

Naše značka: SPU 228280/2025/Tuh.
UID: spudms00000015642528
Spisová značka: SP2595/2025-504201

Vyřizuje.: Mgr. Pavla Tuháčková
Tel.: 727956799
ID DS: z49per3
E-mail: pavla.tuhackova@spu.gov.cz

Datum: 9. 6. 2025

SPU 228280/2025/Tuh.



Komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Těně v Brdech (okr. Rokycany) – zápis z úvodního jednání

Datum konání: 7. 4. 2025

Místo konání: Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, Pobočka Plzeň, Nerudova 2672/35, 301 00 Plzeň

Účastníci: dle prezenční listiny

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 Státním pozemkovým úřadem, Krajským pozemkovým úřadem pro Plzeňský kraj, Pobočkou Plzeň (dále jen „pobočka“) svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám v katastrálním území Těně v Brdech a navazující části k. ú. Zaječov v Brdech (dále jen „KoPÚ“).

Na úvodní jednání byli vlastníci parcel dotčených KoPÚ a ostatní známí účastníci řízení, jejichž zájmy mohou být KoPÚ dotčeny, pozváni dopisem a současně byl termín úvodního jednání oznámen vyvěšením na úřední desce Pobočky Plzeň a na úřední desce obce Těně a obce Zaječov.

Na úvodní jednání byli pozváni 4 vlastníci a účastníci řízení – zúčastnilo se 0, tj. 0 %.

Na úvodní jednání se nedostavil žádný ze 4 pozvaných účastníků řízení. Seznámení účastníků řízení s průběhem KoPÚ Těně v Brdech je zajištěno doručením zápisu z úvodního jednání.

Program úvodního jednání:

1. Zahájení pozemkových úprav, jejich forma
2. Zákonné předpisy, účel a cíl pozemkových úprav
3. Postup zpracování pozemkových úprav
4. Sbor zástupců vlastníků
5. Určení místa, od něhož bude měřena vzdálenost pro návrh nových pozemků
6. Další informace

1. Zahájení pozemkové úpravy, její forma

KoPÚ byly zahájeny 5. 8. 2016 v souladu s § 6 odst. 1, 2 a 3 zákona na základě požadavku vlastníků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v k. ú. z celkové výměry. Pozemková úprava bude zpracována formou

komplexní pozemkové úpravy, tzn., že v obvodu bude téměř celé katastrální území. Výsledkem celého procesu se stane nová digitální katastrální mapa. V sousedním katastrálním území Zaječov v Brdech byly KoPÚ zahájeny dne 29. 7. 2016. V současné době je proces zpracování KoPÚ Zaječov v Brdech ve fázi návrhu nového uspořádání pozemků.

2. Zákonné předpisy, účel a cíl pozemkových úprav

Řízení o pozemkových úpravách bude probíhat dle zákona č.139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech (dále „zákon“) a dle prováděcí vyhlášky č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav (dále „vyhláška“). Dále se pobočka musí řídit ustanoveními zákona č. 500/2004 Sb., Správní řád a katastrálním zákonem a katastrální vyhláškou.

Byl definován účel a cíl pozemkových úprav dle § 2 zákona.

Pozemkovými úpravami se uspořádávají pozemky, scelují se nebo se dělí, zabezpečuje se jimi přístupnost pozemků, vyrovnávají se hranice pozemků, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření. Původní pozemky zanikají a vznikají nové, k nimž se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Výsledky slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako podklad pro územní plánování.

Pozemkové úpravy jsou dlouhodobý proces, který trvá několik let. Je založen na principu dobrovolnosti, zveřejňování výsledků, dohody, zájmu a spolupráce všech zainteresovaných. Je to vždy výsledek komunikace vlastníka, projektanta, pozemkového úřadu, obce a dotčených orgánů. Celý proces je 100 % hrazen ze státního rozpočtu. Při zpracování návrhu pozemkových úprav se vychází z aktuálního stavu dat evidovaných v katastru nemovitostí.

3. Postup zpracování pozemkové úpravy

Obvod pozemkové úpravy (tj. území, kde bude pozemková úprava probíhat) stanovila pobočka po dohodě s obcí Těně a Katastrálním pracovištěm Rokycany. Výměra řešeného území je **1 465 ha**. Do obvodu je zahrnuto celé katastrální území Těně v Brdech, mimo pozemky ve vlastnictví Ministerstva obrany (LV 5) a oploceného objektu, který využívá Armáda ČR. V severní části obvodu KoPÚ je do obvodu KoPÚ zahrnuta část k. ú. Zaječov v Brdech (obec Zaječov) z důvodu předpokládané změny katastrální hranice, která dnes prochází hrází Nového rybníka. Parcely č. 3/2 a č. 128/7 v k. ú. Zaječov v Brdech budou převedeny po souhlasu obcí Těně a Zaječov do k. ú. Těně v Brdech. Celá hráz Nového rybníka bude ležet v k. ú. Těně v Brdech. Tato změna katastrální hranice se předpokládá uskutečnit se zápisem vyšetřené obvodu KoPÚ do katastru nemovitostí. Poté již nebude obec Zaječov účastníkem řízení KoPÚ Těně v Brdech z důvodu rozšíření obvodu do sousedního katastrálního území, bude však mít možnost znovu přistoupit k řízení jako účastník dle § 5 odst. 1 písm. c) zákona.

Pozemkový úřad vyzval tzv. dotčené orgány státní správy, organizace a správce sítí za účelem stanovení podmínek pro provádění pozemkové úpravy.

Většinovým vlastníkem pozemků v obvodu KoPÚ Těně v Brdech jsou Vojenské lesy a statky ČR, s.p. Dalším vlastníkem je obec Těně a pan Dipl. Ing. Jerome Colloredo-Mannsfeld.

KoPÚ bude zpracovávat firma GEPARD s.r.o., se sídlem Štefáníkova 77/52, 150 00 Praha 5 (IČO: 61499 552), zastoupená Ing. Tomášem Krátkým, která zpracovává geodetické i projekční práce a byla vybrána na základě výběrového řízení dle zákona o zadávání veřejných zakázek.

Etapy prací při pozemkových úpravách: **přípravné práce, návrhové práce, mapové dílo, vytyčení pozemků a realizace** a s obsahem jednotlivých etap:

Přípravné práce:

- ✓ *Zaměření skutečného stavu*
- ✓ *Rozbor současného stavu*
- ✓ *Zjišťování průběhu hranic pozemků na obvodu pozemkové úpravy*
- ✓ *Soupisy nároků*

V období **7/2024 – 8/2024** v rámci přípravných prací již byla provedena **revize stávajícího bodového pole** (v této souvislosti pobočka písemně pověřila zpracovatele KoPÚ ke vstupu a vjíždění na pozemky a také tuto skutečnost oznámila na úřední desce obce Těně a obce Zaječov dle § 6 odst. 9 zákona).

V období **2/2025 – 7/2025** je prováděno měření polohopisu v obvodu KoPÚ v trvalých porostech a mimo trvalé porosty.

Ve dnech **8. až 9. dubna a 15. dubna 2025** proběhlo **zjišťování průběhu hranic pozemků**. Vyšetřený obvod pozemkové úpravy bude předán k zápisu do katastru nemovitostí. U parcel, které jsou zahrnuty do obvodu

pozemkové úpravy, bude v katastru nemovitostí uvedena poznámka „zahájeny pozemkové úpravy“. Veškeré geodetické a zeměměřičské činnosti jsou prováděny podle platných předpisů.

Do 30. 9. 2025 bude proveden rozbor současného stavu území, tj. průzkum území hodnotící charakter hospodaření, cestní síť, vodní režim. Dále budou zhodnoceny požadavky a stanoviska dotčených orgánů a organizací, celkové vyhodnocení území pro využití k návrhovým pracím.

Pro každého vlastníka bude zpracován **soupis nároků** – tj. nárok, se kterým vlastník do pozemkové úpravy vstupuje. Tento soupis nároků bude vypracován v souladu s § 8 zákona a vyhlášky. Podkladem je list vlastnictví vedený v katastru nemovitostí a zaměřený skutečný stav. Soupis obsahuje identifikační údaje, čísla parcel, výměry, způsob využití – dle skutečnosti, ocenění pozemků. Ocenění pro potřeby KoPÚ se provádí podle BPEJ (bez srážek a přírážek) podle právního předpisu platného ke dni vyložení soupisu nároků. U lesních pozemků se může ocenit i porost. Nachází-li se na pozemku vlastníka dřeviny rostoucí mimo les, je na vlastníkově, aby se vyjádřil, zda požaduje jejich ocenění. Pokud bude takovýto požadavek vznesen po vyložení soupisu nároků, nemusí na něj již pozemkový úřad brát zřetel. V soupisu nároků bude vyčíslena celková cena, výměra a vzdálenost pozemků každého vlastníka, což je základním vodítkem pro návrh nových pozemků. V případě zjištěného rozdílu mezi výměrou obvodu pozemkových úprav vypočtenou ze souřadnic a výměrou dle katastru nemovitostí se nároky vlastníků úměrně upravují, aby byl rozdíl odstraněn. **Dokumentace k soupisu nároků** vlastníků pozemků bude zpracovatelem vyhotovena **do 15. 12. 2025** a soupisy nároků budou následně vystaveny po dobu 15- ti dnů na příslušném obecním úřadě a zároveň doručeny vlastníkům s uvedením data, do kterého je možno k soupisu podat námitku.

Návrhové práce:

- ✓ Plán společných zařízení
- ✓ Návrh nových pozemků
- ✓ Rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav

Plán společných zařízení tvoří budoucí kostru nového uspořádání zemědělské krajiny a je tvořen souborem navrhovaných opatření, vč. zpřístupnění pozemků. Nejčastěji se jedná o návrhy nových cest (příp. rekonstrukce původních cest), vodohospodářských a protipovodňových opatření (např. nádrže, ochranné hráze, poldry), opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí a zvýšení ekologické stability území. Návrh plánu společných zařízení naplňuje jeden z hlavních cílů pozemkových úprav stanovených v § 2 zákona ve smyslu vytváření podmínek pro racionální hospodaření a zabezpečení ochrany přírodních zdrojů. Předpoklad **vypracování plánu společných zařízení – srpen 2026**.

Plán společných zařízení posuzuje **sbor zástupců**, který v průběhu zpracování plánu společných zařízení spolupracuje s projektantem. Zpracovaný plán společných zařízení je předložen dotčeným orgánům státní správy k vyjádření, zda byly dodrženy jejich podmínky a požadavky, které stanovily na počátku pozemkové úpravy. Z hlediska odbornosti jej posuzuje Regionální dokumentační komise Krajského pozemkového úřadu pro Plzeňský a Karlovarský kraj. Takto projednaný plán společných zařízení poté schvaluje zastupitelstvo obce na veřejném zasedání.

Návrh nových pozemků (předpoklad **vypracování návrhu** nového uspořádání pozemků k jeho vystavení – **březen 2027**) je vytvořen za dodržení kritérií přiměřenosti, tj. kritéria vzdálenosti – do 20 %, kritéria výměry – do 10 % a kritéria ceny – do 4 %. Snížení nebo zvýšení (překročení) těchto kritérií lze provést jen se souhlasem vlastníka. V případě překročení kritéria ceny, vlastník uhradí rozdíl ceny přesahující kritérium. Projektant návrhu projednává návrh nového uspořádání pozemků s jednotlivými vlastníky a jejich požadavky zapracovává do návrhu. Nově navrhované pozemky budou rovněž zpracovány do tabulky dle vzoru ve vyhlášce. Pokud s uspořádáním nových pozemků souhlasí vlastníci s více než 60 % výměry pozemků, které jsou v obvodu pozemkové úpravy, pobočka **vystaví zpracovaný návrh** na dobu 30-ti dnů na obecním úřadu a pobočce. Účastníci řízení jsou o tomto písemně vyrozuměni. V této době je možno uplatnit poslední námitky. Po uplynutí lhůty svolá pobočka **závěrečné jednání**.

Pozemkový úřad **rozhodne o schválení návrhu pozemkových úprav** (I. rozhodnutí). Rozhodnutí se doručuje všem účastníkům řízení a zveřejňuje se na úředních deskách pobočky a dotčených obecních úřadech. K rozhodnutí je připojena písemná a grafická část návrhu každého účastníka řízení. Proti rozhodnutí se lze odvolat. Po nabytí právní moci bude v katastru nemovitostí nahrazena poznámka o zahájení pozemkových úprav poznámkou „*Schváleny pozemkové úpravy*“. Poté lze případné převody nemovitostí provádět pouze se souhlasem pozemkového úřadu.

Mapové dílo:

Nová digitální katastrální mapa (DKM) bude vytvořena na základě schváleného návrhu pozemkových úprav a stane se podkladem pro **rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv** (II. rozhodnutí). Rozhodnutí se doručuje všem účastníkům řízení a zveřejňuje na úředních deskách pobočky a dotčených obecních úřadech. Proti tomuto rozhodnutí se již nelze odvolat. Rozhodnutí nabývá právní moci po 15-ti dnech

od vyvěšení veřejné vyhlášky a nové uspořádání pozemků je zapsáno do katastru nemovitostí. Tímto je správní řízení ukončeno (dnešní předpoklad je koncem roku 2027).

Vytyčení pozemků dle zapsané DKM:

Přítomní byli seznámeni s možností vytyčení nově navržených pozemků v terénu podle potřeby vlastníků. Vytyčení pozemků nelze opakovaně hradit z prostředků státu (§ 12 odst. 2 zákona). Vlastníci byli požádáni, aby zvážili potřebu vytyčení pozemků a bylo jim doporučeno, aby vytyčení nepožadovali, pokud svoje pozemky nezačnou užívat ihned po pozemkové úpravě. V tomto případě pobočka zajistí těmto vlastníkům vytyčení jejich pozemků v budoucnu.

4. Sbor zástupců vlastníků

Vzhledem k celkovému počtu vlastníků, kterými jsou v době konání úvodního jednání:

- Vojské lesy a statky ČR, s.p.,
- obec Těně a
- pan Dipl. Ing. Jerome Colloredo-Mannsfeld,

bylo upuštěno od volby sboru zástupců vlastníků (dále jen „sbor“) ve smyslu ustanovení § 5 odst. 5, 6 a 7 zákona.

Pravomoc sboru se týká všech 3 vlastníků. Všichni vlastníci mohou spolupracovat při zpracování návrhu pozemkových úprav, vyjadřovat se k plánu společných zařízení a k podaným připomínkám. Na jednání k plánu společných zařízení a návrhu nového uspořádání pozemků budou zváni vždy všichni 3 vlastníci.

5. Určení místa, od něhož bude měřena vzdálenost pro návrh nových pozemků

Pro měření vzdálenosti původních a nově navrhovaných pozemků byl stanoven bod, od kterého bude měřena vzdálenost. Tímto bodem byl Pobočkou Plzeň určen střed střechy obecního úřadu (na parcele č. KN st. 89 v k. ú. Těně v Brdech).

6. Další informace

- každý vlastník má možnost nechat se na základě plné moci v pozemkové úpravě zastupovat;
- v rámci pozemkové úpravy je možné (je-li to účelné ve smyslu § 2 zákona) rozdělit spoluvlastnictví;
- při zpracování KoPÚ jsou výchozími údaji o vlastnictví informace, které jsou vedeny v katastru nemovitostí. Ve smyslu § 11 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, o shromažďování osobních údajů, vyplývající z ust. § 5 odst. 2 zákona je jednoznačná identifikace účastníka řízení: u fyzických osob jméno, příjmení, adresa a rodné číslo, u právnických osob název a identifikační číslo, a tyto údaje jsou shromažďovány. Důvodem je využití výsledků pozemkové úpravy pro obnovu katastrálního operátu.

Zápis z úvodního jednání bude vystaven po dobu 15-ti dnů na úřední desce pobočky Plzeň, obce Těně a obce Zaječov.

Kontaktní údaje Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Plzeňský kraj, pobočky Plzeň:

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj, Pobočka Plzeň

Nerudova 35, 301 00 Plzeň

Mgr. Pavla Tuháčková

E-mail: pavla.tuhackova@spu.gov.cz

Telefon: 727 956 799

elektronická úřední deska: www.spucr.cz

Kontaktní údaje zpracovatele:

Zpracovatel KoPÚ:

GEPARD s.r.o.

Štefánikova 77/52, 150 00 Praha 5

Ing. Tomáš Krátký

E-mail: tomas.kratky@gepard.cz

telefon: 603 283 742

Ing. Jana Vejnarová

E-mail: jana.vejnarova@gepard.cz

telefon. 737 314 229

Zapsala:
Mgr. Pavla Tuháčková, pobočka Plzeň



STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Plzeňský kraj
Pobočka Plzeň
Nerudova 35
301 00 Plzeň

2

Ověřila:
Ing. Jana Horová, pobočka Plzeň



