

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Naše značka: SPU 190019/2026
UID: spudms00000016673769
Spisová značka: SP16217/2019-520205

Vyřizuje.: Ing. Pavel Tonar
Tel.: 727956374
ID DS: z49per3
E-mail: pavel.tonar@spu.gov.cz

Datum: 19. 5. 2026

Dle rozdělovníku

SPU 190019/2026



000843737120

Zápis z úvodního jednání

Komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Dolní Heřmanice

Datum konání: 13.5.2026

Místo konání: Obecní úřad Dolní Heřmanice

Účastníci jednání:

- KPÚ pro Kraj Vysočina, Pobočka Žďár nad Sázavou: Ing. Petr Pejchal, Ing. Pavel Tonar
- za zhotovitele: Ing. Josef Pastyřík, Agroplan, spol. s r.o.
- za obec Dolní Heřmanice: Bc. Romana Neufussová, Ing. Marek Požár
- ostatní účastníci: dle prezenční listiny (k nahlédnutí na Pobočce ve Žďáře nad Sázavou)

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“), je Státním pozemkovým úřadem, Pobočkou Žďár nad Sázavou (dále jen „pobočka“) svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám v katastrálním území Dolní Heřmanice.

Jednání zahájila starostka obce Bc. Romana Neufussová, která přivítala všechny přítomné a představila zástupce pobočky a zástupce zpracovatele.

Úvodní jednání bylo svoláno písemnou pozvánkou ze dne 13.4. 2026. Na jednání jsou pozváni vlastníci pozemků v předpokládaném obvodu pozemkových úprav. Přítomno bylo 51 vlastníků ze 185 pozvaných.

Účelem jednání bylo seznámit přítomné s významem a cílem pozemkových úprav, s předpokládaným obvodem, průběhem celého řízení a časovým harmonogramem prací a volba sboru zástupců.

Proces pozemkových úprav se řídí zákonem č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a vyhláškou č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav. Geodetické činnosti jsou prováděny v souladu s katastrálním zákonem a katastrální vyhláškou.

Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí, zabezpečuje se jimi přístupnost, využití pozemků a vyrovnaní jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech původní pozemky zanikají a vytvářejí se nové a k nim se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, zlepšení vodního hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu.

Pozemkové úpravy byly zahájeny dne 5. 12. 2019 na základě žádosti obce Dolní Heřmanice a vlastníků pozemků. O provedení pozemkových úprav požádali vlastníci nadpoloviční výměry zemědělské půdy v daném katastrálním území.

Zpracovatelem návrhu pozemkových úprav se na základě výběrového řízení stala firma Agroplan, spol. s r.o. Dne 4.6.2025 byla podepsána smlouva o dílo.

Proces pozemkových úprav se dělí na práce přípravné, návrhové a realizační.

1. Přípravné práce zahrnují tyto etapy: revize a doplnění stávajícího bodového pole, podrobné zaměření polohopisu, vyšetření obvodu upravovaného území, rozbor současného stavu a vypracování soupisu nároků vlastníků.

V nejbližší době do konce června 2026 proběhne etapa revize a doplnění bodového pole jedná se o geodetickou část přípravných prací.

Dále proběhne podrobné měření polohopisu, při kterém budou zaměřeny všechny prvky potřebné pro návrh - silnice, polní a lesní cesty, propustky, sjezdy, hranice vodních ploch, rozhraní druhů pozemků, meze, nadzemní vedení a podobně taktéž do 30.6.2026.

Následovat bude zjišťování průběhu hranic pozemků na obvodu KoPÚ. Vnější hranice je tvořena katastrální hranicí (případně, kde je dále rozšířen obvod), vnitřní hranice je tvořena zastavěnou, příp. zastavitelnou částí obce. Šetření obvodů probíhá za účasti komise a vlastníků. Zváni budou vlastníci pozemků z obou stran hranice. Průběh hranice je vyšetřen v terénu, porovnán s platnou mapou a případně po dohodě s vlastníky upraven. Lomové body na obvodu budou přesně zaměřeny a opatřeny trvalou stabilizací. Ze zaměřených bodů bude vypočítána skutečná výměra upravovaného území a porovnána s údajem podle katastru nemovitostí. Po porovnání těchto výměr se vypočítá opravný koeficient. Šetření hranic bude pravděpodobně probíhat v létě a je ve vlastním zájmu pozvaných vlastníků, aby se šetření zúčastnili, případně za sebe poslali zástupce. Dokumentace ke zjišťování obvodů bude předána k zápisu na katastrální úřad do konce listopadu 2026.

Na zjišťování hranic obvodů bude navazovat šetření hranic lesních pozemků, ke kterému budou vlastníci opět zváni.

Tato etapa a aktivní účast vlastníků a jejich znalost hranic pozemků je velice důležitá. Tak, jak budou hranice vyšetřeny, případně v terénu upřesněny, budou zapsány do katastru nemovitostí.

Další etapou je rozbor současného stavu území, ve kterém jsou vyhodnoceny klimatické a přírodní podmínky, vodohospodářské a půdní poměry, stav cestní sítě, erozní ohroženost a hospodářské využití území. Zjišťují se nesoulady mezi skutečností v terénu a stavem evidovaným v katastru nemovitostí. Výsledky rozboru slouží jako jeden z podkladů pro návrh, zejména pro zpracování plánu společných zařízení. Termín odevzdání je 30. 6. 2027.

Poslední etapou přípravných prací je zpracování dokumentace soupisu nároků vlastníků pozemků.

Každý vlastník obdrží soupis nároků, kde budou uvedeny všechny jeho pozemky, rozdělené na pozemky řešené, neřešené a pozemky mimo obvod pozemkových úprav. U pozemků řešených bude vyčíslena jejich výměra, cena a vzdálenost. Podkladem pro vypracování soupisu nároků jsou údaje evidované v katastru nemovitostí a výsledky zaměření skutečného stavu v terénu. Ocenění se provádí zjednodušeným způsobem dle platného cenového předpisu, kdy základem pro ocenění zemědělské půdy jsou bonitované půdně ekologické jednotky. Druh pozemku se uvádí podle zjištění skutečného stavu. Celkový nárok bude upraven koeficientem vypočítaným z rozdílu výměry vedené v katastru nemovitostí a skutečné výměry upravovaného území. Vzdálenost pozemků bude vypočítána od bodu, který se zde stanoví. Přítomní se shodli na tom, že vzdálenost pozemků v nárokových listech bude měřena od obce Dolní Heřmanice č.100. Vlastníci budou mít možnost vyjádřit se k nárokovým listům ve stanoveném termínu a také osobně na jednání se zpracovatelem, který bude v určitý den přítomen na obecním úřadu. Zde budou mít také možnost sdělit své požadavky na budoucí umístění pozemků. Předpokládaný termín je 1/2 roku 2027.

2. Návrhové práce spočívají ve vypracování plánu společných zařízení a návrhu nového uspořádání pozemků.

Plán společných zařízení zahrnuje opatření ke zpřístupnění pozemků, protierozní a vodohospodářská opatření a opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí.

Opatření ke zpřístupnění pozemků představují zejména polní a lesní cesty. Polní cesty se dělí na cesty hlavní, vedlejší a doplňkové podle jejich využití. Hlavní cesty se navrhují zpevněné se šířkou vozovky zpravidla 4 m, na ně navazují cesty vedlejší. Doplňkové cesty bývají nezpevněné s travnatým povrchem o šířce 3 m. Při návrhu cestní sítě se vychází ze stávajících cest s možností obnovení původních, dnes již zaniklých polních cest.

Na erozně ohrožených plochách jsou navrhována protierozní opatření, aby se zabránilo odnosu půdy, zhoršení půdních vlastností a zanášení vodních ploch splavovaným materiálem. Jedná se především o ochranné zatravnění, protierozní osevní postupy a některá technická opatření.

Vodohospodářská opatření slouží k neškodnému odvedení povrchových vod, zlepšení vodních poměrů a hospodaření s vodou v krajině. Navrhují se malé vodní nádrže, tůně, revitalizace toků.

Opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí spočívají především ve vymezení prvků ÚSES (územní systém ekologické stability). Nově se navrhují výsadby podél cest a krajinné zeleně.

Jednotlivá opatření jsou navrhována na základě výsledků rozboru současného stavu a zaměření území ve spolupráci se sborem zástupců. Plán projednává sbor zástupců, vyjadřují se k němu dotčené orgány státní správy, předkládá se regionální dokumentační komisi a nakonec je schvalován zastupitelstvem obce. Na společná zařízení se použijí pozemky ve vlastnictví státu a obce.

Další etapou je návrh nového uspořádání pozemků, což je asi tou nejdůležitější etapou pro vlastníky. Nové pozemky budou vlastníkům navrženy tak, aby odpovídaly původním pozemkům přiměřeně cenou, výměrou a vzdáleností a byla dodržena kritéria dle § 10 zákona. Rozdíl ve výměře může být do 10%, v ceně do 4% a ve vzdálenosti do 20% oproti pozemkům původním. Pozemky lze scelovat nebo dělit, na základě dohody je možné rozdělit spoluvlastnictví. Návrh nového umístění pozemků bude s každým vlastníkem projednáván, osobně nebo korespondenčně. Při zpracování návrhu je velmi důležitá komunikace mezi vlastníky a zpracovatelem, případně pobočkou. Vlastníci budou vyzváni, aby se aktivně zúčastnili projednávání návrhu, reagovali na zasílané písemnosti a dotazovali se v případě nejasností. Projednávání návrhu bude probíhat dle smlouvy o dílo.

Pokud s návrhem souhlasí vlastníci alespoň 60 % výměry řešených pozemků, pobočka vystaví na 30 dnů návrh k nahlédnutí (předpokládaný termín vystavení je 30. 9. 2029). V této době mají vlastníci poslední možnost podat k návrhu námítky či připomínky. Snahou projektanta je vždy dosáhnout co nejvyššího procenta odsouhlasené výměry. Po vypořádání případných podaných námitek bude svoláno závěrečné jednání a vydáno rozhodnutí o schválení návrhu. Proti tomuto rozhodnutí je možné podat odvolání. Schválený návrh je podkladem pro vyhotovení nové digitální katastrální mapy.

Následuje vydání rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, které je podkladem pro zápis výsledků pozemkových úprav do katastru nemovitostí. Tím také zanikají dosavadní nájemní vztahy, vlastníci musí uzavřít nové pachtovní smlouvy a podat nové daňové přiznání na finanční úřad.

3. Realizace - vytyčení hranic pozemků dle schváleného návrhu. Každý vlastník má nárok na bezplatné první vytyčení hranic svých pozemků. Na základě schváleného plánu společných zařízení ve spolupráci se sborem a s ohledem na potřeby obce budou následovat realizace navržených opatření.

Veškeré náklady na pozemkové úpravy hradí stát.

Dalším bodem programu je volba sboru zástupců v souladu s ust. § 5 odst.5 zákona. Sbor je pro svou znalost místních poměrů poradním orgánem zpracovatele a pobočky. Na členy sboru se mohou vlastníci obracet se svými návrhy a požadavky. Sbor spolupracuje při zpracování návrhu, vyjadřuje se k plánu společných zařízení, posuzuje navrhovaná opatření a jednotlivé varianty návrhu pozemkové úpravy, vyjadřuje se k podaným připomínkám a spolupracuje při realizaci pozemkové úpravy.

Volba veřejným hlasováním, o každém členu bylo hlasováno jednotlivě. Sbor zástupců je zvolen ve složení:

Michal Martinec	(pro 51 proti 0 zdržel 1)
Ing. Ondřej Mucha – HOD Dolní Heřmanice	(pro 51 proti 0 zdržel 1)
Ing. Vladimír Ondráček	(pro 51 proti 0 zdržel 1)
Vojtěch Večeřa	(pro 51 proti 0 zdržel 1)
Martin Zezula	(pro 51 proti 0 zdržel 1)
Milan Kaštan	(pro 51 proti 0 zdržel 1)

Milan Tichý /náhradník/	(pro 51 proti 0 zdržel 1)
-------------------------	---------------------------

Dalším nevoleným členem sboru je zástupce obce paní starostka Bc. Romana Neufussová a pověřený pracovník pobočky Ing. Pavel Tonar.

Na závěr Ing. Petr Pejchal shrnul informace o významu pozemkových úprav.

Ing. Josef Pastyřík informoval přítomné o významu zjišťování hranic a návrhu pozemkových úprav. Dále upozornil, aby vlastníci reagovali a účastnili se při projednávání návrhu pozemkových úprav.

Po krátké diskusi a zodpovězení některých otázek vlastníků bylo ukončeno úvodní jednání.

Zapsal: Ing. Pavel Tonar

STATNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Kraj Vysočina
Husinecká 1208/12
Jihlava nad Sázavou

Ověřil: Ing. Petr Pejchal

VY VĚŠENO : 22.5.2026

SEZNAMU TO :

