou Povodí s. p. Šrafované pozemky jsou soukromých vlastníků. Z ukázky je vidět, že stávající cesta vede po soukromém pozemku, vodní tok je vymezen pouze částečně. Tvary pozemků neumožňují racionální hospodaření. Některé pozemky nemají přístup.**



**V k.ú. Libštát v okrese Semily právě probíhají komplexní pozemkové úpravy. O zahájení úprav požádali vlastníci nadpoloviční výměry zemědělského půdního fondu. V plánu společných zařízení bude řešena revitalizace opevněného toku, rekonstrukce cestní sítě a její doplnění stromořadím, ale i obnova zanedbaných vodních ploch. Společná zařízení budou majetkoprávně vypořádána tak, aby vlastnické vztahy nebránily jejich obnově nebo vybudování.**

- Návrh opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí, tedy např. výsadbu dřevin tvorbu remízků, tůňek a dalších přírodních blízkých opatření.

Právě díky plánu společných zařízení zajišťují pozemkové úpravy přístupnost všech vlastnických pozemků a celkovou prostupnost krajiny, zlepšují protierozní funkce krajiny, zadržují vodu v krajině, chrání před povodněmi a zlepšují přírodní hodnotu krajiny i jejího rázu. Návrh těchto prvků projektant pečlivě konzultuje s tzv. sborem zástupců. V něm bývají znalci místních poměrů, jejichž pomoc je při návrhu plánu společných zařízení velmi užitečná a vítaná. Sbor zástupců je volen vlastníky pozemků na úvodním jednání.

Pro všechna navržená opatření vymezuje projektant pozemky, na kterých budou realizována. To je velkou výhodou pozemkových úprav. Tyto pozemky jsou v případě potřeby ověřeny provedením tzv. dokumentace technického řešení. Často je jedná o desítky technických výkresů. Dokončený plán společných zařízení je projednán s dotčenými orgány státní správy, schválen zastupitelstvem obce a je důležitým podkladem pro další etapu – návrh nového uspořádání pozemků.

### Cílem je, aby s návrhem souhlasili všichni vlastníci

Při pohledu do katastrální mapy vidíme, že mnoho pozemků je nepřístupných, vlastníci mají své pozemky rozdrobené, anebo je tvar pozemku nevhodný k obdělávání. Pozemkové úpravy nabízejí unikátní



**Návrh nového uspořádání pozemků v rámci komplexních pozemkových úprav. Vodní tok i s rozlivovou zónou je navržen Státnímu pozemkovému úřadu ČR, který je schopen zajistit jeho revitalizaci. Stávající cesta je převedena na obec, a tedy nic nebrání její rekonstrukci. Všechny parcely jsou přístupné a mají tvar, který je vhodný k hospodaření.**

příležitost, jak vlastnické vztahy vhodně uspořádat a zajistit tak jejich zpřístupnění a racionální využívání. Zároveň vyjasní i vlastnictví důležitých prvků v krajině (vodní toky, silnice atd.) a nově navržených prvků plánu společných zařízení. A zde je další jedinečnost pozemkových úprav – pro prvky plánu společných zařízení je použita státní a obecní půda! Tyto prvky se tedy nerealizují na pozemcích soukromých vlastníků. V případě nedostatku státní a obecní půdy lze potřebnou výměru od vlastníků vykoupit a použít ji při výměnách.

Řešení vlastnických vztahů probíhá ve dvou fázích. První fáze se jmenuje nároky a vlastníci jsou při ní seznámeni se svými pozemky. Možná se ptáte: „*To vlastníci nevědí, kde mají své pozemky?*“ Při projednávání nároků se setkáváme s mnoha vlastníky, kteří o svých pozemcích nemají přehled. Často je to vůbec prvně, kdy mají vlastníci příležitost zjistit nejen to, jaké pozemky vlastní, ale také to, jakou mají ve skutečnosti kulturu, zda jejich část nezasahuje např. do vodního toku apod. V **soupisu nároků** jsou vlastníci seznámeni také s oceněním svých pozemků pro potřeby pozemkových úprav. Při individuálních jednáních pak vlastníci

projektantovi sdělují své požadavky a přání ohledně návrhu nového uspořádání pozemků. Zatímco někteří chtějí své pozemky zachovat v nezměněné podobě, většina vlastníků vítá možnost jejich scelení a uspořádání do tvarů, které lze dobře obhospodařovat, a tedy i výhodněji pronajmout.

Druhá fáze řešení vlastnických vztahů se týká vlastního **návrhu nového uspořádání pozemků**. Zde projektant navrhuje zcela novou katastrální mapu. V ní jsou již zohledněny pozemky s navrženými prvky plánu společných zařízení. Nyní ještě zbývá navrhnout budoucí strukturu zemědělských, lesních a dalších pozemků. Ta je navržena s co největším respektem k požadavkům, které vlastníci sdělili při nárocích. Pro všechny pozemky platí zákonná pravidla, jak moc se mohou lišit parametry nových pozemků oproti původním. Zde jsou sledována kritéria: výměra, cena a vzdálenost. Výjimku tvoří pouze ty případy, kdy je překročení kritérií ve veřejném zájmu nebo se souhlasem vlastníků. V návrhu nového uspořádání pozemků musí být také zajištěno zpřístupnění všech vlastnických pozemků poľními cestami. Návrh nového uspořádání pozemků je pro-

jednáván individuálně a často opakovaně. Příležitost dostávají všichni vlastníci. Přístup vlastníků k návrhu nového uspořádání je tak různorodý, jak jen je různorodá naše společnost. Pokud se domníváte, že návrh prvků plánu společných zařízení, díky kterým bude krajina fungovat výrazně lépe, vítají vlastníci s otevřenou náručí, opak je často pravdou. Projektant hodiny a hodiny vysvětluje, že pozemky přeuspořádal proto, aby bylo možné např. postavit chybějící cestu nebo revitalizovat potok. Naopak je pro nás příjemným osvětlením, když se při jednáních setkáme s vlastníky, kteří si potřeby krajiny uvědomují a veřejnému zájmu ustoupí, a to i na úkor svého soukromého zájmu.

Cílem každého projektanta je docílit stavu, kdy s návrhem souhlasí všichni vlastníci, kteří se projednávání aktivně zúčastnili. Aby bylo možné návrh nového uspořádání pozemků uzavřít, je třeba mít souhlas vlastníků minimálně 60 % rozlohy řešeného území. V praxi to často bývá cca 90 % rozlohy území. Vlastníci, kteří se na jednání opakovaně nedostavili, jsou vyzváni pozemkovým úřadem, aby se k návrhu vyjádřili. Pokud se ani ve stanovené

lhůtě nevyjádří, má se za to, že s návrhem souhlasí.

### Drtivá většina pozemkových úprav je úspěšně dotažena do konce

Pozemkové úpravy zajišťují trvalou udržitelnost krajiny. Znamená to zlepšení vodního režimu, zajištění ekologické stability krajiny, ale i vyřešení dalších problémů. To vše se odehrává pouze při většinové vůli vlastníků. Nikdo jiný nemá v celém procesu tak rozhodující slovo. Úspěšnost pozemkových úprav je tedy závislá v první řadě na

ochotě vlastníků. Dalším velmi důležitým faktorem je schopnost projektanta navrhnout v krajině správná opatření, promítnout je vhodně do návrhu nového uspořádání pozemků a následně přesvědčit vlastníky, aby s tímto návrhem souhlasili. Při prvních jednáních místní často nevěřičně kroutí hlavou, když slyší, že se musíme domluvit se všemi vlastníky a říkají: „*S tímhle, s tím se nikdy nedomluvíte!*“. Přesto je každoročně zahajováno na 150 nových pozemkových úprav a drtivá většina z nich je úspěšně dotažena do konce, tedy zapsána do katastru nemovitostí.

Dalo by se říct, že zápisem do katastru pozemkové úpravy končí. Není to tak. Obnovují se nájemní smlouvy, a tak vznikají nové příležitosti pro zemědělce hospodařit na ucelených, přístupných pozemcích. Tím, že se do katastru pozemkové úpravy zapíše, je možné začít s výstavbou chybějících cest, vodních nádrží, výsadby alejí a remízků. Ukázky takových realizací spolu s konkrétními příběhy budou názorně popsány v dalších dílech našeho seriálu o pozemkových úpravách.

**S cílem podrobněji seznámit čtenáře časopisu Selské revue s tématem pozemkových úprav, byla zahájena spolupráce s ČMKPÚ. Projektanti pozemkových úprav, kteří jsou členy ČMKPÚ přináší v tomto čísle první článek, jehož cílem je přiblížit čtenářům, co se skrývá pod pojmem pozemkové úpravy, a jaké mají zkušenosti s jejich zpracováním. V dalších číslech budou následovat články, které čtenáře seznámí s konkrétními příběhy vybraných pozemkových úprav, a to včetně ukávek realizací krajinných opatření.**

## O autorech

### Ing. Zuzana Skřivanová, Ph.D.

Absolventka Fakulty životního prostředí České zemědělské univerzity v Praze, obor Aplikovaná a krajinná ekologie, člen Středočeské pobočky ČMKPÚ, úředně oprávněná k projektování pozemkových úprav, spolupracuje s firmou AGROPLAN spol. s r.o. ([zuzana.skrivanova@gmail.com](mailto:zuzana.skrivanova@gmail.com))

### Ing. Radek Dlouhý

Absolvent Lesnické fakulty České zemědělské univerzity v Praze, obor Krajinné inženýrství, člen Středočeské pobočky ČMKPÚ, úředně oprávněný k projektování pozemkových úprav, spolupracuje s firmou AGROPLAN spol. s r.o.

### Ing. Petr Kubů

Absolvent Lesnické fakulty České zemědělské univerzity, obor Kulturně technické inženýrství, člen Středočeské pobočky ČMKPÚ, úředně oprávněný k projektování pozemkových úprav, jednatel firmy AGROPLAN spol. s r.o.



Firma **AGROPLAN spol. s r.o.** byla založena v roce 1992. Hlavní náplní firmy je projektování pozemkových úprav a realizačních projektů pro společná zařízení, především se jedná o projekty poľních cest, výsadby biocenter, biokoridorů, ostatní zeleně a také protierozních opatření. Kontakt: [info@agroplan.cz](mailto:info@agroplan.cz), 241 431 672.



**Českomoravská komora pro pozemkové úpravy (ČMKPÚ)** byla založena v r. 1990. Sdružuje projektanty, pracovníky státní správy, pracovníky výzkumných ústavů a vysokých škol, pracovníky dodavatelských stavebních organizací i další zájemce. Od svého vzniku spolupracovala a stále spolupracuje na tvorbě a novelizaci zákonů, vyhlášek, vládních nařízení, metodik, norem a dalších směrnic, souvisejících s oborem pozemkových úprav. Komora vydává čtvrtletní časopis „**POZEMKOVÉ ÚPRAVY**“ a spravuje účet na Facebooku ČMKPÚ - Pozemkové úpravy. Kontakt: [cmkpu@cmkpu.cz](mailto:cmkpu@cmkpu.cz), [www.cmkpu.cz](http://www.cmkpu.cz), 221 082 270.

20. 8. 2020

text: Zuzana Skřivanová,  
Radek Dlouhý a Petr Kubů

foto: Z. Stehlíková a L. Linzmayerová