JAK PROBÍHAJÍ A CO JSOU POZEMKOVÉ ÚPRAVY?

Jedním z významných nástrojů retence (zadržování) vody v krajině jsou pozemkové úpravy.

PROCES POZEMKOVÝCH ÚPRAV

Pozemkové úpravy jsou procesem, který uspořádává vlastnické vztahy a vytváří novou digitální katastrální mapu. Jedná se o multifunkční nástroj pro dlouhodobý a trvale udržitelný rozvoj území, který jako jediný v ČR komplexně řeší venkovský prostor včetně realizací veřejně prospěšných staveb. V rámci celého procesu pozemkových úprav je ročně proinvestováno asi 1,5 miliardy korun a je nakládáno s majetkem fyzických i právnických osob v řádech desítek až stovek milionů korun v jednom katastrálním území.

Pozemkové úpravy jsou zpracovávány především podle zákona 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, a podle prováděcí vyhlášky č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav. S prováděním pozemkových úprav souvisí také řada dalších předpisů, jako je zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), a další.

Pozemkové úpravy jsou buď komplexní (řeší území komplexně), nebo jednoduché (řeší vybrané potřeby či menší část území). Proces lze rozdělit do čtyř základních fází:

ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ

Státní pozemkový úřad (SPÚ) zahájí řízení o pozemkových úpravách vždy, pokud se pro to vysloví vlastníci pozemků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v dotčeném katastrálním území (např. z důvodu vyjasnění vlastnických a uživatelských vztahů). O zahájení na svém katastrálním území může požádat také obec, případně může být řízení zahájeno na podnět stavebníka či SPÚ.

PŘÍPRAVNÉ PRÁCE

V rámci přípravných prací se provádí průzkum území, analýzy území (morfologie, hydrologické poměry, půdní či erozní poměry apod.), geodetické zaměření skutečného stavu terénu, stanovení obvodu pozemkových úprav a soupis nároků jednotlivých vlastníků včetně ocenění pozemků.

NÁVRHOVÉ PRÁCE

Na základě zaměření skutečného stavu území a provedených analýz se navrhne tzv. plán společných zařízení, který tvoří základní multifunkční kostru území (polní cesty, protierozní, protipovodňová a ekologická opatření). Do této kostry je následně umisťováno nové uspořádání pozemků, které je projednáno s vlastníky a dotčenými orgány státní správy. Aby bylo možné rozhodnout o schválení návrhu nového uspořádání pozemků, musí být návrh odsouhlasen vlastníky alespoň 60 % výměry pozemků v obvodu pozemkové úpravy.

REALIZAČNÍ PRÁCE

Po odsouhlasení návrhu nového uspořádání pozemků vlastníky je vytvořena nová digitální katastrální mapa jako podklad pro obnovu katastrálního operátu. Po dokončení pozemkové úpravy má každý vlastník nárok na vytyčení nově navržených pozemků.

Finální činností spojenou s pozemkovými úpravami jsou realizace prvků a opatření navržených v plánu společných zařízení (polní cesty, protierozní meze, vodní nádrže či výsadba zeleně apod.).

Zpracování přípravných a návrhových prací je zajišťováno firmami, které jsou vybrány na základě výběrového řízení a k provádění pozemkových úprav mají potřebná oprávnění. V případě, že nenastávají v průběhu řešení výraznější komplikace, trvá řízení o pozemkových úpravách zhruba čtyři roky.

PLÁN SPOLEČNÝCH ZAŘÍZENÍ

Jde o stěžejní dokument celé pozemkové úpravy. Právě v něm je možné navrhnout celou řadu prvků a opatření plnících veřejný zájem, která lze rozdělit na opatření ke zpřístupnění pozemků, protierozní, vodohospodářská a opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí. Plán společných zařízení (PSZ) musí být v souladu s územně plánovací dokumentací. Není-li návrh PSZ v souladu s územně plánovací dokumentací, je návrhem na její aktualizaci nebo změnu. Je-li nutno pro společná zařízení vyčlenit nezbytnou výměru půdního fondu, použijí se nejprve pozemky ve vlastnictví státu a potom ve vlastnictví obce. Zpracovaný PSZ je předložen zastupitelstvu obce ke schválení a dotčeným orgánům státní správy k uplatnění připomínek. Zastupitelstvo obce si také definuje priority následných realizací navržených opatření.

OPATŘENÍ KE ZPŘÍSTUPNĚNÍ POZEMKŮ

Jde především o polní nebo lesní cesty, mostky, propustky, brody, železniční přejezdy apod.

OPATŘENÍ K OCHRANĚ A TVORBĚ ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Jde zejména o návrhy územních systémů ekologické stability (biocentra, biokoridory, interakční prvky), rozptýlené zeleně či drobných vodních tůní, mokřadů apod.

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Mají za cíl ochránit vodní toky, vodní nádrže, zastavěné části měst a obcí před nežádoucími účinky eroze a také podpořit retenci vody v krajině, vše s ohledem na požadavky a možnosti zemědělské výroby.

Patří sem tato opatření:

- **ORGANIZAČNÍ** – ochranné zatravnění a zalesnění, tvar a velikost pozemků, pásové střídání plodin, protierozní směr výsadby apod.
- **AGROTECHNICKÁ** – výsev do ochranné plodiny a strniště, zatravnění meziřadí, ponechání posklizňových zbytků, bezorebné setí apod.
- **TECHNICKÁ** – záchytné a svodné průlehy či příkopy, protierozní meze, stabilizace drah soustředěného odtoku, zasakovací pásy, sedimentační nádrže, terasy, větrolamy apod.

VODOHOSPODÁŘSKÁ OPATŘENÍ

Tato opatření se navrhují především k eliminaci nepříznivých hydrologických podmínek (povodní či sucha). Jedná se o vodní nádrže suché/se stálým nadržením, revitalizace vodních toků, ochranné hráze, rybníky, úpravy vodních toků apod.

NOVÉ USPOŘÁDÁNÍ POZEMKŮ

Základem pro návrh nového uspořádání pozemků je zaměření skutečného stavu a PSZ. Do takto vymezené „kostry" jsou vlastníkům pozemků navrhovány nové pozemky tak, aby odpovídaly jejich původním pozemkům přiměřeně cenou (± 4 %), výměrou (+ 10 %), vzdáleností (+ 20 %) a podle možnosti i druhem pozemku. Tyto nové pozemky mohou mít jiné hranice, než byly u původních pozemků, případně je možné sloučit víc pozemků jednoho vlastníka do menšího množství pozemků.

KOMPLEXNÍ PŘÍSTUP

Pozemkové úpravy jsou silným nástrojem při řešení retence vody v krajině, protierozní a protipovodňové ochrany a také v boji proti suchu. Nicméně je nutné mít na zřeteli, že významnou roli zde sehrávají i zemědělci, kteří mohou způsobem hospodaření vodní režim krajiny ovlivnit pozitivně, ale také negativně. Každé opatření má své limity i z hlediska účinnosti. Je vždy nutné brát v úvahu počáteční podmínky (např. stav nasycení povodí), extremitu a charakter události a také typ opatření. Příkladem jsou tzv. měkká opatření, která se při povodňových situacích s dobou opakování nad 20 let postupně stávají neúčinná a je nutné je doplňovat o tvrdší technická opatření. Naopak je-li doba opakování těchto událostí pět let a méně, může účinnost měkkých opatření dosáhnout 30 % i více. Pozemkové úpravy je tedy třeba navrhovat pokud možno komplexně a zabývat se účinností opatření i s ohledem na jejich finanční efektivitu.