

Úvodní jednání

ke komplexní pozemkové
úpravě **Horní Čermná**

konaného dne 6. 3. 2014

Zadavatel:

Státní pozemkový úřad

Krajský pozemkový úřad pro Pardubický kraj

Pobočka Ústí nad Orlicí

Tvardkova 1191, Ústí nad Orlicí 562 01

vedoucí pobočky – Ing.Hana Jeníčková Ph.D.

Zpracovatel pozemkové úpravy:

Geošrafo, s.r.o.

Zemědělská 1091/3, 500 02 Hradec Králové

Ing. Pavel Šilar, Ing. Daniel David

Právní rámec pozemkových úprav

► **Zákon č. 503/2012 Sb.**

o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů

► **Zákon 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

► **Vyhláška MZe č. 13/2014 Sb.** o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav

► **Zákon č. 500/2004 Sb.** správní řád

Co jsou pozemkové úpravy?

- Pozemkovými úpravami se **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**.

Co jsou pozemkové úpravy?

- ▶ Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny.
- ▶ Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako nezbytný podklad pro územní plánování. Na základě těchto úprav vznikne na řešeném území nová **digitální katastrální mapa** (místo současně platných KN, PK, EN, GP)

Co je předmětem pozemkové úpravy

- ▶ **Všechny pozemky v obvodu KPÚ**

- ▶ Obvod KPÚ se stanoví tak, aby bylo možné dosáhnout co nejlépe stanovených cílů

- ▶ Některé pozemky lze řešit v pozemkových úpravách jen se souhlasem jejich vlastníka

(pozemky zastavěné stavbou a funkčně související pozemky, oplocené pozemky, v zastavěném území a zastavitelném území, hřbitovy...)

Pozemek – parcela - hranice

- ▶ **Pozemek** je část zemského povrchu oddělená od jiných částí hranicí
(nikoliv údajná výměra vedená katastrálním úřadem)
- ▶ **Parcelou** je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem
- ▶ **Hranice** je spojnice bodů společných sousedním pozemkům
- ▶ Hranice může být např: vlastnická, hranice druhu pozemku, hranice užívání, hranice správní, hranice katastrálního území

Účastníci řízení

- ▶ **Vlastníci pozemků**, které jsou dotčeny řešením v KPÚ podle § 2 a fyzické a právnické osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům mohou být řešením KPÚ přímo dotčena
- ▶ **Stavebník** — je-li pozemková úprava vyvolána stavební činností
- ▶ **Obce** v jejichž územním obvodu jsou pozemky zahrnuté do obvodu pozemkové úpravy např: Obec Horní Čermná

Neznámí účastníci

- ▶ Účastníka řízení, který není znám nebo jehož pobyt není znám, zastupuje v řízení o pozemkových úpravách **opatrovník**, kterým může být i **obec**.
- ▶ Zemřel-li vlastník pozemku, je účastníkem **okruh dědiců** podle sdělení soudu (do doby ukončení dědictví)

Označování účastníků

- V řízení o pozemkových úpravách se z důvodu využití výsledků pozemkových úprav pro obnovu katastrálního operátu používá v zájmu jednoznačné identifikace účastníka jeho:

jméno a příjmení (název)

bydliště (sídlo)

rodné číslo (IČ)

Zahájení řízení

- ▶ Pozemkový úřad posuzuje podané požadavky na zahájení pozemkových úprav. Shledá-li důvody, naléhavost a účelnost provedení pozemkových úprav za opodstatněné, zahájí řízení o pozemkových úpravách. Pozemkový úřad může v odůvodněných případech zahájit řízení i bez podaných požadavků.
- ▶ Komplexní pozemková úprava Horní Čermná byla zahájena dne 1.11.2012 na základě žádosti obce.

Zahájení řízení

- ▶ Řízení o pozemkových úpravách se považuje vždy za řízení zahájené z podnětu pozemkového úřadu
- ▶ **Zahájení řízení** o pozemkových úpravách oznámí pozemkový úřad **veřejnou vyhláškou**
- ▶ Pozemkový úřad písemně vyrozumí o zahájení řízení též příslušný katastrální úřad, orgán územního plánování, stavební úřad, orgán ochrany zemědělského půdního fondu, orgán ochrany přírody, vodohospodářský orgán a orgán státní správy lesů.

Právo vstupovat na pozemky

- ▶ Osoby písemně pověřené pozemkovým úřadem mohou po předchozím oznámení na úřední desce příslušné obce **vstupovat a vjíždět na pozemky** ve stanovené době a vykonávat činnosti vyplývající z tohoto zákona v rozsahu nezbytně nutném
- ▶ Vznikla-li vlastníkově nebo oprávněnému uživateli pozemku újma na jejich majetku **mají právo na náhradu** této újmy v penězích

Geodetické práce pro pozemkovou úpravu

- ▶ Geodetické práce se podílí řádově 1/2-2/3 a celkové ceně pozemkové úpravy která dle smlouvy o dílo činí **2 813 tisíc Kč** včetně DPH
- ▶ Srovnání této ceny s cenou za jednotlivá vytyčení pozemků společně s geom. plány. **Cena za komplexní pozemkovou úpravu je nesrovnatelně nižší, přičemž jsou vyřešeny i problémy přístupnosti, eroze, druhu pozemku, rozdělení spoluvlastnictví.**
- ▶ Návrh plánu společných zařízení a vlastní návrh nového uspořádání pozemků se provádí na základě **přesně a podrobně zaměřeného území v souřadnicích JTSK**
- ▶ Je zaměřen polohopis celého řešeného území a je tak digitalizován skutečný stav v terénu na rozdíl od KMD, kde je digitalizovaná neaktuální papírová mapa s tolerancí 2,8m.

Geodetické práce pro KPÚ

Přehled geodetických činností:

- ▶ Podrobné bodové polohové pole – PBPP /2013
- ▶ Stanovení obvodu KPÚ – vnitřní a vnější /2014/
- ▶ Zjišťování hranic lesních pozemků, usedlostí/2014/
- ▶ Zaměřování polohopisu /2014/
- ▶ Zaměření výškopisu /2015/
- ▶ Vyhotovení digitální katastrální mapy (DKM) /2017/
- ▶ Vytyčení hranic nových pozemků /podzim 2017/

Předpokládaný objem geodetických prací

803 ha, 253 vlastníků

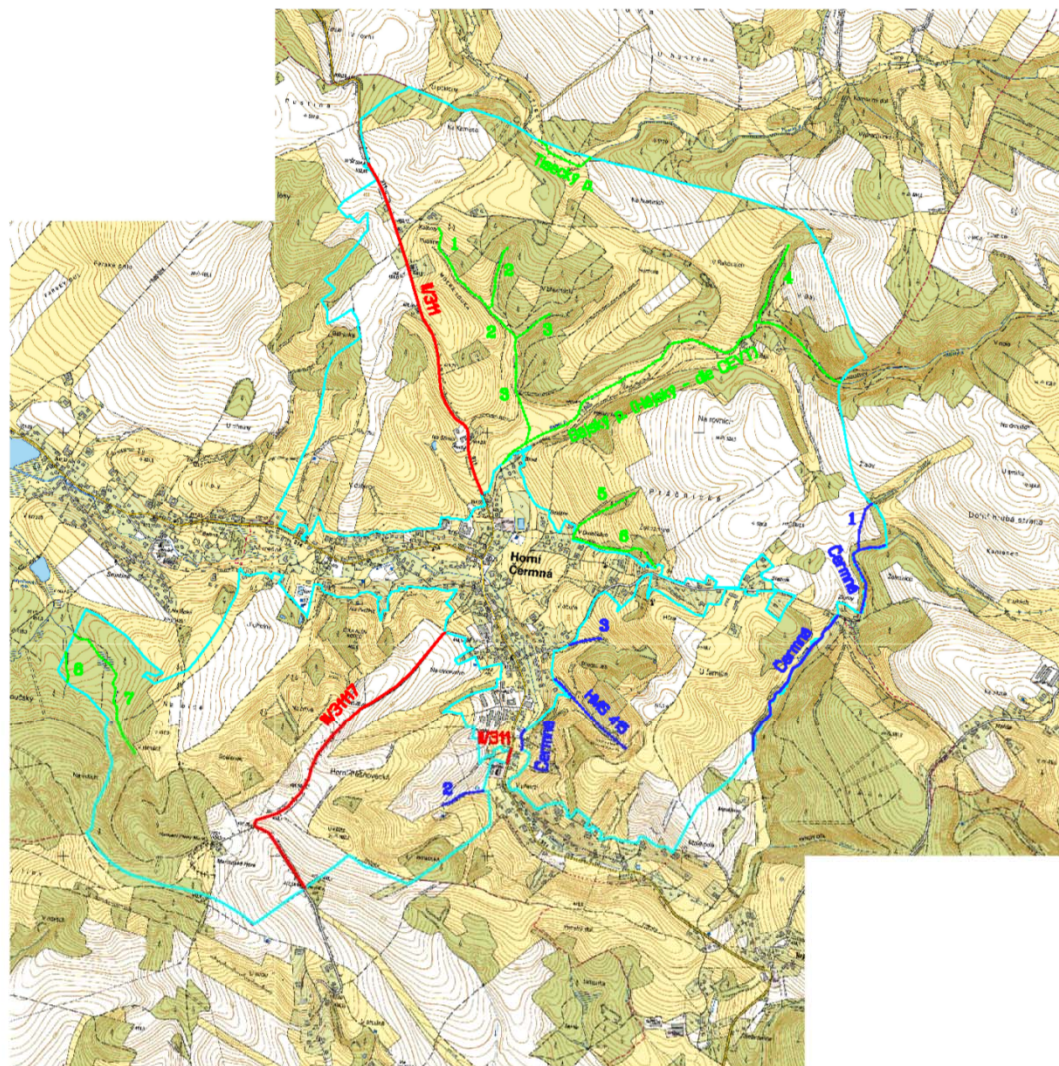
Vyhodnocení podkladů, rozbor současného stavu, výpočet nároků jednotlivých vlastníků, plán společných zařízení, návrh nového polohového uspořádání, DKM – vše na 803 ha

Obvod pozemkové úpravy - **části katastrálních území**

Bystřec, Výprachtice, Nepomuky

části katastrálních území Dolní Čermná a Horní Třešňovec se přebírají (již hotové)

Obvod KPÚ



Lesy ČR, s.p.

označení = ID toku dle ČEVT:

Třecký p. = 10170501

1 = 10391683

2 = 10391682

3 = 10170519

4 = 10391681

PP Hájského potoka 6.3 – v ústí v Dajbuzi

Hájský potok = 10165395

5 = 10170523

6 = 10170522

7 = 10170528

8 = 10170529

Povodí Labe, s.p.

označení = ID toku dle ČEVT:

1 = 10170512

Čermná = 10170511

2 = 10170515

HMS 416 = 14000839

3 = 10170516

Liniové stavby

Grafický přehled

KPÚ v k.ú. Horní Čermná

Legenda:

- Lesy ČR, s.p.
- Povodí Labe, s.p.
- Správa a údržba silnic PK
- obvod KPÚ
- není evidováno jako parcel



1 : 10 000

Vyhotovil: Ing. David DAVID
MEDIAPRO s.r.o., Vrásko Křivánské
červenec 2018

Úvodní jednání

- ▶ Pozemkový úřad svolá úvodní jednání, na které pozve účastníky v předpokládaném obvodu pozemkových úprav.
- ▶ Seznámí je s účelem, formou a předpokládaným obvodem KPÚ
- ▶ Projedná postup při stanovení nároků vlastníků
- ▶ Zvolí se sbor zástupců
- ▶ Odsouhlasí se způsob zjišťování průměrné vzdálenosti pozemků

Plán společných zařízení - PSZ

- ▶ PSZ se zpracuje tak, aby obsahoval přehled všech navržených společných zařízení včetně změn druhů pozemků
- ▶ PSZ posoudí sbor zástupců a schválí jej zastupitelstvo obce na veřejném zasedání
- ▶ Pozemkový úřad předloží zpracovaný PSZ dotčeným orgánům státní správy, které se k němu do 30-ti dnů vyjádří

(Léto 2015)

Obsah plánu společných zařízení

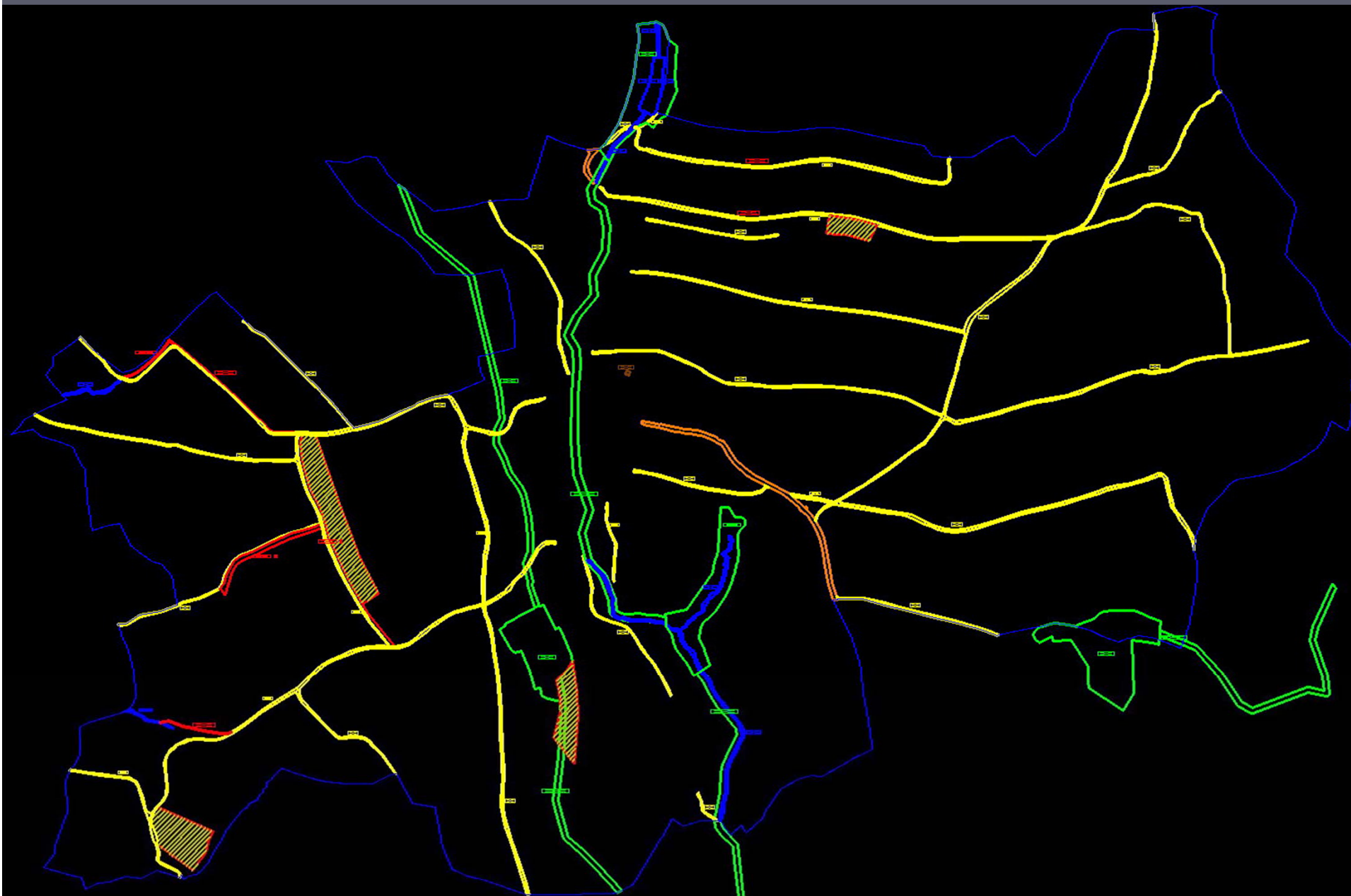
- ▶ Opatření ke zpřístupnění pozemků
 - polní a lesní cesty, mostky, brody
- ▶ Protierozní opatření pro ochranu ZPF
 - průlehy, zasakov. pásy, příkopy, zatravnění
- ▶ Vodohospodářská opatření
 - ochranné hráze, suché poldry, úpravy toků
- ▶ Opatření k ochraně a tvorbě životního prostř.
 - ÚSES, doplnění doprovodné zeleně

Obsah plánu společných zařízení

Dalšími důležitými součástmi plánu SZ je:

- ▶ Přehled o výměře potřebné pro spol. zařízení
- ▶ Soupis změn druhů pozemků
- ▶ Mapové přílohy

Příklad plánu společných zařízení



Obsah plánu společných zařízení

- Je-li nutno pro společná zařízení vyčlenit nezbytnou výměru půdy použijí se:

- 1, pozemky ve vlastnictví státu

- 2, ve vlastnictví obce

- 3, ostatní vlastníci pozemků poměrnou částí

(nestačí-li pozemky státu a obce)

- Pozemkový úřad může vykupovat pozemky ve prospěch státu dle úřední ceny !!!

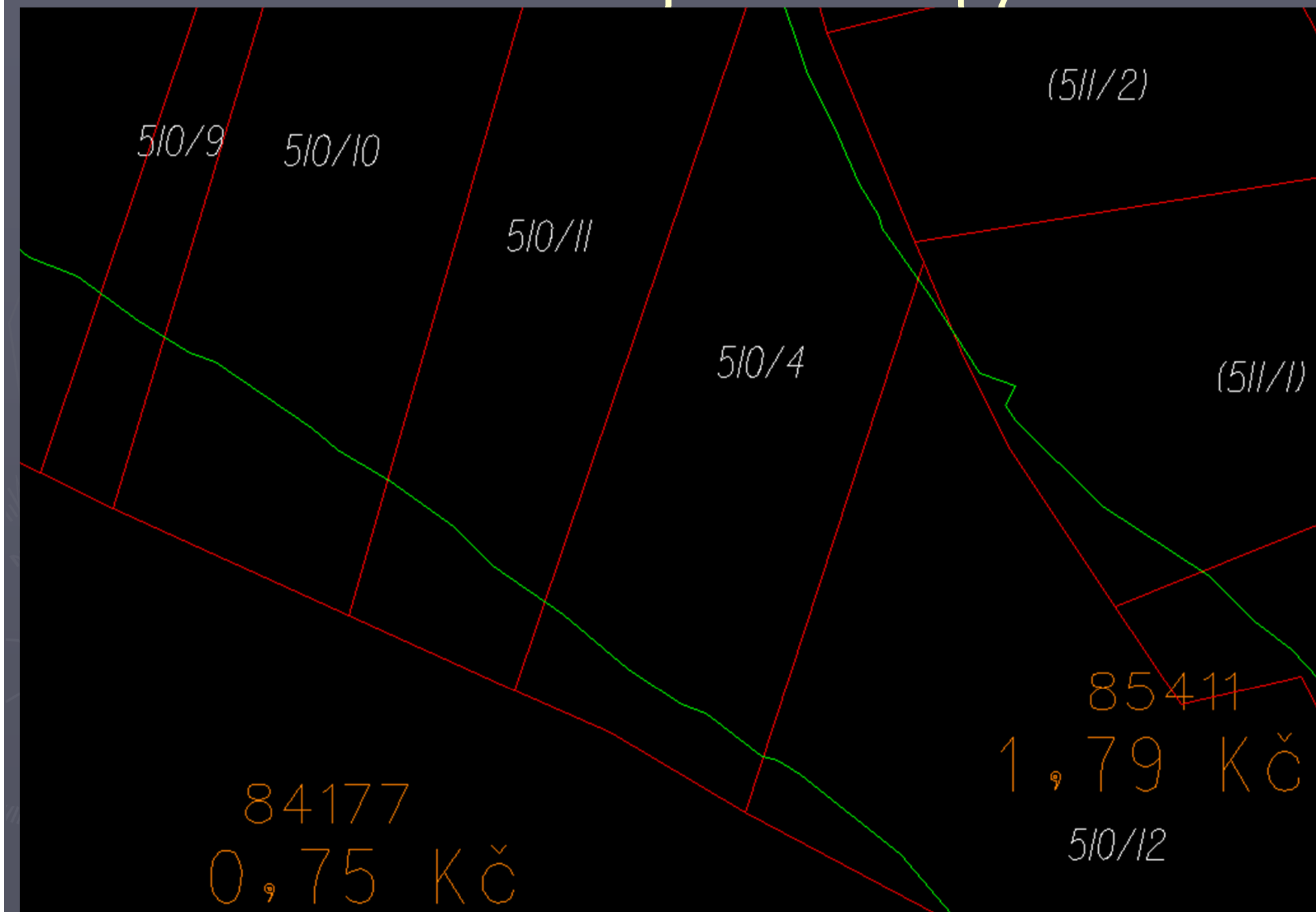
Soupis a ocenění nároků vlastníků

- ▶ Pozemkový úřad zabezpečí vypracování soupisu nároků vlastníků pozemků podle jejich **ceny, výměry, vzdálenosti** a druhu
- ▶ V případě zjištěného rozdílu mezi výměrou obvodu pozemkových úprav vypočtenou ze souřadnic a výměrou podle katastru nemovitostí se nároky vlastníků **úměrně upravují, aby rozdíl byl odstraněn**

Soupis a ocenění nároků vlastníků

- ▶ Tento soupis nároků pozemkový úřad **vyloží po dobu 15 dnů** na místně příslušném obecním úřadě a zároveň **doručí vlastníkům**, jejichž pobyt je znám.
- ▶ Základem pro ocenění zemědělského pozemku jsou bonitované půdně ekologické jednotky – **BPEJ**, u lesních pozemků soubory lesních typů-**SLT**.
- ▶ **Například:** BPEJ 8 50 01 (2,82 Kč/m²), BPEJ 8 50 11 (3,55 Kč/m²), BPEJ 8 67 01 (1,14 Kč/m²), BPEJ 8 34 21 (3,56 Kč/m²), SLT 3S (5,23 Kč/m²)

Příklad oceňování – průnik mapy a BPEJ



Soupis a ocenění nároků vlastníků

- ▶ Neuvádí se v něm cena dřevin rostoucích mimo les (například náletové porosty na pozemku), pokud tak bylo s vlastníkem pozemku dohodnuto
- ▶ Při zpracování soupisu nároků vlastníků pozemků lze přistoupit k vypořádání spoluvlastnictví
- ▶ Vzdálenost pozemků – od bodu dohodnutého na úvodním jednání - měřit od zvoleného místa (na př.střed obce-kostel)

(léto 2015)

Příklad „Soupisu nároků“

Příjmení, jméno, titul (název)	Rodné číslo, (IČ)	Bydliště (sídlo) - ulice, číslo, PSČ, obec	Podíl
Blažková Eva		Lohota 288, 100 00	OFO Id. 1/1

parcela		Celková výměra m2	Druh pozemku název	Způsob využ. nemov. kód	Způsob ochr. nemov. kód	Výměra m2	ocenění pozemku			ocenění porostu			vzdá- lost m	Poznámky zást. právo, věcné břemeno aj.dle §8 odst.1 a dle §3 odst.5 Zákona	
ozna- čení	číslo						BPEJ kód	Výměra m2	Cena Kč	druh	Výměra m2	Cena Kč			
PK 2 749770	1982/1	11851	orná půda			11589	83504	11851	24294.6	Zahra	200	9000.0	757	VB: 85	
			TTP			218									
			ostatní ploch.			44									
Celkem:						11851				24294.6			9000.0	757	
Upraveno dle zam. skut. st. koef = 1.000000						11851				24294.6			9000.0		
Součet výměr podle druhů pozemků v m2:															
			orná půda			11589									
			TTP			218									
			ostatní plocha			44									

Návrh nových pozemků

- ▶ Pozemkový úřad zajistí **odborné zpracování** návrhu pozemkových úprav
- ▶ Zájmy ochrany půdy, vody a krajiny **mají přednost** před jinými požadavky na pozemky
- ▶ Nepřihlíží se k požadavkům vlastníků pozemků, **pokud jsou v rozporu** s projednaným plánem společných zařízení

(léto 2016)

Návrh nových pozemků

Návrh nových pozemků musí splňovat kriteria přiměřenosti daná §10 zák. 139/2002 Sb.

- **cena** je přiměřená ± 4 % oproti původní ceně
- **výměra** je přiměřená ± 10 % oproti původní
- **vzdálenost** je přiměřená $\pm 20\%$ oproti původní

Snížení nebo zvýšení ceny, výměry nebo vzdálenosti nově navrhovaných pozemků nad tato kritéria lze provést jen se souhlasem vlastníka!!!

V případě navýšení ceny nad 4% musí vlastník dopláct !!

Návrh nových pozemků

- ▶ Návrh se postupně upravuje dle požadavků vlastníků a jeho konečná podoba je **výsledkem kompromisu** ze všech jednání
- ▶ Návrh lze schválit pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň **3/4 výměry** půdy řešené v pozemkové úpravě
- ▶ Pozemkový úřad po dobu **30 dnů vystaví** návrh a sdělí, že účastníci mají v této době poslední možnost podávat připomínky

Příklad „Soupisu nových pozemků“

Pozemky v obvodu pozemkových úprav - řešené dle § 2 zákona

Parcelní Číslo (KN)	Druh pozemku název	Způsob využ. nemov. Kód	Způsob ochr. nemov. Kód	Výměra m2	ocenění pozemku			ocenění porostu			vzdále- nost M	Poznámky zást. právo, věcné břemeno aj. dle §8 odst.1 a dle §3 odst.5 zákona
					BPEJ kód	Výměra m2	Cena Kč	Druh	Výměra m2	Cena Kč		
650	zahrada			3108	72514	3108	9230.8	TTP	1398	53054.1	1478	
Celkem:				3108			9230.8			53054.1	1478	
Celkem dle soupisu nároků (upravený stav)				3039			9025.8			51232.5	1476	
Úbytek (-), přírůstek (+) v %				2.27			2.27			3.56	-0.14	
Úbytek (-), přírůstek (+) pozemků vč. porostů v %							3.36					
Součet výměr podle druhů pozemků v m2:												
	zahrada			3108								

Pozemky v obvodu pozemkových úprav - neřešené dle § 2 zákona

Parcelní Číslo (KN)	druh pozemku název	Způsob využ. nemov. kód	Způsob ochr. nemov. kód	Výměr a dle KN m2	Výměra dle Zaměření m2	Poznámky zást. právo, věcné břemeno aj. dle §8 odst.1 a dle §3 odst.5 zákona
646	zastavěná plocha a nádvoří			695	690	VB: 3
Celkem:				695	690	

Příklad území před KPÚ



Příklad území po KPÚ



Závěrečné jednání

- ▶ Po uplynutí lhůty pro vystavení návrhu pozemkový úřad svolá závěrečné jednání
- ▶ Zde se zhodnotí výsledky pozemkové úpravy a účastníci se seznámí s návrhem o kterém bude rozhodnuto

Rozhodnutí o schválení návrhu – 1. rozhodnutí

- ▶ Rozhodnutí o schválení návrhu se oznamuje veřejnou vyhláškou a doručí všem známým účastníkům
- ▶ Všem účastníkům se doručí jen ta písemná a grafická část, která jich se konkrétně týká
- ▶ Proti tomuto rozhodnutí je možné se odvolat do 15 dnů od doručení rozhodnutí

(konec roku 2016)

Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv

- ▶ Schválený návrh je podkladem pro rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv
- ▶ Toto rozhodnutí se oznamuje veřejnou vyhláškou a doručí katastrálnímu úřadu a všem známým účastníkům (vč. břemeníků a věřitelů)
- ▶ Proti tomuto rozhodnutí se nelze odvolat
- ▶ Tímto rozhodnutím zanikají dosavadní nájemní vztahy

(2017)

Výsledek pozemkové úpravy

- ▶ Vyhotovení **digitální katastrální mapy (DKM)** a **zapsání nových parcel** vzniklých pozemkovou úpravou do katastru nemovitostí
- ▶ Pozemkový úřad zabezpečí, aby nové uspořádání pozemků bylo v případě zájmu vlastníka **vytyčeno a označeno v terénu.**
- ▶ vytyčování hranic, které již byly označeny trvalou stabilizací **lze hradit z prostředků státu pouze 1x**

(2017)

Ukázka digitální katastrální mapy



Sbor zástupců

- ▶ Vlastníci pozemků si zvolí na dobu provádění pozemkových úprav sbor zástupců
- ▶ Sbor je zvolen nadpoloviční většinou přítomných vlastníků
- ▶ Počet členů musí být lichý v rozsahu 5-15
- ▶ **Sbor je poradní orgán** pro zpracovatele pozemkové úpravy

Činnost sboru zástupců

- ▶ Sbor
- ▶ spolupracuje při zpracování návrhu pozemkových úprav, posuzuje jeho jednotlivé varianty a navrhovaná opatření,
- ▶ **vyjadřuje se k:**
 - plánu společných zařízení,
 - podaným připomínkám v průběhu pozemkových úprav,
 - návrhu pozemkových úprav.
- ▶ **spolupracuje při realizaci schválených pozemkových úprav.**

Návrh složení sboru zástupců pro KPÚ Horní Čermná

- Nevoleným členem sboru je vedoucí pozemkového úřadu nebo jím pověřený pracovník pozemkového úřadu a zástupce obce.

zástupce Státního pozemkového úřadu –
Ing.Friml Pavel

zástupce Obce Horní Čermná –
paní starostka Hana Motlová

Návrh složení sboru zástupců pro KPÚ Horní Čermná

► Kandidáti do sboru zástupců vlastníků :

- 1 BDM, spol. s r.o., Horní Čermná, 561 56
- 2 Marie Coufalová, Horní Čermná 259, 563 01
- 3 Ing. Jiří Hejl, Horní Čermná 153, 561 56
- 4 Luboš Marek, Horní Čermná 269, 561 56
- 5 Ladislav Marek, Horní Čermná 283, 561 56
- 6 Miloslav Sirný, Horní Čermná 256, 563 01
- 7 Karel Šilar, Horní Čermná 110, 561 56
- 8 Miroslav Šilar, Horní Čermná 191, 561 56

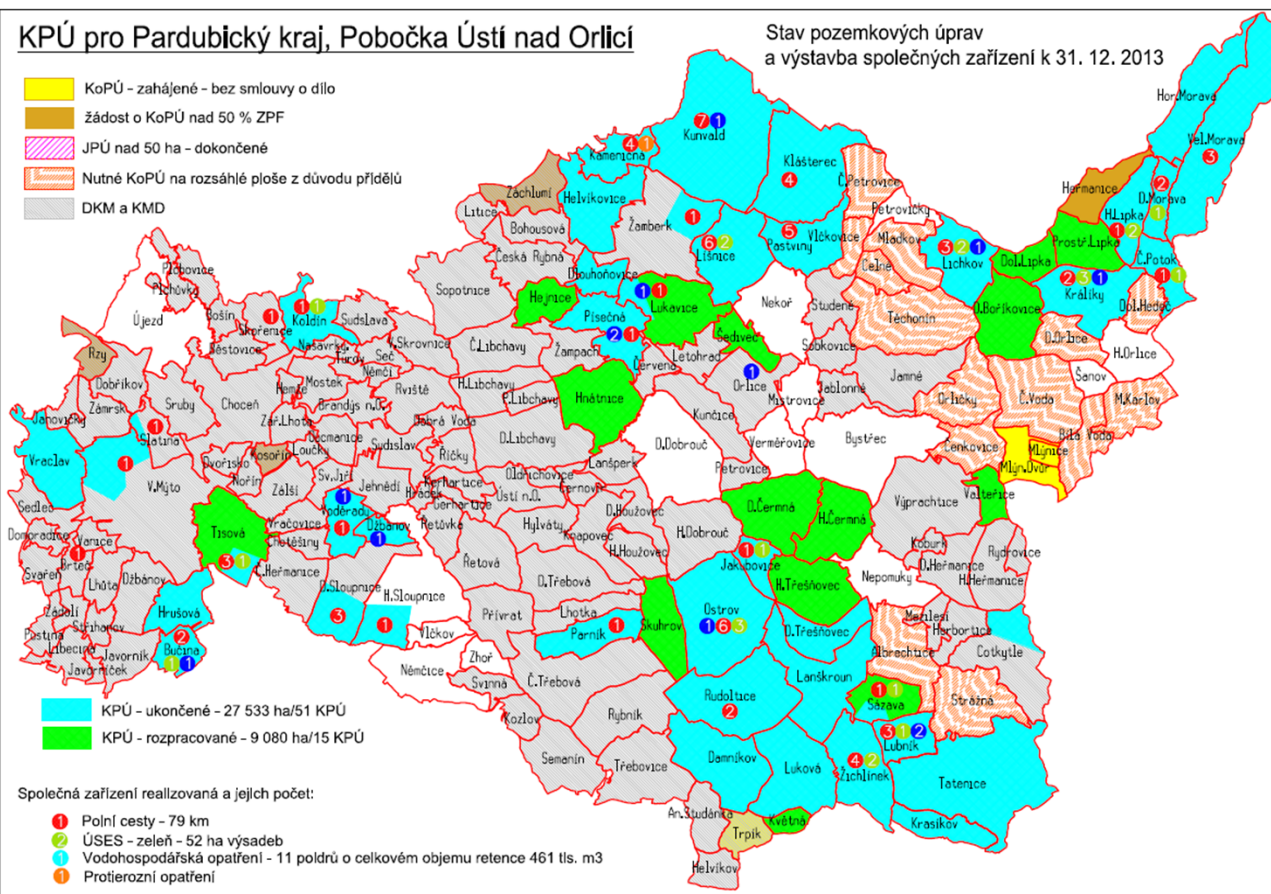
(Nutno doplnit na lichý počet)

Státní pozemkový úřad Pobočka Ústí nad Orlicí

KPÚ pro Pardubický kraj, Pobočka Ústí nad Orlicí

Stav pozemkových úprav
a výstavba společných zařízení k 31. 12. 2013

- KoPÚ - zahájené - bez smlouvy o dílo
- žádost o KoPÚ nad 50 % ZPF
- JPÚ nad 50 ha - dokončené
- Nutné KoPÚ na rozsáhlé ploše z důvodu přidělu
- DKM a KMD



Děkujeme
za pozornost

