

Naše značka: SPU 444408/2018/Ska  
Spisová značka: 2RP5715/2017-541201

Vyřizuje.: Ing. Petr Skalický  
Tel.: 602411176  
ID DS: z49per3  
E-mail: p.skalicky@spucr.cz

Datum: 3. 10. 2018

Dle rozdělovníku  
(uloženého ve spisu SPÚ)

SPU 444408/2018/Ska



000480147168

## Komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Kotel a části katastrálního území Zábrdí u Osečné ZÁPIS Z ÚVODNÍHO JEDNÁNÍ

Datum konání: 29.08.2018

Místo konání: Městský úřad Osečná

Účastníci: dle prezenční listiny (uložená ve spisové dokumentaci na SPÚ Liberec)

V souladu s ustanovením § 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 Krajským pozemkovým úřadem pro Liberecký kraj, Pobočkou Liberec dále jen „pobočka“) svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám (dále jen „KoPÚ“) v katastrálním území Kotel a v části katastrálního území Zábrdí u Osečné.

Přítomno bylo 13 vlastníků pozemků – účastníků řízení ze 42 pozvaných (viz prezenční listina). Jednání se dále zúčastnili zástupce zpracovatele návrhu pozemkové úpravy – p. Pavel Vostracký, zástupce Státního Pozemkového úřadu, pobočky Liberec - Ing. Petr Skalický a zástupci Města Osečná – starosta p. Jiří Hauzer a pí. Helena Bušová.

Úvodní jednání zahájil starosta Města Osečná pan Hauzer. Dále pokračoval zástupce pozemkového úřadu - p. Skalický, který představil program jednání.

- 1) Důvody k zahájení pozemkových úprav
- 2) Význam a cíle pozemkových úprav
- 3) Harmonogram prací a způsob projednávání
- 4) Volba sboru zástupců

Byly vysvětleny role zpracovatele pozemkových úprav a Státního pozemkového úřadu. Zpracovatel pozemkových úprav je odborným garantem zpracování návrhu komplexních pozemkových úprav a pozemkový úřad vystupuje jako investor a je odpovědný za úřední postup. Bylo zmíněno, že proces pozemkových úprav se řídí zákonem č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech. Náklady na zpracování návrhu pozemkových úprav hradí stát.

## 1) Důvody zahájení pozemkových úprav a dosavadní průběh řízení

Zástupce SPÚ informoval přítomné, že prvním impulsem k zahájení pozemkových úprav byla žádost Města Osečná ze září roku 2016, kde byly popsány problémy s erozí půdy, splachem půdy do obydlené části osady Kotel a dále byly zmíněny problémy s přístupností pozemků. Pozemkový úřad byl poté kontaktován k monitorování eroze – bylo nahlášeno několik erozních událostí. Následně byla podána žádost od největšího vlastníka zemědělské půdy a žádosti vlastníků půdy činily 59% výměry zemědělské půdy v k.ú. Kotel a bylo zahájeno řízení o pozemkových úpravách. V případě, že se vysloví vlastníci pozemků nadpoloviční výměry zemědělské půdy, musí se zahájit řízení o komplexních pozemkových úpravách (viz § 6 odst. 3 zákona č. 139/2002 Sb.). Pozemkový úřad přihlédl také k faktu, že v sousedním k.ú. Janův Důl je projeven také výrazný zájem o pozemkové úpravy a plánuje se zde zahájit řízení, dále že v k.ú. Druzcov jsou zahájeny pozemkové úpravy a v blízkých k.ú. Křižany, Žibřidice a Zdislava jsou již ukončeny pozemkové úpravy.

Státní pozemkový úřad zahájil v červenci roku 2017 veřejnou vyhláškou řízení o pozemkových úpravách. Proběhla aktualizace BPEJ (bonity zemědělské půdy). Ve spolupráci s Katastrálním pracovištěm v Liberci a Městem Osečná byl stanoven předpokládaný obvod pozemkových úprav. Do řešeného území nepatří zastavěné a zastavitelné území (intravilán obce) a ucelené komplexy lesa. Řešené území má rozlohu 256 ha. Po stanovení obvodu pozemkových úprav byly vyrozuměny dotčené orgány státní správy a požádány o stanovení svých podmínek. Byla zpracována zadávací dokumentace a v souladu se zákonem o veřejných zakázkách byla vyhlášena soutěž na zpracování komplexních pozemkových úprav. Vítězem se stalo sdružení firem GROMA PLAN s.r.o. a POZEMKOVÉ ÚPRAVY K+V s.r.o., se sídlem Plachého 1558/40, 301 00 Plzeň.

V říjnu roku 2017 byla podepsána smlouva o dílo a nyní probíhají tzv. přípravné práce. Do současné doby je zpracováno bodové pole a polohopisné zaměření území - zaměřeny hranice druhů pozemků, stávající cesty, vodní toky, vodní plochy, hranice lesa, propustky, mostky, příkopy, skupiny dřevin, meliorační šachty, atd.

## 2) Význam a cíle pozemkových úprav

Zástupce SPÚ vysvětlil význam a cíle pozemkových úprav. Pozemkové úpravy jsou komplexní nástroj pro rozvoj venkova. V první řadě si pozemkové úpravy dělají ambici obnovit osobní vztah lidí k půdě. Základní premisou pozemkových úprav je zpřístupnění všech pozemků v obvodu pozemkových úprav. To souvisí se zlepšením podmínek k hospodaření na zemědělských pozemcích. Cílem je prostorově a funkčně uspořádat pozemky v území tak, aby došlo k racionálnímu hospodaření. Možností bude scelení roztříštěné držby pozemků, případné směny pozemků nebo úprava nevhodných tvarů pozemků. Vlastníci mají možnost si též nechat rozdělit spoluvlastnictví. V této souvislosti je důležité shromáždit náměty vlastníků.

Pozemkové úpravy si také kladou za cíl zlepšení prostupnosti krajiny, návaznosti na sousední obce, návaznost sítě polních cest na lesní cesty. Využití polních cest by mělo primárně sloužit zemědělcům k obhospodařování svých pozemků, ale mohou sloužit také jako cyklotrasy či k zvýšení turistické atraktivnosti. Cesty musí být zpevněny, v patřičné kategorii, odvodněny, případně opatřeny áleji, čímž se vytvoří krajínovotvorný prvek s polyfunkčním charakterem.

Cílem je navrhnout vodohospodářská a protierozní opatření s cílem zadržet vodu v krajině, zabránit odnosu úrodné půdy a zamezení škod ze splachů půdy v intravilánu. Z technických opatření lze jmenovat vodní nádrže, tůně, průlehy, záchytné a odváděcí příkopy, protierozní meze či ochranné hrádky nebo organizační či agrotechnické opatření typu zatravnění orné půdy, vrstevnicové obdělávání, úpravu osevních postupů, vyloučení širokořádkových plodin či aplikaci půdoochranných opatření.

Opatření ke zpřístupnění pozemků, vodohospodářské opatření, protierozní opatření a opatření ke zlepšení životního prostředí jsou součástí tzv. Plánu společných zařízení (dále jen „PSZ“), což je klíčový dokument (v podstatě regulační plán extravilánu). PSZ je závaznou částí územního plánu. Bylo řečeno, že na vykrytí záboru pozemků pro společná zařízení bude využita v první řadě státní půda a poté obecní půda.

Důležitou částí pozemkových úprav je obnova katastrálního operátu. Vznikne nová digitální katastrální mapa (DKM) s nejvyšší třídou přesnosti. Každý pozemek bude mít přesnou výměru, polohu a jasně definované hranice. Vyřeší se nesoulady mezi stavem vedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem v terénu. Po dokončení komplexních pozemkových úprav mohou vlastníci požádat o bezplatné vytyčení hranic svých pozemků. Nárok není časově omezen. Bylo také upozorněno na zánik dosavadních nájemních smluv v důsledku vzniku nové katastrální mapy.

### 3) Harmonogram prací, způsob projednávání

Zástupce zpracovatele p.Vostracký představil harmonogram prací. V září tohoto roku proběhne zjišťování hranic na obvodu pozemkových úprav a hranic neřešeného území. V I. čtvrtletí r.2019 proběhne tzv. stanovení nároků vlastníků. To znamená, že se s vlastníky projedná jejich nárok - s jakými pozemky vstupují do pozemkových úprav. Součástí nároků bude uvedení cen, výměr a druhů pozemků a také věčná břemena, zástavní práva atd.. Pro oceňování pozemků se použije základní cena podle zvláštního právního předpisu (tj. zákona MF č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky č. 540/2002 Sb.), která se zjistí podle bonitovaných ekologických jednotek (BPEJ). Současně s nároky obdrží vlastníci tzv. dotazník vlastníka, kde bude možnost popsat konkrétní návrhy pro návrh nového umístění pozemků. Vlastníci budou mít možnost zúčastnit se konzultačního dne na MěÚ Osečná. Po vyhotovení nároků bude vypracován a projednán plán společných zařízení a to ve sboru zástupců, s dotčenými orgány státní správy, v dokumentační komisi v Hradci Králové a schválit na zastupitelstvu obce.

Poté bude následovat návrh nového uspořádání pozemků. Vlastníkům pozemků navrhne zpracovatel nové pozemky tak, aby odpovídaly jejich původním pozemkům přiměřeně cenou, výměrou a vzdáleností a podle možností i druhem pozemku. Porovnání ceny, výměry a vzdálenosti navrhovaných pozemků s původními pozemky se provádí celkem za všechny pozemky vlastníka řešené v pozemkové úpravě.

Cena je přiměřená, pokud není ve srovnání s původní cenou vyšší nebo nižší o více než o 4 %, rozdíl výměry nepřesahuje 10 % výměry původních pozemků a rozdíl ve vzdálenosti není vyšší nebo nižší než 20 % původní průměrné vzdálenosti. Vzdálenost se stanoví jako vážený aritmetický průměr vzdáleností jednotlivých pozemků měřených vzdušnou čarou od středu obce.

Účastníci úvodního jednání zvolily jako bod, od kterého se bude měřit vzdálenost, místní kapličku umístěnou nad obcí.

Snížení nebo zvýšení ceny, výměry a vzdálenosti nově navrhovaných pozemků oproti původním pozemkům nad rámec těchto stanovených kritérií přiměřenosti lze provést jen se souhlasem vlastníka. Zpracovatel zmínil, že jednání budou probíhat na Městském úřadě Osečná, na pozemkovém úřadě nebo individuální formou. K návrhu nových pozemků budou svolávány konzultační dny.

Zástupce SPÚ přiblížil závěr procesu pozemkových úprav. Proces pozemkových úprav je zakončen vydáním tzv. 1. rozhodnutím o schválení návrhu KPÚ v případě, že je dosaženo souhlasu vlastníků 60 % výměry řešené půdy. Poté dojde ke vzniku nové digitální katastrální mapy (DKM) a pozemkový úřad vydá tzv. 2. rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, na základě něhož zapíše katastrální úřad výsledky pozemkových úprav do katastru nemovitostí. Vlastníci budou mít možnost nechat si bezplatně vytyčit a označit nové pozemky. Tento nárok je jednorázový, avšak není časově omezený. Předpokládáný konec řízení o pozemkových úpravách je předpokládán do konce roku 2020.

K tématu odsouhlasení návrhu nových pozemků a k možnosti vydání rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav při dosažení souhlasu vlastníků 60% výměry řešeného území se rozvinula diskuze. Zástupci zpracovatele a SPÚ vysvětlili, že pro úspěšné ukončení komplexních pozemkových úprav je žádoucí, aby se našla shoda se všemi vlastníky a bude se dělat maximum proto, aby se získal 100% souhlas vlastníků.

Po zapsání výsledků pozemkových úprav do KN může dojít k samotné realizaci prvků plánu společných zařízení. Investorem staveb se stává Státní pozemkový úřad nebo další subjekty (např. obec).

Bylo upozorněno, že v souvislosti s měřickými pracemi bylo vydáno v souladu s ust. § 6 zákona č. 139/2002 Sb. oznámení o vstupování a vjíždění pověřených osob na dotčené pozemky. Také není přípustné ničit, poškozovat nebo přemisťovat měřické značky. Účastníci byli požádáni, aby se na výzvu pozemkového úřadu co nejčastěji účastnili jednání a aby doplňovali změny údajů do KN (týká se hlavně změn adres kvůli lepší koordinaci).

#### 4) Volba sboru zástupců

Dalším bodem jednání byla dle § 5 odst. 5 zákona č. 139/2002 Sb. volba sboru zástupců. Zástupce SPÚ vysvětlil, že sbor spolupracuje při zpracování návrhu pozemkových úprav, upozorňuje na problémy, které je nutno v rámci obvodu KoPÚ řešit, posuzuje a vyjadřuje se k plánu společných zařízení, k podaným připomínkám a spolupracuje při realizaci schválených pozemkových úprav.

Sbor zástupců nerozhoduje za jednotlivé vlastníky pozemků v otázkách vlastnictví, tam jsou vlastníci nezastupitelní!

Jedná se o čestnou a neplacenou funkci. Počet musí být lichý v počtu 5 až 15 členů. Nevolným členem sboru je pověřený pracovník pozemkového úřadu a zástupce obce.

Za státní pozemkový úřad to je Ing. Petr Skalický a za Město Osečná paní Helena Bušová. Dalším nevolným členem je podle § 5 odst. 6 zákona Jan Šimulák, který vlastní více než 10% výměry pozemků, na kterých budou prováděny komplexní pozemkové úpravy.

Po jednání s účastníky jednání byli navrženi jako další kandidáti do sboru zástupců paní Ing. Hana Bělecká a paní Lenka Gabryšová.

Navržená kandidátka vypadala takto:

Ing. Hana Bělecká, Cyrila a Metoděje 395/21, 460 01 Liberec XI – Růžodol I

Lenka Gabryšová, Uhelná 44, 463 34 Hrádek nad Nisou

- jako náhradník byl navržen p. Zdeněk Ruta, Pod Skalkou 1232, 463 11 Liberec XXX – Vratislavice n.N.

Takto navržený sbor zástupců byl přítomnými vlastníky zvolen. Sbor zástupců bude tedy pracovat v 5-členném složení. Sbor zástupců může, uzná-li to za vhodné, přizvat k jednání i jiné osoby, jako hosty (např. nájemce). Tyto osoby mají však jen hlas poradní, nikoliv hlasovací.

Po zodpovězení dotazů bylo přítomným sděleno, že zápis z úvodního jednání bude oznámen veřejnou vyhláškou a rozeslán všem účastníkům.

Zástupce SPÚ ukončil jednání a poděkoval všem přítomným za účast.

Zapsal a za správnost odpovídá:

Ing. Petr Skalický

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Krajský pozemkový úřad pro Liberecký kraj  
Pobočka Liberec  
U Nisy 745/6a  
460 07 Liberec



.....