

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Naše značka: SPU 016608/2025/Ze
UID: spudms00000015201204
Spisová značka: SP16349/2019-537208/04/02

Vyřizuje.: Josef Zeman
Tel.: 725002569
ID DS: z49per3
E-mail: josef.zeman1@spu.gov.cz

Datum: 29. 1. 2025

SPU 016608/2025/Ze



Zápis

ze závěrečného jednání ve věci Komplexní pozemkové úpravy v k. ú. Pěčice, které se konalo dne 8.1.2025 od 16,30 hodin v budově hostince U věčné žízně v Pěčicích

Přítomní:

- účastníci řízení - dle prezenční listiny (uložena ve spisu)
- Josef Zeman – zástupce Pobočky Mladá Boleslav
- Ing. Jana Švábová – projektant KoPÚ (AGROPLAN spol. s r.o.)

Toto jednání bylo svoláno Pobočkou Mladá Boleslav (dále jen „pobočka“) dle § 11 odst. 3 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“) z důvodu zhodnocení výsledků pozemkových úprav a seznámení účastníků řízení s návrhem, o kterém bude rozhodnuto.

Jednání bylo zahájeno v 16,30 hodin zástupcem pobočky, který přivítal přítomné vlastníky, zástupce obce a zpracovatele a následně popsal průběh řízení o komplexních pozemkových úpravách v katastrálním území Pěčice.

Komplexní pozemková úprava (dále jen KoPÚ) v katastrálním území Pěčice byla zahájena Státním pozemkovým úřadem, Pobočkou Mladá Boleslav na základě žádostí vlastníků nadpoloviční výměry zemědělské půdy (53,27 %).

Cílem pozemkových úprav bylo vyjasnění vlastnických a užívatelských vztahů, zpřístupnění pozemků, vytvoření podmínek pro racionální hospodaření vlastníků půdy, vodohospodářská, ekologická a protierozní opatření.

Zahájení řízení pobočka zahájila řízení o pozemkových úpravách veřejnou vyhláškou ze dne 28.11.2019 vyvěšenou po dobu 15 dnů na úředních deskách Pobočky Mladá Boleslav a Obce Pěčice. Dnem 13.12.2019 byla pozemková úprava zahájena.

Zpracovatel KoPÚ byl vybrán na základě výběrového řízení. Smlouva mezi objednatelem Státním pozemkovým úřadem, Krajským pozemkovým úřadem pro Středočeský kraj a hl. město Praha a zpracovatelem firmou Agroplan spol. s r.o. byla na základě výběrového řízení uzavřena dne 24.8.2020. Zodpovědný projektantem je Ing. Jana Švábová.

Úvodní jednání se uskutečnilo dne 15.11.2021 v sále hostince „U věčné žízně“ Pěčice č. p. 18. Účastníci jednání byli seznámeni s účelem pozemkové úpravy a postupem prací na projektu KoPÚ. Byl vysvětlen přínos pozemkové úpravy pro vlastníky pozemků, obyvatele obce a hlavně pro tvorbu krajinného prostředí. Scelení pozemků jednotlivých vlastníků, jejich zpřístupnění znamená také jejich zhodnocení a vytvoření lepších podmínek pro hospodaření. Vytvořením soustavy polních cest dojde ke zvýšení prostupnosti celého území. Návrh pozemků pro biokoridory, biocentra, řešení protierozní otázky a realizace těchto opatření zajistí lepší ekologickou stabilitu krajiny. Na jednání byl zvolen sbor zástupců vlastníků (7 členů a náhradník) a bylo odsouhlaseno místo, od kterého se měří vzdálenost původních a nových pozemků - kaplička (zvonička) ve středu obce Pěčice.

Vyhodnocení podkladů, průzkum a analýza zájmového území byl vypracován rozbor současného stavu, průzkum území (charakter hospodaření, cestní síť, eroze, vodní režim, atd. podle § 5 vyhlášky). Zhodnocení požadavků a stanovisek dotčených orgánů a organizací, celkové vyhodnocení území pro využití k návrhovým pracím. Zpracování mapy průzkumu a mapy erozního ohrožení - současný stav. Termín ukončení etapy byl 30.9.2022.

Revize stávajícího podrobného bodového polohového pole byla provedena rekognoskace bodů a ověřena jejich poloha. Bylo zjištěno, že všechny body byly nalezeny a bez závad.

Zaměření skutečného stavu v terénu probíhalo od srpna do listopadu 2021 a stalo se základem pro stanovení změn druhů pozemků a pro návrh uspořádání nových pozemků. V této době proběhlo také šetření průběhu hranic liniových staveb v obvodu KoPÚ s jednotlivými správci – Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, Povodí Labe s. p., Obec Pěčice, Lesy ČR, s. p.

Zjišťování průběhu hranic pozemků v rámci KoPÚ byl obvod pozemkové úpravy stanoven tak, že z něj byla vyloučena východní a severovýchodní část katastru Pěčice, která je tvořena komplexem lesů. Mimo obvod pozemkové úpravy byla vymezena také zastavěná a zastavitelná část území obce. V obvodu nebyly vymezeny pozemky zahrnuté neřešené dle § 2 a nebyla požadována změna katastrální hranice. Oznámením Státního pozemkového úřadu, Pobočky Mladá Boleslav ze dne 15.12.2021 bylo zahájeno řízení o určení obvodu KoPÚ. Pro zjišťování obvodu KoPÚ se vycházelo z platného stavu KN a podkladem byla KMD. Vlastníkům pozemků z obou stran hranic obvodů rozeslala pobočka dne 4.1.2022 pozvánku. Zjišťování, šetření průběhu hranic KoPÚ s vlastníky se uskutečnilo ve dnech 31.1. - 2.2.2022. Ke zjišťování průběhu hranic při pozemkových úpravách byla jmenována komise. Na základě vymezení obvodu pozemkové úpravy byl vypracován seznam parcel vstupujících do pozemkové úpravy, který byl předán Katastrálnímu úřadu v Mladé Boleslavi k zapsání poznámky o zahájení pozemkových úprav. V květnu 2023 požádaly vlastnice pozemku 89/1 dle KN o jeho dodatečné zařazení do obvodu KoPÚ, bylo provedeno dne 19.6.2023 došetření průběhu hranic nově zahrnuté části obvodu, na které byli pozváni všichni dotčení vlastníci pozvánkou ze dne 29.5.2023.

Soupisy nároků vlastníků byly vystaveny počínaje dnem 19.9.2022, po dobu 15 dnů na obecním úřadě v Pěčicích, Pěčice č. p. 1, zároveň byly rozeslány doporučenými dopisy všem účastníkům řízení ze dne 1.9.2022. Oznámení bylo vyvěšeno na úřední desce od 19.9.2022 po dobu 15-ti dnů. Projednání s vlastníky se konalo dne 4.10.2022 na pobočce v Mladé Boleslavi a 5.10.2022 v budově obecního úřadu v Pěčicích. Ve stanovené lhůtě byla vznesena 1 námitka, která byla projednána se sborem zástupců dne 10.10.2022 a následně byla vlastníce písemně vyrozuměná o jejím vypořádání.

Plán společných zařízení (PSZ) zahrnuje opatření sloužící zejména ke zpřístupnění pozemků, vodohospodářská opatření, protierozní opatření a opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí. PSZ byl průběžně projednáván se sborem zástupců, poté byl předložen dotčeným orgánům státní správy a dalším dotčeným k vyjádření. Po obdržení všech vyjádření byl s navrženým PSZ seznámen sbor zástupců. Dále byl předložen k posouzení Regionální dokumentační komisi a dne 26.4.2023 na jednání komise byl odsouhlasen. Následně byl PSZ předložen zastupitelstvu Obce Pěčice a schválen dne 19.5.2023 na veřejném zasedání. Po vypracování návrhu nového umístění pozemků byla vypracována aktualizace PSZ schválená dne 19.4.2024 zastupitelstvem Obce Pěčice.

Návrh nového uspořádání pozemků byl zpracován na základě schváleného PSZ a požadavků vlastníků na umístění, vzešlé z jednání k soupisům nároků. S vlastníky byl návrh nového uspořádání pozemků projednán na jednáních dne 24.1. 2024 a 29.1.2024 na obecním úřadě v Pěčicích. Mimo tato jednání probíhala řada individuálních jednání mezi projektantem a vlastníky pozemků. Vlastníkům, kteří se nevyjádřili i přes urgence zpracovatele, byla dle § 9 odst. 21 zákona č.139/2002 Sb., zaslána pobočkou Státního pozemkového úřadu v Mladé Boleslavi dne 21.2.2024 výzva k vyjádření do 15 dnů od doručení. Výsledná varianta před vystavením návrhu umístění nových pozemků byla nakonec odsouhlasena vlastníky 100 % celkové výměry pozemků v obvodu KoPÚ (souhlasy podepsané 90,05%, z výzvy 9,95%). Nově přečíslovaný návrh byl vystaven od 30.5.2024 po dobu 30 dnů na Pobočce Státního pozemkového úřadu v Mladé Boleslavi a na Obecním úřadě v Pěčicích. Vlastníci byli upozorněni dopisem ze dne 22.5.2024, že v době vystavení mají poslední možnost uplatnit své připomínky a námítky k návrhu. K vystavenému návrhu byla vznesena námítka dědiců po Koutové Vlastě na LV 145, kteří nesouhlasili s umístěním pozemku. Vzhledem k tomu, že se účastníky řízení stali až v době vystavení návrhu, nemohli se dříve k návrhu vyjádřit, po dohodě s pobočkou byla navržena změna návrhu a po několika jednáních všichni dotčení vlastníci nový návrh umístění odsouhlasili a podepsali.

K překročení 4 % kritéria ceny pozemků došlo v 16 případech – z toho v sedmi případech vlastníci souhlasili s nižší cenou (vč. SPÚ a obce), v osmi případech bylo překročeno kritérium nad 4 %, ale z toho ve třech případech jsou vlastníci osvobozeni – Krajská správa a údržba silnic, Povodí Labe a Lesy ČR. V pěti případech jedná se o vlastníky vstupující do pozemkové úpravy s jedním pozemkem (prominutí doplatku se souhlasem sboru zástupců). Jeden vlastník souhlasil s doplatkem a po zápisu pozemkové úpravy do katastru zaplatí částku převodem na účet státu.

Během jednání byly zjištěny představy vlastníků o novém uspořádání pozemků a také požadavky vlastníků na reálné rozdělení spoluvlastnictví, ke kterému bylo přistoupeno v těchto případech na listech vlastnictví: 12, 29, 76, 148, 149, 153, 175, 228, 293. Vlastníci podepsali smlouvy o reálném rozdělení a podíly byly převedeny na jejich samostatné listy vlastnictví.

Dále bylo rozděleno mnohočetné spoluvlastnictví u bývalých cest LV 60, 66, 67, 68, 106, 188 a 189.

V obvodu pozemkové úpravy bylo zjištěno na dvou LV 35 a 185 spoluvlastnictví s Českou republikou – Státním pozemkovým úřadem, LV byly rozděleny a výměra státu byla převedena na LV 10002 (stát) a použita na společná zařízení.

Výměra obvodu KoPÚ byla 418,28 ha. Do KoPÚ vstupovalo 99 listů vlastnictví s počtem vlastníků 189 a s **počtem řešených parcel 648** a vystupuje 108 listů vlastnictví s počtem vlastníků 194 a s **počtem parcel 300**, což znamená, že průměrná velikost parcely se zvětšila z 0,62 ha na 1,39 ha.

Další podle §11 odst. 12 zákona je právní stav podle schváleného návrhu závazný i pro právní nástupce vlastníků pozemků. Jednotlivé pozemky nebo jejich části nemůže jejich vlastník po schválení návrhu bez souhlasu pozemkového úřadu zatížit nebo zcizit.

Další postup prací, které budou následovat po závěrečném jednání. V souladu s § 11 odst. 4 zákona pobočka vydá rozhodnutí o schválení návrhu do 3 měsíců od závěrečného jednání. Rozhodnutí o schválení návrhu oznámí pobočka doručením veřejnou vyhláškou, vyvěšenou po dobu 15 dnů na úředních deskách pobočky a úřední desce příslušné obce a doručí je všem známým účastníkům. Z náležitostí návrhu se dle ust. § 11 odst. 5 zákona připojí k rozhodnutí doručovanému účastníkům řízení jen ta písemná a grafická část návrhu, která se dotýká konkrétního účastníka řízení. Proti rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat. Po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí je dána výzva zpracovateli, aby vyhotovil novou digitální katastrální mapu.

Pravomocné rozhodnutí o schválení návrhu je závazným podkladem pro rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady a lhůty, popř. o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům. Rozhodnutí se doručí veřejnou vyhláškou a doručí se všem známým účastníkům. K rozhodnutí se připojí jen ta část přílohy, která se dotýká konkrétní osoby. Proti tomuto rozhodnutí se nelze odvolat. Pravomocné rozhodnutí doručí pobočka Katastrálnímu úřadu k zápisu do katastru nemovitostí.

Pobočka zabezpečí, aby nové uspořádání pozemků bylo vytýčeno a vyznačeno v terénu podle potřeby vlastníků na základě jejich písemné žádosti, a to nejdříve po nabytí právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnického práva k pozemkům. Vytýčení vlastnických hranic pozemků nelze hradit z prostředků státu opakovaně. Vytýčení je pro každého vlastníka provedeno na náklady státu pouze jednou, nárok není časově omezen.

Dosavadní nájemní vztahy zanikají k 1.říjnu běžného roku. Vlastník bude mít povinnost podat přiznání k dani z nemovitostí do konce ledna v roce následujícím po zápisu pozemkové úpravy do katastru nemovitostí.

Na základě schváleného návrhu stanoví pobočka postup realizace společných zařízení s ohledem na potřeby vlastníků pozemků a se zřetelem na finanční zajištění.

Zápis ze závěrečného jednání bude zaslán účastníkům řízení a zveřejněn po dobu 15 dnů na úřední desce pobočky a obce Pěčice.

Závěrem bylo dáno slovo paní Ing. Švábové, která poděkovala přítomným za účast a spolupráci v průběhu řízení.

Vlastníci poté podle zájmu nahlíželi do návrhu, o kterém bude rozhodnuto.

Po zodpovězení dotazů bylo jednání ukončeno.



Zapsal: Josef Zeman
vrchní referent Pobočky Mladá Boleslav

Ověřil:
Mgr. Roman Hanzík
vedoucí Pobočky Mladá Boleslav
Státní pozemkový úřad



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj
a hlavní město Praha - Pobočka Mladá Boleslav
Bělská 151
293 01 Mladá Boleslav

3

Otisk úředního razítka

Vyvěšeno:

Sejmuto: