

TECHNICKÁ ZPRÁVA

k dokumentaci soupisu nároků vlastníků pozemků

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel

Státní pozemkový úřad, KPÚ pro Středočeský kraj a hl. m. Praha

Nám. Winstona Churchilla 1800/2, 130 00 Praha 3

Ve smluvních zálež. oprávněn jednat: Ing. Jiří Veselý, ředitel

V tech. záležitostech oprávněn jednat: Ing. Renata Smutná, Pobočka Kutná Hora

Bankovní spojení: Česká národní banka

Číslo účtu: 3723001/0710

DIČ: CZ01312774 (*není plátcem DPH*)

Zhotovitel

AGROPROJEKT PSO s.r.o., Slavičkova 840/1b, 638 00 Brno-Lesná

Zastoupený: Ing. Mgr. Zdeněk Střítecký, jednatel

Ve smluvních zálež. oprávněn jednat: Ing. Mgr. Zdeněk Střítecký, jednatel

V tech. záležitostech oprávněn jednat: Doc. Dr. Ing. Petr Doležal, ředitel

Bankovní spojení: ČSOB, a.s.

Číslo účtu: 372520453/0300

DIČ: CZ41601483

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u KS v Brně, oddíl C, vložka 2171

Osoba odpovědná (úředně oprávněná)

za zpracování návrhu KoPÚ: Ing. Petr Jurka

Název pozemkových úprav

Komplexní pozemkové úpravy v k. ú. Rohozec u Žehušic a Chotusice, Mirošovice u Rataj nad Sázavou a Vidice u Kutné Hory, **část 1: KoPÚ Rohozec u Žehušic a Chotusice**

Kraj

Středočeský

Okres (kód / název)

3205 / Kutná Hora

Obec (kód / název)

526622 / Rohozec

534102 / Chotusice

Stavební úřad:

Čáslav

Katastrální území (kód / název)

694100 / Rohozec u Žehušic

653489 / Chotusice

Převažující důvody pozemkových úprav

- Komplexní pozemkové úpravy (dále jen KoPÚ) v k. ú. Rohozec u Žehušic byly zahájeny v roce 2017, v k. ú. Chotusice v roce 2020. Z důvodu potřeby řešení vodohospodářských opatření byla obě řízení sloučena pod jedno. V obvodu KoPÚ jsou také části k. ú. Jakub, Čáslav, Svatý Mikuláš, Sulovice, Vlačice, Habrkovice, Horka u Žehušic, Horušice a Žehušice z důvodu možnosti nahrazení pohyblivé hranice katastrálního území nebo obce probíhající korytem vodního toku nebo pozemní komunikací pevnou hranicí.

Základní cíle pozemkových úprav

- zaměření skutečného stavu v terénu, zmapování stávajících společných zařízení,
- porovnání mapové vrstvy zjištěného stávajícího skutečného stavu s mapovou vrstvou pozemkového katastru,
- porovnání skutečné zaměřené výměry s výměrou evidovanou katastrálním úřadem,
- uspořádání vlastnických práv k pozemkům,
- vytvoření podmínek k racionálnímu hospodaření,
- vytvoření podmínek k ochraně a zúrodnění půdního fondu,
- zlepšení životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení její ekologické stability,
- zabezpečení zpřístupnění pozemků,
- vyrovnání hranic pozemků.

Přehled výměr parcel, vstupujících do KoPÚ

Celková výměra pozemků zahrnutých do KoPÚ dle SPI (18.01.2024):	1219,1289 ha
- pozemky řešené dle § 2 zákona	1218,8610 ha
- pozemky neřešené dle § 2 zákona	0,2679 ha
Celková výměra pozemků zahrnutých do KoPÚ vypočtená ze souřadnic:	1218,5467 ha
- pozemky řešené dle § 2 zákona	1218,2796 ha
- pozemky neřešené dle § 2 zákona	0,2671 ha

Z vlastnické mapy a stanoveného obvodu pozemkové úpravy byl vyhotoven seznam parcel vstupujících do komplexních pozemkových úprav z jednotlivých katastrálních území. Na základě zjišťování průběhu hranic obvodu KoPÚ, vyhotovených geometrických plánů a ZPMZ na obvod pozemkových úprav, byla ze souřadnic lomových bodů vypočtena skutečná výměra upravovaného území. Tato výměra je 1218,5467 ha. Celková výměra evidovaných vlastnických parcel v katastru nemovitostí vstupujících do KoPÚ je 1219,1289 ha. K odstranění rozdílu mezi výměrou vypočtenou ze souřadnic a výměrou podle katastru nemovitostí bude použit **opravný koeficient 0,999523**.

Počet listů vlastnictví při zahájení pozemkových úprav

(dle dat SPI platných k 18.01.2024) – po zapsání všech GP a ZPMZ (obvodu KoPÚ)

Celkový počet LV vstupujících do obvodu KoPÚ: **507**

k. ú. Čáslav	- 78
k. ú. Habrkovice	- 3
k. ú. Horka u Žehušic	- 1
k. ú. Horušice	- 6
k. ú. Chotusice	- 177
k. ú. Jakub	- 13
k. ú. Rohozec u Žehušic	- 120
k. ú. Sulovice	- 17
k. ú. Svatý Mikuláš	- 16
k. ú. Vlačice	- 6
k. ú. Žehušice	- 70

Počet vlastníků, dotčených KoPÚ

(dle dat SPI platných k 18.01.2024) – po zapsání všech GP a ZPMZ (obvodu KoPÚ)

Celkový počet vlastníků dotčených KoPÚ: **475**

Pod vlastníkem Česká republika je vedeno 6 subjektů s jinými právními vztahy:

- Ministerstvo obrany
(LV 32, 482, 10089 – k. ú. Chotusice, LV 1220, 11574, 11575 – k. ú. Čáslav, LV 181 – k. ú. Jakub),
- SPÚ
(LV 352, 10002, 10039, 10040, 10140, 10166 – k. ú. Chotusice, LV 1115, 10002 – k. ú. Rohozec u Žehušic, LV 1279, 10002 – k. ú. Čáslav, LV 10002 – k. ú. Svatý Mikuláš, LV 10290 – k. ú. Žehušice),
- Armádní Servisní, příspěvková organizace (LV 1720 – k. ú. Čáslav),
- ÚZSVM (LV 10045 – k. ú. Chotusice, LV 60000 – k. ú. Rohozec u Žehušic, LV 60000 – k. ú. Vlačice),
- Povodí Labe, s. p.
(LV 209, 331, 486, 10147 – k. ú. Chotusice, LV 10123, 10171 – k. ú. Rohozec u Žehušic, LV 2758 – k. ú. Čáslav, LV 415 – k. ú. Horka u Žehušic, Horušice a Žehušice),
- Lesy ČR, s. p. (LV 10 – k. ú. Rohozec u Žehušic),

Pod vlastníkem Středočeský kraj je veden 1 subjekt s jinými právními vztahy:

- KSÚS STČ kraje, příspěvková organizace
(LV 319 – k. ú. Chotusice, LV 650 – k. ú. Čáslav, LV 10055 – k. ú. Rohozec u Žehušic, LV 951 – Svatý Mikuláš, LV 208 – k. ú. Vlačice),

Počet parcel při zahájení pozemkových úprav

(dle dat SPI platných k 18.01.2024) – po zapsání všech GP a ZPMZ (obvodu KoPÚ)

Celkový počet parcel dotčených KoPÚ: **4059** (z toho 10 neřešených dle § 2 zákona)

k. ú. Čáslav	- 427
k. ú. Habrkovice	- 6
k. ú. Horka u Žehušic	- 1
k. ú. Horušice	- 6
k. ú. Chotusice	- 1855 (z toho 5 neřešených dle § 2 zákona)
k. ú. Jakub	- 17
k. ú. Rohozec u Žehušic	- 1604 (z toho 5 neřešených dle § 2 zákona)
k. ú. Sulovice	- 24
k. ú. Svatý Mikuláš	- 25
k. ú. Vlačice	- 9
k. ú. Žehušice	- 85

DŮVODY VYVOLÁVAJÍCÍ POTŘEBU PROVEDENÍ KoPÚ

Státní pozemkový úřad, KPÚ pro Středočeský kraj a hl. m. Praha, Pobočka Kutná Hora zahájil v k. ú. Rohozec u Žehušic a Chotusice „Komplexní pozemkové úpravy“ v souladu s ustanovením zákona č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, v platném znění.

Účelem prací KoPÚ je:

- uspořádání vlastnických práv k pozemkům a s nimi souvisejících věcných břemen a současně vytvoření podmínek k racionálnímu hospodaření, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, zlepšení životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení její ekologické stability. Pozemky se prostorově a funkčně upravují a scelují nebo dělí a zabezpečuje se jejich přístupnost a vyrovnání hranic. Z pozemkových úprav jsou vyloučeny pozemky souvisle zastavěné (intravilán obce, apod.)

ÚVODNÍ JEDNÁNÍ

Státní pozemkový úřad, KPÚ pro Středočeský kraj a hl. m. Praha, Pobočka Kutná Hora svolal úvodní jednání dne 12.10.2022 v 15:00 hod. v sokolovně v Chotusicích. Na jednání bylo pozváno 412 účastníků, zúčastnilo se 58 vlastníků (tj. 14 %). Prezenční listiny jsou uloženy ve spisu na KPÚ pro Středočeský kraj a hl. m. Praha, Pobočka Kutná Hora.

V průběhu úvodního jednání byli vlastníci seznámeni:

- s účelem, principy a cílem KoPÚ
- s předpokládaným obvodem KoPÚ (ObPÚ)
- s formou a způsobem zpracování KoPÚ
- se způsobem oceňování pozemků
- s účastníky řízení o KoPÚ
- se zpracovatelem KoPÚ
- s úhradou nákladů na KoPÚ
- s termíny prací

Na úvodním jednání byla vysvětlena funkce poradního orgánu tzv. sboru zástupců, který byl pak zvolen veřejným hlasováním přítomnými vlastníky dle zákona.

Tento sbor pak spolupracuje při zpracování návrhu pozemkových úprav, posuzuje navrhovaná opatření, ... V žádném případě však nezastupuje vlastníky v projednávání změn ve

vlastnických vztazích – tzn. neodsouhlasuje nároky jednotlivých vlastníků, návrh nového uspořádání pozemků nebo nepodepisuje bilance nových pozemků.

O členech sboru zástupců se hlasovalo jednotlivě, byli zvoleni tito **členové sboru zástupců:**

1. Ing. Milan Novotný – společnost ZOS Kačina a.s.
2. Pavel Jeřábek
3. Ing. Břetislav Vařečka
4. Ing. Vladimír Michálek
5. Ing. Michaela Hobzová
6. Ladislav Všetečka
Miroslav Vlášek - náhradník
nevolení členové: (§ 5 odst. 6 zákona)
7. Ing. Renata Smutná – za Pobočku Kutná Hora
8. Mgr. Jan Kramář – starosta, za obec Rohozec
9. Bc. Ludmila Lehetová Zimová – starostka, za obec Chotusice
10. Martina Suková – starostka, za obec Svatý Mikuláš
11. Josef Hruběš – starosta, za městys Žehušice
12. Jan Musil – za město Čáslav

Zápis z úvodního jednání bude zaslán všem známým účastníkům řízení na adresu jejich bydliště nebo DS spolu s protokolem „Soupis nároků“.

NÁROKY VLASTNÍKŮ

Soupisy nároků vlastníků [*příloha 11*] dokumentace „VI. Dokumentace k soupisu nároků vlastníků pozemků“ byly zpracovány v počítačovém programu HSI-POZEM 22. Nárokové listy zaslané vlastníkům, byly upraveny a vytištěny v programu MS WORD.

Jednotlivým vlastníkům jsou rozesílány:

- 1) Průvodní dopis s informacemi o formě nároků pro KoPÚ.
- 2) Vstupní nárokové listy – k vlastníkovu listu vlastnictví (LV); ve formuláři jsou uvedeny všechny nemovitosti vlastníka zapsané na daném LV s rozdělením na pozemky zahrnuté do obvodu KoPÚ, pozemky mimo obvod KoPÚ, popř. pozemky neřešené dle § 2 zákona. Poznámky a břemena jsou uvedeny pouze u pozemků v obvodu KoPÚ řešených a neřešených dle § 2 zákona.
- 3) Zápis z úvodního jednání

Listy vlastnictví

Výpisy ze všech listů vlastnictví, zahrnutých do KoPÚ, jsou obsaženy v datech SPI (soubor popisných informací), poskytnutých Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora k datu 18.01.2024.

V průběhu zpracování návrhu KoPÚ se bude soupis nároků upřesňovat, a to například z důvodu změny okruhu účastníků nebo vypořádání spoluvlastnictví. Poslední podnět k aktualizaci soupisu nároků lze zohlednit nejpozději 30 dní před vystavením návrhu (§ 13 odst. 1 vyhlášky č. 13/2014 Sb.). Aktualizované soupisy nároků se doručí prostřednictvím pozemkového úřadu pouze dotčeným vlastníkům. Změny, k nimž dojde později, budou řešeny formou zajištění návaznosti listin při vydání rozhodnutí podle § 11 odst. 8 zákona.

Nárokové listy

Nárokové listy, uvedené v samostatné *příloze 11*) jako protokol „Soupis nároků“ zahrnutých do KoPÚ, vycházely z podkladů dat SPI (ze dne 18.01.2024) se zpracovanými ZPMZ a GP k ObPÚ zpracovanými geodetickou složkou zpracovatelské firmy AGROPROJEKT PSO s.r.o. Brno (viz samostatný elaborát ObPÚ), importovaným do programu POZEM 22.

Byl zjišťován rozdíl mezi součtem výměr parcel zahrnutých do KoPÚ (výměry dle SPI) a výměrou vypočtenou ze souřadnic na základě přesného zaměření území a šetření ObPÚ a neřešených pozemků dle § 2 zákona. Výměra pozemků směnitelných je o 5814 m² menší oproti stavu zapsanému v katastru nemovitostí. K odstranění rozdílu mezi výměrou vypočtenou ze souřadnic a výměrou podle katastru nemovitostí bude použit **opravný koeficient 0,999523**.

Protokol „Soupis nároků“ obsahuje seznam pozemků řešených dle § 2 zákona. Zde je uvedeno parcelní číslo, druh pozemku, způsob využití nemovitostí, způsob ochrany nemovitostí, výměra, příslušný kód a díl BPEJ, ocenění pozemku, ocenění porostu, vzdálenost, poznámky, zástavní práva, věcná břemena. Celkový součet výměry je upraven opravným koeficientem, cena je zaokrouhlena směrem nahoru na celé desetikoruny (§ 21 odst. 2 vyhl. č. 13/2014 Sb.). Pod tabulkou je uvedeno vyjádření vlastníků. Dále jsou v protokolu uvedeny pozemky neřešené dle § 2 zákona a pozemky mimo ObPÚ. Pod tabulkami jsou v protokolu uvedeny legendy k použitým zkratkám. Mapa vlastnických vztahů je obsahem dokumentace jako *příloha 12*), po dohodě s pozemkovým úřadem pro velký rozsah není provedeno barevné rozlišení pozemků dle jednotlivých LV.

Podklady

Podkladem pro stanovení nároků vlastníků byly data SPI (soubor popisných informací), SGI (soubor geodetických informací). Pro ocenění sloužily mapy bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) a cenový předpis platný v době vyložení nároků. Dále pak údaje zaměření a zjištění skutečného stavu v terénu a výsledek jednání podle § 11 odst. 1 vyhlášky č. 13/2014 Sb.

Ocenění pozemků

Oceňování se řídí vyhláškou č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů s určitými úpravami uvedenými v zákoně č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech. Základem pro oceňování je určení druhu pozemku a způsobu využití.

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Ceny orné půdy, luk a pastvin, zahrad, ovocných sadů, vodních toků, zeleně a komunikací byly určeny cenami přiřazenými kódům BPEJ. Lesní pozemky v ObPÚ byly oceněny dle SLT. Součástí ocenění je i cena trvalého porostu, ocenění bylo provedeno dle Metodického návodu k provádění pozemkových úprav (*účinnost od 01.07.2022*).

Údaje o BPEJ byly určeny průnikem vlastnických parcel s liniemi BPEJ. V několika případech byla provedena úprava linií na skutečný (zaměřený) stav v terénu. Opravené linie BPEJ byly odsouhlaseny SPÚ, Oddělení půdní služby Praha - viz *příloha 10*), protokol ze dne 19.10.2023 (SPU 420344/2023, SPU 420345/2023).

Na úvodním jednání ke KoPÚ bylo odsouhlaseno, že vzdálenost pozemků bude počítána vzdušnou čarou k pevnému bodu – bod na hranici parcely 806/4 v k. ú. Chotusice (PP Kamajka).

Aktualizace BPEJ

Po zaměření skutečného stavu druhu pozemků v katastrálním území a po vyloučení ploch, které do KoPÚ nevstupují, byla provedena první kontrola průběhu hranic BPEJ. Linie BPEJ byly upraveny dle zaměření skutečného stavu (tj. rozšíření lesů, neplodné půdy, apod.). Rozdíly byly do mapy linií BPEJ vyznačeny červeně a byly zaslány elektronicky spolu se žádostí o kontrolu a schválení na SPÚ, KPÚ pro Středočeský kraj a hl. m. Praha, Pobočka Kutná Hora. Ten jejich odsouhlasení zajistil - viz *příloha 10*), protokol ze dne 19.10.2023.

Použité kódy BPEJ

kód BPEJ	Kč / m ²	kód BPEJ	Kč / m ²	kód BPEJ	Kč / m ²	kód BPEJ	Kč / m ²
3.01.00	19,13	3.06.00	15,65	3.21.10	5,70	3.58.00	13,29
3.01.10	17,63	3.09.00	18,08	3.21.12	5,07	3.59.00	10,08
3.02.10	17,41	3.10.00	17,92	3.23.10	7,40	3.60.00	18,77
3.03.00	19,79	3.13.00	14,56	3.55.00	9,91	3.61.00	15,51
3.04.01	9,64	3.13.10	13,08	3.56.00	15,77		
3.05.01	11,85	3.20.01	9,34	3.57.00	12,95		

Nezemědělská půda:

lesní pozemek	cena za 1 m ² dle platného SLT: 3,33 (1S), 3,12 (1I), 2,74 (1M), 4,44 (1P), 7,16 (1L), 6,73 (1O), 3,98 (1B)
neploďná, zeleň	Oceňovací vyhláška účinná k datu vyložení soupisu nároků
mokřad	Oceňovací vyhláška účinná k datu vyložení soupisu nároků
nádrž nebo tok př.	Oceňovací vyhláška účinná k datu vyložení soupisu nároků

Lokality s územní rezervou pro bydlení dle ÚPD, zahrady,....

V obvodu KoPÚ se nacházejí i pozemky, které budou řešeny dle § 3 odst. 3 zákona 139/2002 Sb., mohou to být - pozemky určené pro těžbu vyhrazených nerostů na základě stanoveného dobývacího prostoru, pozemky určené pro obranu státu, pozemky zastavěné stavbou ve vlastnictví státu lze řešit v pozemkových úpravách (§ 2) jen se souhlasem jejich vlastníka a příslušného správního úřadu. Pozemky zařazené do rezervy státních pozemků k uskutečnění rozvojových programů státu schválených vládou lze řešit v pozemkových úpravách jen se souhlasem příslušného správního úřadu. Pozemky zastavěné stavbou, která není ve vlastnictví státu, pozemek funkčně související s touto stavbou včetně přístupové cesty, zahrady, pozemky v zastavěném území, pozemky v zastavitelných plochách a pozemky, na nichž se nacházejí veřejná nebo neveřejná pohřebiště, lze řešit v pozemkových úpravách jen se souhlasem jejich vlastníka. Pokud se vlastníci ve lhůtě stanovené pozemkovým úřadem nevyjádří, má se za to, že s řešením v pozemkových úpravách souhlasí. Pozemky podle tohoto odstavce se pro účely pozemkových úprav v případě jejich směn oceňují podle druhu nejbližšího zemědělského pozemku. Pozemky neřešené ve smyslu § 2, u nichž se pouze obnovuje soubor geodetických informací, se neoceňují. Souhlas s řešením pozemků se nevyžaduje u pozemků, které jsou v obvodu pozemkových úprav v katastru nemovitostí evidovány se způsobem využití pozemku jako ostatní komunikace.

Udělení souhlasu k možnosti řešení těchto pozemků ve smyslu § 2 zákona v rámci KoPÚ, pokud se na daném LV vyskytují, bude provedeno dle § 3 odst. 3 zákona 139/2002 Sb. a vyhlášky č. 13/2014 Sb., § 11 odst. 5.

Nesoulad druhů pozemků

Projektant porovnal kultury (druhy pozemků) vedené v katastru nemovitostí se zaměřením skutečného stavu, které provedla geodetická skupina firmy AGROPROJEKT PSO s.r.o., Brno.

Byly zjištěny rozdíly hlavně u druhu pozemku - lesní pozemek, trvalý travní porost, vodní plocha, orná půda a ostatní plocha / využití zeleň. Před vypracováním soupisu nároků svolal SPÚ, Pobočka Kutná Hora místní šetření / jednání, které se konalo 02.03.2023. Na toto jednání pozemkový úřad pozval zástupce odboru životního prostředí, odboru výstavby a regionálního rozvoje z MěÚ Čáslav. Přehled zjištěných nesouladů druhů pozemků a způsobu využití, záznam z jednání a stanoviska odborů jsou obsahem *přílohy 9*). Podkladem pro uvedení druhu pozemku v nárokových listech byly údaje ze zaměření, zjištění skutečného stavu v terénu a výsledné stanovisko z výše uvedeného jednání.

Případné další změny druhů pozemků budou řešeny a navrženy při navazujícím zpracování „Plánu společných zařízení“ (PSZ), který je klasickou součástí KoPÚ.

01/2024

vypracovala:

Miroslava Babáková, projektant KoPÚ