

**Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj  
a hlavní město Praha, Pobočka Nymburk  
Soudní ul. 17  
288 02 Nymburk**

### **Pozemkové úpravy**

Pozemkové úpravy jsou řešeny zákonem č. **139/2002 Sb.**, o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech (dále jen zákon) a prováděcí vyhláškou č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav.

### **Formy pozemkových úprav**

#### **KoPÚ = Komplexní 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 původní pozemky zanikají a zároveň se vytvářejí pozemky nové, k nimž se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech, zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství zejména v oblasti snižování nepříznivých účinků povodní a řešení odtokových poměrů v krajině a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako neopomenutelný podklad pro územní plánování. Pro Kostelní Lhotu bude pozemková úprava důležitá zejména ve spojitosti s obnovou katastrálního operátu, neboť katastrální mapa zde vykazuje značné množství nepřesností a chyb.

#### **JPÚ = Jednoduché pozemkové úpravy**

Řeší menší obvod než je katastrální území a jen některé aspekty jako např. uspořádání a přístupnost pozemků nebo rekonstrukci a určení hranic pozemků.

### **Zahájení pozemkových úprav (PÚ)**

Podmínky pro zahájení PÚ stanovuje již zmiňovaný zákon č. 139/2002 Sb. Řízení o pozemkové úpravě zahajuje pozemkový úřad na základě těchto skutečností:

- Požádají-li o zahájení PÚ vlastníci nadpoloviční výměry zemědělské půdy v katastrálním území. V tomto případě musí pozemkový úřad zahájit vždy. Toto je i důvod zahájení komplexních pozemkových úprav Kostelní Lhota.
- Podle posouzení pozemkového úřadu na základě udaných důvodů, naléhavosti a účelnosti KoPÚ.
- Je-li pozemková úprava vyvolána v důsledku stavební činnosti.

### **Státní pozemkový úřad (SPÚ)**

Zřízen zákonem č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, jedná se o správní úřad s celostátní působností, je organizační složkou státu a účetní jednotkou, sídlo SPÚ je v Praze, je podřízen ministerstvu zemědělství. SPÚ tvoří ústřední a krajské pozemkové úřady (KPÚ). SPÚ zřizuje pro řízení o pozemkových úpravách dle zák. č. 139/2002 Sb., pobočky krajských pozemkových úřadů. Pobočky rozhodují v řízení o pozemkových úpravách.

Pozemkové úpravy se zahajují veřejnou vyhláškou. Pobočka stanoví ve spolupráci s obcí a katastrálním úřadem předpokládaný obvod řešeného území a zpracuje podklady pro zadání veřejné zakázky. Po výběru zpracovatele návrhu pozemkových úprav na základě výběrového řízení dle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách je uzavřena smlouva o dílo se zpracovatelem (návrh KoPÚ Kostelní Lhota zpracovává firma PROJEKCE & AREA. V rámci přípravných prací je **svoláno úvodní jednání**. Na úvodním jednání je volen sbor zástupců a účastníci řízení jsou seznámeni s účelem, formou a postupem prací při pozemkových úpravách.

### **Plán společných zařízení**

Součástí pozemkové úpravy je tzv. plán společných zařízení, který tvoří budoucí kostru uspořádání zemědělské krajiny. Jde zejména o **zpřístupnění pozemků**, tedy polní cesty se všemi doprovodnými stavbami jako jsou mostky, propustky, brody, apod. Dále je plán tvořen **protierozními opatřeními**, jako jsou protierozní meze, průlehy, zasakovací pásy, záchytné příkopy, větrolamy, ochranné zatravnění a zalesnění. Patří sem také **vodohospodářská opatření** sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před povodněmi. Jsou to nádrže, rybníky, úpravy toků, ochranné hráze a suché poldry.

Důležitou součástí plánu jsou rovněž **opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí** a zvýšení ekologické stability území. Jde především o místní systémy ekologické stability doplněné dalšími prvky např. rozptýlené a doprovodné zeleně.

Na společná zařízení se **nejprve použijí pozemky ve vlastnictví státu a potom obce**. Případně se na vyčlenění potřebné výměry půdního fondu podílejí i ostatní vlastníci pozemků poměrnou částí podle celkové výměry jejich směřovaných pozemků. Pozemkové úpravy jsou tak jedinečným nástrojem, který vytváří prostorové a vlastnické předpoklady pro realizaci uvedených opatření.

#### **Účastníci řízení o pozemkových úpravách**

- vlastníci pozemků (fyzické nebo právnické osoby+ případně osoby s jinými právy k pozemkům)
- za zemřelého vlastníka osoby z okruhu dědiců sdílené soudem
- opatrovník vlastníka, který není znám nebo není znám jeho pobyt
- stavebník, je-li pozemková úprava vyvolána stavební činností (toto není případ KoPÚ Kostelní Lhota)
- obec, na jejímž území jsou pozemky zahrnuté do pozemkové úpravy

### **Sbor zástupců**

**Je volen na úvodním jednání vlastníky pozemků.** Sbor spolupracuje se zpracovatelem návrhu pozemkových úprav a pozemkovým úřadem při zpracování návrhu KoPÚ, posuzuje varianty řešení, vyjadřuje se k návrhu plánu společných zařízení, k podaným námitkám v průběhu pozemkových úprav, připomínkuje návrh KoPÚ, uděluje souhlas s ustoupením od požadavku na uhrazení rozdílu ceny podle § 10 odst. 2. zákona. Sbor může před vydáním druhého rozhodnutí stanovit priority realizace společných zařízení.

**Počet členů musí být lichý v rozsahu 5 – 15 členů.** Ve sboru zástupců je nevoleným členem vedoucí pozemkového úřadu nebo jím pověřený pracovník a zástupce obce.

### **Nároky vlastníků**

**Pro každého vlastníka, jenž je účastníkem řízení, je vypracován soupis nároků podle ceny, výměry a vzdálenosti.**

Soupis nároků tvoří tři tabulky:

- Pozemky v obvodu pozemkových úprav* řešené dle § 2 zákona č. 139/2002 Sb. - v této tabulce se uvádí kromě výměry pozemků také jejich ocenění, vzdálenost od zvoleného vztažného bodu a skutečný druh pozemku
- Pozemky v obvodu pozemkových úprav* neřešené dle § 2 zákona č. 139/2002 Sb. - tabulka obsahuje soupis nároku jen podle výměry pozemků
- Pozemky mimo obvod pozemkových úprav*

Vypracovaný soupis nároků vyloží SPÚ po dobu 15 dnů na místně příslušném obecním úřadu a zároveň doručí vlastníkům na doručenkou do vlastních rukou. Se soupisem nároků je zaslán vlastníkům pozemků také výřez mapy se zákresem vlastnických vztahů daného vlastníka. K tomuto soupisu mohou vlastníci uplatnit námitky ve lhůtě stanovené SPÚ. Námitky projedná SPÚ se sborem.

### **Návrh nového uspořádání pozemků**

Podkladem pro návrh PÚ je zaměření skutečného stavu v terénu (předměty, které jsou obsahem

souboru geodetických informací katastru nemovitostí a polohopisné prvky) a zjišťování průběhu hranic pozemků, zejména na obvodu pozemkových úprav.

**Návrh nového uspořádání pozemků je zpracován na základě požadavků a připomínek vlastníků při projednání nároků. Doporúčujeme se těchto jednání účastnit.** Připomínky a požadavky uplatněné na tomto jednání jsou dále zpracovány a znovu projednány. Na jednání je vlastník znovu obeslán pozvánkou na doručenkou.

Pokud vzniknou v návrhu další změny, jsou projednány s vlastníky, kterých se změna přímo dotkne. Pokud se vlastník k návrhu nevyjádří, vyzve jej pozemkový úřad, aby tak učinil ve lhůtě 15 dnů, pokud se vlastník v této lhůtě nevyjádří, má se za to, že s novým uspořádáním pozemků souhlasí.

Vlastníkům pozemků jsou navrženy projektantem nové pozemky tak, aby odpovídaly jejich původním pozemkům přiměřenou cenou, výměrou, vzdáleností a podle možností i druhem pozemku. Porovnání ceny, výměry a vzdálenosti navrhovaných pozemků s původními pozemky se provádí celkem za všechny pozemky vlastníka řešené v pozemkových úpravách.

### **Přiměřenost kvality, výměry a vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků**

**Cena** – je přiměřená, pokud není ve srovnání s původní cenou vyšší nebo nižší o více než **4%**. Překročení kritéria ve prospěch vlastníka lze za předpokladu, že vlastník souhlasí s uhrazením rozdílu ceny přesahující toto kritérium.

**Výměra** – nově navrhované pozemky jsou v přiměřené výměře, pokud rozdíl výměry původních a navrhovaných pozemků nepřesahuje **10%** výměry původních pozemků.

**Vzdálenost** – nově navrhované pozemky jsou v přiměřené vzdálenosti, pokud rozdíl ve vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků není vyšší nebo nižší než **20%**. Vzdálenost se měří od bodu dohodnutého na úvodním jednání.

Dokončený návrh je vystaven po dobu 30-ti dnů na pozemkovém úřadu a dotčené obci a jsou

vyrozuměni známí účastníci řízení o poslední možnosti uplatnit k návrhu své námitky a připomínky u pozemkového úřadu. K později podaným námitkám a připomínkám se nepřihlíží. Jestliže dojde na základě námitek a připomínek ke změnám návrhu, je pozemkový úřad povinen si vyžádat nové vyjádření od dotčených účastníků.

Po uplynutí lhůty 30 dnů SPÚ svolá **závěrečné jednání**, na kterém zhodnotí výsledky pozemkových úprav a účastníky seznámí s návrhem, o kterém bude rozhodnuto.

### **Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu**

SPÚ **vydává první rozhodnutí o schválení návrhu PÚ.** Rozhodnutí o schválení návrhu, které nabylo právní moci, je předáno katastrálnímu úřadu k vyznačení do katastru nemovitostí. Následně zpracovatel vypracuje digitální katastrální mapu a pozemkový úřad vydá tzv. **druhé rozhodnutí o výměně a přechodu vlastnických práv**, které je podkladem pro zápis obnoveného operátu do katastru nemovitostí. Poté pozemkový úřad po projednání se zastupitelstvem obce připraví a zajistí realizaci společných zařízení.

**Vytyčení pozemků** – pozemkový úřad zajistí, aby nové uspořádání pozemků bylo vytyčeno a označeno v terénu podle potřeby vlastníků, a to nejdříve po právní moci druhého rozhodnutí.

### **Význam pozemkových úprav pro samotné vlastníky pozemků**

- upřesnění vlastnictví pozemků co do výměry, polohy a druhu pozemků
- dle možnosti scelení pozemků, reálné rozdělení spoluvlastnictví
- vytyčení nových pozemků v terénu zdarma
- zpřístupnění pozemků vytvořením sítě polních cest
- řešení ohrožení půdy erozí
- zlepšení stavu krajiny a životního prostředí následnými realizacemi společných zařízení.