

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Naše značka: SPU 317648/2025
UID: spudms00000015819475
Spisová značka: SP11249/2023-525203/03

Vyřizuje.: Mgr. Jiří Vávra
Tel.: 727956373
ID DS: z49per3
E-mail: jiri.vavra1@spu.gov.cz

Datum: 5. 8. 2025

SPU 317648/2025



000805271253

Jednoduché pozemkové úpravy v katastrálním území Bánov s rozšířeným obvodem do částí k. ú. Bystřice pod Lopeníkem

Zápis z úvodního jednání

Datum konání: 29. 4. 2025 od 10:30 hod.

Místo konání: Suterén Obecního úřadu v Bánově, č. p. 700 Bánov

Účastníci: Bc. Marek Mahdal (starosta obce Bánov), Mgr. Jiří Vávra a Mgr. Pavel Hořák (SPÚ, Pobočka Uherské Hradiště), účastníci dle prezenční listiny.

V souladu s ust. § 7 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 (dále jen „zákon“), bylo Státním pozemkovým úřadem, Krajským pozemkovým úřadem pro Zlínský kraj, Pobočkou Uherské Hradiště (dále jen „pobočka“) svoláno úvodní jednání k jednoduchým pozemkovým úpravám v katastrálním území Bánov s rozšířeným obvodem do částí k. ú. Bystřice pod Lopeníkem.

Mgr. Jiří Vávra

Vedoucí Pobočky Uherské Hradiště zahájil úvodní jednání, přivítal všechny přítomné a omluvil zástupce zpracovatelské firmy GEOCENTRUM – geo c+ s.r.o. z Olomouce, který se ze zdravotních důvodů nemohl zúčastnit. Dále přítomné seznámil s úkolem úvodního jednání, kterým je seznámení přítomných účastníků řízení s účelem, formou a předpokládaným obvodem pozemkových úprav, s průběhem správního řízení o pozemkových úpravách, a především s právy a povinnostmi, se kterými do řízení účastníci vstupují.

Podle ust. § 2 zákona o pozemkových úpravách se pozemkovými úpravami 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.

Cílem pozemkových úprav je umožnění racionálního hospodaření na zemědělské půdě. Toho je dosaženo zejména:

- zpřístupněním pozemků v obvodu pozemkové úpravy
- vyrovnáním hranic, optimalizací tvaru a umístěním pozemků, možnost scelení drobných pozemků do větších půdních celků
- odstraněním nesouladů mezi terénem a stavem evidovaným v KN
- přesným určením hranic nově navržených pozemků s možností následného vytyčení po dokončení pozemkové úpravy
- snížením degradace zemědělské půdy vlivem vodní a větrné eroze
- ochranou území před následky přívalových srážek, povodní a zvýšením retenční schopnosti krajiny

- podporou biologické rozmanitosti krajiny posílením prvků ÚSES (biocentra, biokoridory, interakční prvky)

Zpravidla se pozemkové úpravy řeší formou tzv. komplexních pozemkových úprav, které zahrnují jedno katastrální území a vztahují se na pozemky se zemědělskou půdou (orná půda, trvalý travní porost, chmelnice, vinice, zahrady a ovocné sady). Intravilán a větší lesní celky se do tzv. obvodu pozemkové úpravy nepřibírají. Formou pozemkových úprav v k. ú. Zlechov je právě komplexní pozemková úprava.

Celý proces pozemkových úprav může trvat přibližně 4 roky (v závislosti na velikosti a složitosti řešeného území) a zahrnuje několik postupných dílčích etap. Výsledky pozemkových úprav slouží jako podklad pro obnovu katastrálního operátu a jsou neopomenutelným podkladem pro územní plánování.

Důvodem k zahájení dodatečných jednoduchých pozemkových úprav v k. ú. Bánov byla potřeba zajištění zpřístupnění pozemků vlastníkům v k. ú. Bánov přístupovou poľní cestou ze strany k. ú. Bystřice pod Lopeníkem, protože u původně navržené poľní cesty PV 29 nebyla ze strany Krajského ředitelství Policie ČR povolena realizace napojení na silnici I/50. Proto bylo zahájeno řízení o jednoduchých pozemkových úpravách a v souladu se zákonem oznámeno všem účastníkům řízení veřejnou vyhláškou vyvěšenou po dobu 15. dnů na úřední desce pozemkového úřadu a obcí Bánov a Bystřice pod Lopeníkem. Poslední den lhůty, 23. 2. 2024, byl dnem zahájení pozemkových úprav. Poté následoval výběr zpracovatele návrhu pozemkových úprav, kterým se na základě výsledků výběrového řízení stala společnost **Geocentrum – geo c+ s.r.o.**, se sídlem v Olomouci, se kterou byla dne 20. 1. 2025 uzavřena smlouva o dílo.

Vedoucí Pobočky dále přítomným přiblížil jednotlivé dílčí etapy při zpracování pozemkových úprav. Postup zpracování pozemkové úpravy:

1. Přípravné práce

- Terénní průzkumy, vyhodnocení dostupných podkladů – terénní průzkum projektanta, vyjádření dotčených orgánů a organizací, územně plánovací dokumentace.
- Zeměměřičské činnosti – revize a doplnění bodového pole, podrobné zaměření skutečného stavu, určení obvodu pozemkových úprav
- Zpracování soupisu nároků vlastníků
 - Rozčlenění pozemků na řešené, neřešené a pozemky mimo obvod pozemkových úprav
 - Ocenění pozemků dle BPEJ (základní cena) - pouze pro účely pozemkových úprav
 - Ocenění trvalých porostů
 - Výpočet vzdálenosti pozemků od stanoveného bodu
 - Během vložení soupisů nároků a při projednání se zpracovatelem lze vyřešit požadavky na umístění nových pozemků.

2. Návrhové práce

- Plán společných zařízení (PSZ)
 - Budoucí kostra uspořádání zemědělské krajiny
 - opatření ke zpřístupnění pozemků (poľní cesty, propustky, vjezdy na pozemky)
 - protierozní opatření (organizační a agrotechnická opatření, protierozní meze, záchytné příkopy, zatravnění, větrolamy)
 - vodohospodářská opatření (poldry, záchytné nádrže, úpravy toků, odvodňovací příkopy)
 - opatření k ochraně životního prostředí a krajiny (biokoridory, biocentra, interakční prvky)
- Návrh nového uspořádání pozemků
 - vychází ze schváleného PSZ a požadavků vlastníků na nové umístění pozemků, přístupnost pozemků, dělení, scelování, úprava tvaru pozemků
 - zpracování návrhu, projednání s vlastníky, následné opravy a další jednání s vlastníky
 - odsouhlasení návrhu vlastníky (min. 60 % výměry)
 - dodržení kritéria přiměřenosti kvality, výměry a vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků

Projektant v rámci kritérií přiměřenosti stanovených zákonem připraví návrh nových pozemků s omezením $\pm 4\%$ v ceně pozemku, $\pm 10\%$ ve výměře pozemku a $\pm 20\%$ ve vzdálenosti pozemku (počítáno za celé vlastnictví). Návrh bude projednáván se všemi vlastníky s možností úpravy.

3. Realizace pozemkové úpravy

- tvorba nové digitální katastrální mapy (DKM),
- vytyčení pozemků na základě žádostí vlastníků,
- postupná realizace prvků PSZ.

Stanovení bodu pro výpočet vzdálenosti pozemků

V souladu s § 10 odst. 4 zákona byl dohodnut bod pro výpočet vzdálenosti pozemků a pro porovnání vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků. Navrženým bodem je kamenná zvonice na pozemku KN st. 203, k. ú. Bystřice pod Lopeníkem.

Obvod pozemkových úprav byl stanoven po dohodě s obcemi a dotčenými vlastníky tak, aby bylo možno zajistit požadované zpřístupnění pozemků v k. ú. Bánov pořídní cestou z k. ú. Bystřice pod Lopeníkem. Výměra řešeného území je 30 ha a zahrnuje pozemky na 4 LV (5 vlastníků).

Dále byly sděleny informace k průběhu správního řízení o pozemkových úpravách. Státní pozemkový úřad je dle ustanovení § 19 zák. č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, příslušný k rozhodování o pozemkových úpravách a organizování jejich provádění.

Účastníky řízení o pozemkových úpravách jsou:

- vlastníci pozemků, které jsou řešeny v pozemkových úpravách
- fyzické a právnické osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům mohou být řešením pozemkových úprav přímo dotčena
- obec, v jejímž obvodu se pozemky zahrnuté do obvodu pozemkových úprav nacházejí
- sousední obce, které se rozhodly přistoupit jako účastníci řízení

Účastníka řízení, jehož pobyt není znám, zastupuje v řízení opatrovník určený rozhodnutím pozemkového úřadu v řízení dle správního řádu. V případě úmrtí vlastníka pozemku jsou účastníky řízení osoby z okruhu dědiců dle sdělení soudu. Pokud soud v určeném termínu nesdělí okruh dědiců, je nutno i těmto dědicům ustanovit opatrovníka, který je bude v řízení zastupovat. Opatrovníkem může být dle zákona i obec.

Všichni účastníci řízení obdrží soupis a ocenění nároků vlastníků. Tento soupis nároků bude vyložen po dobu 15 dnů na obecním úřadě a zároveň doručen každému vlastníku, jehož pobyt je znám. K tomuto soupisu nároků mohou vlastníci uplatnit námitky.

V ukázce nárokového listu bylo vysvětleno zpracování soupisu nároků vlastníků, což je seznam nemovitého majetku, se kterým vlastník vstupuje do úpravy. Pozemky budou rozlišeny na pozemky v obvodu pozemkových úprav, mimo obvod a pozemky v obvodu pozemkových úprav neřešené. U řešených pozemků v obvodu pozemkových úprav proběhne jejich ocenění podle základní ceny bonitovaných půdně-ekologických jednotek (BPEJ), které slouží pouze pro účely pozemkové úpravy a neodráží jejich aktuální tržní hodnotu. Případné ocenění trvalých porostů mimo les bude provedeno na žádost vlastníka. Při projednávání nároků vlastníků lze již předjednat požadavky na nové umístění pozemků. Proto je důležité účastnit se těchto jednání, aby zhotovitel měl již v této fázi co nejvíce informací od vlastníků k návrhu nového umístění pozemků. Pokud bude zjištěn rozdíl mezi skutečnou výměrou obvodu vypočtenou ze souřadnic a součtem výměr parcel evidovaných v KN, musí být ze zákona uplatněn tzv. opravný koeficient, kterým je všem vlastníkům úměrně krácen jejich nárok tak, aby zjištěný rozdíl byl odstraněn.

V ukázce plánu společných zařízení (dále jen „PSZ“) byly vysvětleny základní náležitosti návrhu. PSZ musí obsahovat návrh opatření sloužících ke zpřístupnění pozemků (cestní síť), protierozních opatření pro ochranu zemědělského půdního fondu, vodo hospodářských opatření a opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí (ÚSES) - zvýšení její ekologické stability, doplnění zeleně, terénní úpravy a podobně. Při tvorbě návrhu PSZ bude poradním orgánem sbor zástupců vlastníků pozemků. Předložený plán bude zaslán k vyjádření dotčeným orgánům státní správy, následně do regionální dokumentační komise SPÚ a projednán a schválen na veřejném zasedání zastupitelstva obce Zlechov. Pro prvky PSZ budou použity státní a obecní pozemky. Je-li nutno pro společná zařízení vyčlenit nezbytnou výměru půdního fondu, použijí se nejprve pozemky ve vlastnictví státu a potom ve vlastnictví obce.

Samotné nové uspořádání pozemků je zpracovatel návrhu povinen přímo s vlastníkem projednávat a vlastníci jsou povinni se k návrhu vyjádřit. Pokud by se vlastník ve stanovené lhůtě nevyjádřil, má se zato, že s ním souhlasí. Ke schválení návrhu je možné přistoupit, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň 60 % výměry půdy pozemků, které jsou řešeny v pozemkových úpravách.

Zpracovaný návrh bude vystaven na obecním úřadě a pozemkovém úřadě po dobu 30 dnů, účastníci řízení jsou o vystavení návrhu uvědomeni jednak oznámením na úředních deskách těchto úřadů a také doručením písemného oznámení s upozorněním, že se jedná o poslední lhůtu, kdy je možno uplatnit k návrhu své námitky a připomínky u pozemkového úřadu. Po vystavení návrhu pozemkový úřad svolává závěrečné jednání, na kterém zhodnotí výsledky pozemkových úprav a účastníky seznámí s návrhem, o kterém bude rozhodnuto.

Teprve poté lze přikročit k rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav. Rozhodnutí vydává pozemkový úřad a oznámí je veřejnou vyhláškou a také se doručí všem známým účastníkům řízení, kterým se spolu s rozhodnutím doručí písemná a grafická část návrhu, která se jich týká. Proti rozhodnutí o schválení návrhu se lze odvolat do 15 dnů ode dne doručení k Ústředí Státního pozemkového úřadu v Praze prostřednictvím Pobočky Uherské Hradiště. Pokud SPÚ odvolání nevyhoví, lze podat návrh na přezkoumání jeho rozhodnutí soudem.

Pokud rozhodnutí o schválení návrhu nabude právní moci, je návrh schválen a po vyhotovení nové DKM (digitální katastrální mapy) je možno vydat rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv. Tímto rozhodnutím vlastník pozbývá vlastnické právo k pozemkům vedeným v katastru nemovitostí před pozemkovou úpravou a zároveň nabývá vlastnické právo k pozemkům dle návrhu pozemkových úprav. Po nabytí právní moci rozhodnutí o výměně nebo

přechodu vlastnických práv tedy dojde k obnově katastrálního operátu (zapsání nových parcel s novými čísly do katastru nemovitostí). Proti tomuto rozhodnutí se už nelze odvolat. Své námitky mohl vlastník uplatňovat v průběhu celého řízení, naposledy jako odvolání proti rozhodnutí o schválení návrhu. Tímto rozhodnutím zanikají dosavadní nájemní vztahy a je třeba, aby si je vlastník a nájemce znovu upravil nájemní smlouvou. Zástavní právo, které vázne na pozemku původním, přechází na pozemek nový. Stejný režim platí i pro exekuce. Předkupní právo, které vázne na pozemku původním, zaniká schválením návrhu pozemkových úprav, pokud není dohodnuto jinak mezi vlastníkem a osobou oprávněnou z předkupního práva.

Po dokončení pozemkové úpravy lze přistoupit k samotné realizaci prvků plánu společných zařízení, na jejichž financování je možno získat finanční prostředky ze státního rozpočtu i z fondů Evropské unie. Priority realizace navrhuje SPÚ ve spolupráci s obcí. Schválený návrh nahrazuje územní řízení, také se nehradí odnětí ze ZPF, LPF, GP. Pozemky po pozemkových úpravách jsou majetkově připraveny k realizaci společných zařízení.

Vzhledem k počtu vlastníků v obvodu JPÚ (obec Bánov a Bystřice pod Lopeníkem a tři fyzické osoby) bylo ustoupeno od volby sboru zástupců vlastníků a plán společných zařízení bude projednán se všemi vlastníky.

Orientační časový harmonogram průběhu JPÚ:

Úvodní jednání – 29. 4. 2025

Zjišťování hranic na obvodu JPÚ – 29. 4. 2025

Vyložení nároků vlastníků – srpen 2025

Projednání a schválení PSZ – podzim 2025

Projednání návrhu JPÚ – podzim 2025

Vystavení návrhu JPÚ – leden 2026

Rozhodnutí o schválení návrhu JPÚ únor 2026

Rozhodnutí o výměně a přechodu vlastnických práv a zápis nového stavu do KN – jaro 2026

Mgr. Jiří Vávra – pronesl závěrečné slovo, poděkoval přítomným za osobní účast na úvodním jednání a rozloučil se s účastníky jednání.

Kontaktní údaje Krajského pozemkového úřadu pro Zlínský kraj Pobočka Uherské Hradiště:

adresa: Protzkarova 1180, 686 01 Uherské Hradiště

e-mail: uhradiste.pk@spucr.cz

telefon: 727 957 206

úřední hodiny: pondělí, středa, 8:00 – 17:00

elektronická úřední deska: <https://ud.spucr.cz/>

Oprávněná úřední osoba pověřená vedením řízení o jednoduchých pozemkových úpravách v k. ú. Bánov s rozšířeným obvodem do části k. ú. Bystřice pod Lopeníkem:

Mgr. Jiří Vávra

telefon: 727 956 373

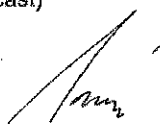
e-mail: jiri.vavra1@spucr.cz

Mgr. Pavel Hořák (geodetická část)

telefon.: 725 409 153

e-mail: p.horak@spucr.cz

Zapsal: Mgr. Jiří Vávra


STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Zlínský kraj
Pobočka Uherské Hradiště
Protzkarova 1180
686 01 Uherské Hradiště

Vyřizeno: 6.8.2025