

Váš dopis zn.:
Ze dne:
Naše značka: SPU 391037/2025
UID: spudms00000015960816
Spisová značka: SP1783/2020-544202/04/02

Vyřizuje.: Iva Hamerská
Tel.: 724877295
ID DS: z49per3
E-mail: iva.hamerska@spu.gov.cz

Datum: 25. 9. 2025

SPU 391037/2025



000811740052

Komplexní pozemkové úpravy s upřesněním a rekonstrukcí přidělů v katastrálním území Modřec - zápis ze závěrečného jednání

Datum konání: 24. 9. 2025

Místo konání: zasedací místnost Městského úřadu v Poličce

Účastníci: dle prezenční listiny, která je přílohou tohoto zápisu

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Pardubický kraj, Pobočka Svitavy (dále jen „pobočka“) jako příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státní pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů a podle § 19 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), svolal podle § 11 odst. 3 zákona po uplynutí lhůty pro vystavení návrhu a vypořádání připomínek k vystavenému návrhu závěrečné jednání, na kterém zhodnotil výsledky pozemkových úprav a seznámil účastníky s návrhem, o kterém bude rozhodnuto. Na jednání byli pozváni všichni známí účastníci řízení písemnou pozvánkou č.j. SPU 358275/2025. Jednání se zúčastnilo 14 účastníků řízení.

Vystavení návrhu a závěrečné jednání nahrazují postup podle § 36, odstavce 3 zákona č. 500/20004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Závěrečné jednání vedl vedoucí Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Pardubický kraj, Pobočky Svitavy Ing. Miloš Šimek, který v úvodu přivítal přítomné a dále uvedl několik **obecných informací ke KoPÚ:**

- pozemkové úpravy jsou prováděny formou komplexních pozemkových úprav (dále jen „KoPÚ“), které kromě upřesnění a rekonstrukce přidělů komplexně řeší i další problémy v území (např. přístupnost pozemků vlastníkům, protierozní a protipovodňovou ochranu půdy, změnu průběhu katastrální hranice apod.) Výsledky KoPÚ budou sloužit pro obnovu katastrálního operátu a jako neopomenutelný podklad pro územní plánování,
- do obvodu bylo zahrnuto téměř celé katastrální území Modřec vyjma území v zastavěné části obce, bloku lesa v jihozápadní části katastrálního území a mimo území tábora ve východní

části katastrálního území. V průběhu řízení bylo zájmové území rozšířeno o části navazujících sousedících katastrálních území Polička a Pomezí; výměra upravovaného území činí 399 ha,

- zhotovitelem KoPÚ je na základě výsledků výběrového řízení firma HRDLIČKA spol. s r.o., se sídlem náměstí Kněžny Ludmily 45, Tetín. Smlouva o dílo č. 664-2020-544101 byla uzavřena dne 18.8.2020,
- řízení bylo zahájeno dne 21.2.2020 na základě žádosti Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Svitavy o provedení upřesnění a rekonstrukce přidělů
- dne 3. 9. 2021 se konalo úvodní jednání, na kterém byli účastníci řízení seznámeni se smyslem a účelem KoPÚ, s jednotlivými etapami řízení a s předpokládaným obvodem upravovaného území. Na tomto jednání byl zvolen a jmenován sbor zástupců vlastníků pozemků v tomto složení:

nevolení členové:

Báča Josef Ing. (zástupce vlastníka více než 10 % výměry řešeného území), v průběhu řízení byl nahrazen **Pavlem Švábem**

Beneš Milan Ing. (zástupce města Poličky)

Haviger Tomáš Ing. (zástupce Státního pozemkového úřadu, Pobočky Svitavy) – v průběhu řízení ho nahradil **Ondra Libor Ing.**

Lopour Tomáš Mgr. (zástupce obce Pomezí)

zvolení členové:

Borovský František

Bureš Pavel

Jožák Jiří

Soukal Pavel

náhradník:

Tvrdíková Dana.

Dále Ing. Šimek stručně zrekapituloval provedené etapy KoPÚ:

Revize a doplnění podrobného polohového bodového pole:

Geodetická činnost nezbytná pro následné zaměření skutečného stavu v terénu; dokončeno odevzdáním dokumentace v dubnu 2021.

Podrobné měření polohopisu, vektorizace vlastnické mapy a zaměřování průběhu vlastnických hranic v lesních porostech:

Geodetické zaměření prvků a předmětů v upravovaném území (hranice druhu pozemků, el. vedení, cesty, vodoteče, meze, oplocení, sjezdy na pozemky atd.) slouží jako podklad pro budoucí návrh plánu společných zařízení a návrh nového uspořádání pozemků. Součástí této etapy byla vektorizace vlastnické mapy a zjišťování vlastnických hranic v lesních porostech, u nichž se nepředpokládá směna. Dokumentace podrobného měření polohopisu a vektorizace vlastnické mapy byly odevzdány v květnu 2021 a dokumentace zaměření průběhu vlastnických hranic v lesních porostech byla odevzdána v srpnu 2021.

Stanovení obvodu KoPÚ:

Obvod KoPÚ byl upřesněn na základě zjišťování průběhu hranic pozemků za účasti komise a vlastníků dotčených pozemků, které se uskutečnilo 22. – 24.9.2021 a 29.-30.9.2021. Dokumentace byla odevzdána v listopadu 2021.

V rámci rozšíření obvodu KoPÚ a změny hranic na vnitřních obvodech proběhlo zjišťování průběhu hranic dne 19. 6. 2023. Dokumentace byla odevzdána v říjnu 2023.

Změna katastrální hranice:

Důvodem změny katastrální hranice mezi k.ú. Modřec a Polička bylo převedení části vodní nádrže „Přehrada 2“ do katastrálního území Polička.

Rozbor současného stavu:

Vyhodnocení přírodních podmínek, popis území, vodohospodářské využití území, terénní průzkumy a jejich vyhodnocení, vyhodnocení erozního ohrožení, současný dopravní systém, záměry územního plánování, vyhodnocení podmínek státních orgánů a dotčených organizací. Výsledek slouží pro následné zpracování plánu společných zařízení (dále jen „PSZ“) a návrhu nového uspořádání pozemků vlastníků; dokončeno odevzdáním dokumentace v září 2021.

Zpracování soupisu nároků:

Soupisy nároků vlastníků (dále jen „soupisy nároků“) byly vypracovány podle jejich ceny dle platného cenového předpisu, výměry dle evidence katastru nemovitostí, vzdálenosti od místa odhlasovaného na úvodním jednání a druhu zjištěného ze zaměření skutečného stavu. Soupisy nároků byly vyloženy na Pobočce ve Svitavách a na Městském úřadu v Poličce pro vlastníky pozemků v k.ú. Modřec a Polička, na Obecním úřadu v Pomezí pro vlastníky pozemků v k.ú. Pomezí, po dobu 15 dnů, počínaje dnem 17. 10. 2022. Současně byly soupisy nároků doručeny vlastníkům, jejichž pobyt byl znám, s uvedením lhůty k možnému uplatnění námitek či požadavku na ocenění porostu na pozemcích mimo chmelnice, vinice, sadu, zahrady a lesa. Osobní projednávání nároků vlastníků za účasti zhotovitele a zástupce pobočky se uskutečnilo ve dnech 25 a 26.10.2022 na Městském úřadu v Poličce. S přítomnými vlastníky byly kromě soupisu nároků předběžně projednávány i jejich požadavky na budoucí umístění pozemků. Soupisy nároků byly v průběhu dalších prací na KoPÚ průběžně aktualizovány na základě změn údajů v katastru nemovitostí (např. kupní smlouvy, projednané dědictví, atd.). Dokumentace byla pobočce předána v srpnu 2022.

Plán společných zařízení (PSZ):

Plán společných zařízení je soubor opatření, které se v upravovaném území navrhuje za účelem zpřístupnění pozemků, zvýšení erozní ochrany půdy, protipovodňové ochrany, zvýšení ekologické stability krajiny apod. Obsah PSZ byl projednáván a upravován podle požadavků a připomínek sboru zástupců vlastníků na 4 jednáních od října 2022 do dubna 2023. Dne 1.3.2023 byl PSZ předložen dotčeným orgánům k uplatnění stanoviska a dne 14.3.2023 byl s nimi projednán na kontrolním dni. Dne 12. 4. 2023 byl s konečnou variantou PSZ prokazatelně seznámen sbor zástupců vlastníků a 19. 4. 2023 byl posouzen regionální dokumentační komisí. Dne 30.8.2023 byl PSZ schválen zastupitelstvem obce Pomezí a 7. 9. 2023 zastupitelstvem města Poličky na veřejném zasedání. Po zpracování návrhu nového uspořádání pozemků byl PSZ aktualizován. Změny v PSZ byly opět předloženy dotčeným orgánům k vyjádření. Dne 20.5.2025 byl se změnami v PSZ seznámen sbor zástupců vlastníků a poté ho dne 19.6.2025 schválilo zastupitelstvo města Poličky na veřejném zasedání.

Ke zpřístupnění pozemků bylo navrženo 5 hlavních polních cest s asfaltovým povrchem, 9 vedlejších polních cest s povrchem šterkovým případně asfaltovým, 10 doplňkových polních cest s travnatým povrchem a 3 lesní cesty bez navrhovaného zpevnění. Celkem je tedy navrženo 27 polních cest o celkové délce cca 13,66 km. Předpokládané náklady na zpřístupnění pozemků činí cca 49,17 mil. Kč.

V rámci protierozních opatření proti vodní erozi byla navržena opatření:

- 2 protierozní průlehy (PR1, PR3)
- protierozní osevní postupy na zemědělské půdě (ORG 17-18, ORG20, OR22-32)
- ochranné zatravnění (ORG1-ORG6, ORG8-ORG13).

Předpokládané náklady na protierozní opatření činí cca 5,21 mil. Kč.

V rámci vodohospodářských opatření nejsou v PSZ navržena žádná opatření.

Opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí tvoří v řešeném území tzv. systém ekologické stability (ÚSES), převzatý z územního plánu Modřec. Návrh místní úrovně ÚSES v plánu společných zařízení ve výsledné podobě zahrnuje vymezení

- 1 nadregionální biokoridor
- 1 regionální biocentrum
- 6 lokálních biocenter
- 1 lokální biokoridor

- 14 interakčních prvků – liniová zeleň
- 2 vodní tůň.

Předpokládané náklady na opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí činí cca 2,09 mil. Kč.

Celkově orientační náklady na realizaci, případně rekonstrukci prvků PSZ činí 56,47 mil. Kč.

Pozemkový úřad stanoví priority pro realizaci PSZ po nabytí právní moci rozhodnutí dle § 11 odst. 8 s přihlédnutím k veřejnému zájmu, finančnímu zajištění, potřebám obce, případně potřebám vlastníků pozemků a seznámí s nimi obec (§ 12 odst. 1 zákona). Sbor zástupců na svém jednání dne 12.4.2023 doporučil prioritně realizovat soustavu opatření jako celek.

Pro všechna společná zařízení (dále jen „SZ“) byly v rámci návrhu nového uspořádání pozemků připraveny parcely pro zápis do katastru nemovitostí. Pozemky pro SZ typu polních cest jsou navrženy do vlastnictví města Poličky a Státního pozemkového úřadu.

Celková potřebná výměra pozemků pro SZ (vyjma organizačních opatření a prvků ÚSES) činí 56,76 ha, z toho výměra, která přejde spolu se SZ do vlastnictví obce a státu činí 47,21 ha a výměra, která přejde spolu se SZ do vlastnictví jiných osob činí 9,55 ha.

Návrh nového uspořádání pozemků:

Návrh nového uspořádání pozemků (dále jen „návrh“) byl vypracován na podkladě soupisu nároků s ohledem na skutečný stav zaměřený v terénu, stávající vlastnickou držbu, schválený plán společných zařízení a konkrétní požadavky vlastníků. Navrhované pozemky byly pro projednávání s vlastníky označeny pracovními čísly a tato jsou shodná s čísly přidělenými katastrálním úřadem. Pro každý list vlastnictví byl vyhotoven soupis nových pozemků s uvedením výměry, navrhovaného druhu pozemku, ocenění dle platného cenového předpisu, vzdálenosti, včetně případného omezení vyplývajícího ze zástavního práva, předkupního práva či věcného břemene. V soupise nových pozemků byla také porovnána výměra, cena a vzdálenost původních a nově navrhovaných pozemků, přičemž rozdíl těchto hodnot byl vyjádřen v procentech. Nové uspořádání pozemků tedy musí odpovídat původním pozemkům přiměřeně cenou $\pm 4\%$, výměrou $\pm 10\%$, vzdáleností $\pm 20\%$, druhem pozemků podle možností

Zhotovitel návrhu projednával nové uspořádání pozemků s dotčenými vlastníky pozemků korespondenčně nebo osobně s projektantem v Modřeci čp. 64. Vlastníkům, kteří se v průběhu projednávání návrhu k novému uspořádání pozemků nevyjádřili, zaslala pobočka dopisy s výzvou, aby se k návrhu nového uspořádání pozemků vyjádřili ve lhůtě 15 dnů od doručení této výzvy. Součástí výzvy bylo i upozornění, že pokud se vlastník k novému uspořádání pozemků nevyjádří ve stanovené lhůtě, má se za to, že s novým uspořádáním pozemků souhlasí (§ 9 odst. 21 zákona).

Kritérium výměry nebylo dodrženo na 2 listech vlastnictví, kritérium vzdálenosti na 3 listech vlastnictví a kritérium ceny na 6 listech vlastnictví. Překročená kritéria byla se všemi dotčenými vlastníky projednána a odsouhlasena. Překročení kritéria ceny ve prospěch vlastníka lze jen za předpokladu, že vlastník souhlasí s uhrazením rozdílu ceny přesahující toto kritérium. Doplatek rozdílu ceny nebude předepsán, na 1 listu vlastnictví bude od úhrady rozdílu ceny dle § 10 odst. 2 zákona upuštěno na základě odsouhlasení sborem zástupců, neboť vlastník vstupuje do pozemkových úprav pouze s jedním pozemkem, který nelze z technických důvodů umístit tak, aby nebylo překročeno kritérium ceny ve prospěch vlastníka. Na 2 listech vlastnictví se upouští od úhrady částky, protože částka nepřesahuje 100,-- Kč.

Zpracovaný návrh byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na pobočce, Městském úřadu Polička a na obecním úřadu v Pomezí počínaje dnem 14.7.2025 po dobu 30 dnů. V této době měli účastníci řízení poslední možnost uplatnit k návrhu své námítky a připomínky. Nebyla podána žádná námítka.

Ing. Šimek seznámil přítomné s následujícím postupem v rámci řízení o KoPÚ:

S návrhem nového uspořádání pozemků souhlasí vlastníci 100 % výměry upravovaného území (96,01% činí písemný souhlas vlastníků a 3,99 % činí souhlas zajištěný ve smyslu ustanovení § 9 odst. 21 zákona). Tímto je naplněno ustanovení § 11 odst. 4 zákona, dle kterého může pobočka rozhodnout o schválení návrhu pozemkových úprav. Rozhodnutí o schválení návrhu KoPÚ (1. rozhodnutí) bude vydáno v říjnu 2025 a bude doručeno všem známým účastníkům řízení. Pro každého účastníka k němu pobočka připojí jen tu písemnou a grafickou část, která se ho konkrétně týká. Rozhodnutí bude obsahovat i poučení o opravném prostředku.

Po nabytí právní moci rozhodnutí o schválení návrhu KoPÚ bude zpracováno nové mapové dílo (DKM) a následně bude vydáno rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv (2. rozhodnutí), které bude předáno k zápisu do katastru nemovitostí. Ke dni nabytí právní moci 2. rozhodnutí bude zrušen dosavadní stav evidence katastru nemovitostí a začne platit nový podle schváleného návrhu KoPÚ.

Přítomní vlastníci byli upozorněni na skutečnost, že v období od schválení návrhu do vydání 2. rozhodnutí (předpokládá se doba 6 měsíců) je možné s pozemky nakládat (tzn. převádět, zřídit zástavní právo apod.) pouze se souhlasem pobočky. V případě vydání souhlasu pobočky je nutné v tomto období v příslušných dokumentech uvést jak stávající stav dle katastru nemovitostí, tak i stav podle schváleného návrhu KoPÚ.

Po zápisu 2. rozhodnutí do katastru nemovitostí zaniknou dosavadní nájemní vztahy, a to k 1. říjnu běžného roku, proto bude nutné uzavřít nové nájemní smlouvy. Vlastníci budou rovněž v roce následujícím po zápisu 2. rozhodnutí do katastru nemovitostí povinni podat daňové přiznání u příslušného finančního úřadu.

Vlastníci byli informováni o možnosti vytyčení hranic nových pozemků a jejich označení trvalou stabilizací po nabytí právní moci 2. rozhodnutí. Vytyčení a stabilizace hranic pozemků po KoPÚ budou pro každého vlastníka provedeny na náklady státu prostřednictvím pobočky pouze jednou. Vytyčení se nebude provádět u pozemků, které jsou součástí půdního bloku a vlastník je sám neužívá, neboť vytyčení v těchto případech nemá pro vlastníka žádný význam a stabilizace by byla při polních pracích zničena. Pokud potřeba vytyčení nastane v budoucnu, může vlastník o vytyčení kdykoliv požádat, jeho nárok na jedno vytyčení na náklady státu nezaniká a není časově omezen.

Ing. Šimek dodal, že náklady na KoPÚ jsou hrazeny z prostředků státního rozpočtu prostřednictvím Státního pozemkového úřadu. Náklady na projekt KoPÚ a mapové dílo KoPÚ činí celkem 2,02 mil. Kč včetně DPH. Prostředky na realizaci prvků PSZ budou zajišťovány pobočkou prioritně z fondů EU (Společná zemědělská politika) a ze státního rozpočtu. Společná zařízení budou po vybudování předána bezúplatně obci.

Význam pozemkové úpravy pro vlastníky a pro obec:

- nová digitální katastrální mapa (jasné určení vlastnictví, odstranění zjednodušené evidence pozemků)
- odstranění nesouladů mezi stavem evidovaným v katastru nemovitostí a stavem skutečným
- scelení a zpřehlednění půdní vlastnické držby
- zajištění zpřístupnění pozemků
- navržení opatření k omezení zrychleného odtoku vody z území a zvýšení retence vody v krajině
- vyrovnaní katastrální hranice
- vytvoření dostatečně širokých pozemků pro realizaci navržených prvků PSZ.

Ing. Šimek poděkoval členům sboru zástupců vlastníků, panu starostovi a dalším zástupcům obce i města za aktivní přístup při zpracovávání PSZ a návrhu nového uspořádání pozemků.



V rámci diskuse nebyl vznesen žádný dotaz. Po oficiálním ukončení jednání ještě probíhalo individuální zodpovídání dotazů.

Prezenční listina k závěrečnému jednání a rozdělovník jsou uloženy na Pobočce ve Svitavách.

Zapsala: Iva Hamerská

„elektronicky podepsáno“

Ing. Miloš Šimek
Vedoucí Pobočky Svitavy
Státní pozemkový úřad

Zveřejněno dne: 1. 10. 2025

Sejmuto dne:

