

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše značka: SPU 016838/2026/523203/Rý

UID: spudms00000016287001

Spisová značka: SP349/2023-523203/03

Vyřizuje.: Ing. Pavla Rýpalová

Tel.: 727956432

ID DS: z49per3

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

Datum: 20. 1. 2026

SPU 016838/2026/523203/Rý



000826177692

Komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Poštorná – zápis z úvodního jednání

Datum konání: 19.1.2026

Místo konání: Poštorná (kulturní dům)

Účastníci dle prezenční listiny – účastníci řízení o pozemkových úpravách v obvodu KoPÚ Poštorná (prezenční listina k nahlédnutí na Pobočce Břeclav).

- za Pobočku Břeclav - Ing. Pavla Rýpalová, pověřený pracovník pobočky
- za zpracovatele KoPÚ - Ing. Libor Bolda, projektant zpracovatelské firmy

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 Jihomoravský kraj, Pobočkou Břeclav svoláno úvodní jednání ke komplexním pozemkovým úpravám v katastrálním území Poštorná.

Správní řízení ke komplexním pozemkovým úpravám v k.ú. Poštorná zahájil Pozemkový úřad Břeclav v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 zákona, neboť o provedení pozemkové úpravy požádal Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav. Zahájení řízení bylo oznámeno veřejnou vyhláškou na úřední desce Státního pozemkového úřadu a Městského úřadu v Břeclavi v lednu 2023.

Dle prezenční listiny se úvodního jednání zúčastnilo **102** účastníků řízení, z celkového počtu 423 pozvaných (známých) účastníků řízení ve stanoveném obvodu KoPÚ Poštorná.

Průběh jednání: 1) Úvodní slovo

- 2) Informace o jednotlivých etapách zpracování, legislativa pozemkových úprav
- 3) Volba sboru zástupců
- 4) Diskuze
- 5) Závěr jednání – závěrečné informace

1) Úvodní slovo – úvodní jednání zahájila a vedla Ing. Pavla Rýpalová, představila přítomného zástupce zpracovatele pozemkových úprav Ing. Libora Boldu a zástupce Města Břeclav, paní Mgr. Kamilu Mokrou.

Na základě výběrového řízení se stala zpracovatelem pozemkových úprav firma GEOREAL spol. s r. o., se sídlem Hálkova 12, 301 00 Plzeň.

Tyto pozemkové úpravy v k.ú. Poštorná budou zpracovávány na ploše **1 740 ha**.

Náklady budou hrazeny ze státního rozpočtu. Ke dni zpracovávání pozvánky na úvodní jednání bylo, v katastru nemovitostí, k této výměře vedeno 423 vlastníků pozemků.

2) Informace o KoPÚ (komplexních pozemkových úpravách)

Řízení o pozemkových úpravách zahájil pozemkový úřad 2.2.2023. V roce 2023 byla podepsána smlouva se zpracovatelem pozemkových úprav a od té doby probíhají postupně jednotlivé etapy prací na KoPÚ.

Pozemkové úpravy probíhají formou komplexních pozemkových úprav a výsledkem bude nové mapové dílo v obvodu řešeném pozemkovou úpravou, které bude v závěru řízení zapsáno do katastru nemovitostí (termín dle smlouvy o dílo - **podzim 2029**).

Co to pozemkové úpravy jsou a k čemu slouží, upravuje § 2 zákona:

Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost, využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech původní pozemky zanikají a zároveň se vytvářejí pozemky nové, k nimž se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Současně je cílem pozemkových úprav zajištění podmínek pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech včetně napomáhání diverzifikace hospodářské činnosti a zlepšování konkurenceschopnosti zemědělství, zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství zejména v oblasti snižování nepříznivých účinků povodní a řešení odtokových poměrů v krajině a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako neopomenutelný podklad pro územní plánování. Výsledkem je digitální katastrální mapa.

Zjednodušeně řečeno, pozemky se uspořádají do nově zaměřeného skutečného stavu v terénu podle potřeb vlastníků pozemků a podle potřeb krajiny. Po zavedení výsledků pozemkových úprav do katastru nemovitostí se postupně, podle potřeb, realizují navržené prvky plánu společných zařízení. Budují se cesty, protipovodňová opatření, opatření pro zadržení vody v krajině, vysazují se větrolamy, biocentra a pod..

Legislativa pozemkových úprav - Základními právními předpisy, kterými je upraven vlastní proces tvorby návrhu pozemkových úprav jsou 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 a k němu prováděcí vyhláška č. **13/2014** Sb., zákon č. **500/2004** Sb., správní řád a dále zákon č. **256/2013** Sb., o katastru nemovitostí a k němu prováděcí vyhláška č. **357/2013** Sb., v neposlední řadě je to oceňovací předpis platný ke dni vystavení nároků vlastníků - vyhláška č. **441/2013** Sb..

V současné době máme z jednotlivých etap prací na pozemkových úpravách hotovo zaměření skutečného stavu v terénu, revizi stávajícího bodového pole, rozbor současného stavu a zjišťování hranic obvodů řešeného území.

Šetření obvodů liniových staveb pozemkové úpravy proběhlo 24.-27.9.2024, šetření obvodů pozemků s porosty proběhlo následně 1.-4.4.2025 a šetření obvodů pozemků, kterých se vnitřní a vnější obvod pozemkových úprav bezprostředně dotýkal, proběhlo 12.-15.5.2025. Pozvánky vlastníkům, kterých se toto šetření v terénu týkalo, byly zaslány pod č.j. SPU 016838/2026/523203/Rý.

Pracovníci firmy GEOREAL spol. s r. o., mají od začátku pozemkových úprav oprávnění pohybovat se v řešeném území.

Po došetření a uzavření obvodů byl vyhotoven seznam vstupujících parcel, u kterých bude na listu vlastnictví vyznačena poznámka o zahájení pozemkových úprav a byl vyhotoven finální seznam účastníků řízení.

Nárokové listy (únor 2026) - pozemkový úřad zabezpečí vypracování soupisu nároků vlastníků pozemků podle jejich ceny, výměry, vzdálenosti a druhu pozemků. Jde o soupis vstupujících pozemků dle jednotlivých listů vlastnictví (LV), rozčleněný na pozemky zahrnuté - řešené, zahrnuté - neřešené (nesměňované) a na pozemky mimo obvod pozemkových úprav. Tento soupis nároků pozemkový úřad vyloží na 15 dní na příslušném městském úřadě, pozemkovém úřadě a zároveň je zašle všem vlastníkům, jejichž pobyt je pozemkovému úřadu znám. K tomuto soupisu nároků se budou moci vlastníci vyjádřit ve lhůtě dané pozemkovým úřadem a v určené dny vše projednat se zpracovatelem pozemkových úprav, který bude přítomen na pozemkovém úřadě v Břeclavi.

Pro ocenění vstupního nároku se použije oceňovací předpis platný ke dni vyložení nároků. Pro oceňování pozemků se v pozemkových úpravách používá cena základní – cena dle (BPEJ) bonitované půdní ekologické jednotky násobená počtem metrů výměry dle zaměření skutečného stavu v terénu.

U sadů, vinic, zahrad a pozemků s lesním porostem, bude cena pozemku a cena porostu vedena odděleně a bude členěna podle druhů. U ostatních porostů bude cena porostu vedena jen na žádost vlastníka pozemku. Pro účely pozemkových úprav se cena porostu, který se nachází na řešených pozemcích stanoví, jako násobek výměry parcely nebo její části a průměrné ceny porostu za 1 m². Pozemky (pokud je účelné vtáhnout do obvodu pozemkové úpravy) zastavěné stavbou, která není ve vlastnictví státu, pozemek funkčně související s touto stavbou včetně přístupové cesty, zahrady, pozemky v zastavěném území a pozemky v zastavitelných územích lze řešit jen se souhlasem vlastníka – proto budou někteří z vlastníků osloveni v rámci projednávání nároků o tomto souhlas. Vše bude vysvětleno. Pozemky zahrnuté - neřešené (nesměňované) se neoceňují a jejich vlastníci již nebudou

dále, po této etapě, účastníky řízení. Pozemkový úřad dohodne s katastrálním úřadem, zda bude účelné v této fázi zapsat obnovu geodetických informací u těchto parcel, nebo zda se vše zapíše až se zápisem digitální katastrální mapy (při úplném dokončení pozemkových úprav).

Na úvodním jednání byl vlastníky odsouhlasen vztažný bod k měření vzdálenosti, kterým bude věž kostela Navštívení Panny Marie v Poštorné. Vztažný bod je potřeba pro výpočet kritéria přiměřené vzdáleností navržených pozemků od pozemků původních. Vlastníci, kteří to potřebují, mohou požádat, v této fázi, o rozdělení spoluvlastnictví k pozemkům na základě dohody všech vlastníků na listu vlastnictví. Požadavky budou vlastníci nahlašovat už při projednávání nárokových listů. Účelnost tohoto kroku posoudí projektant pozemkových úprav. Dohoda o rozdělení spoluvlastnictví bude v papírové formě s úředně ověřenými podpisy.

Plán společných zařízení (PSZ) (květen 2027) - vlastnímu návrhu nového uspořádání pozemků vlastníků, předchází vypracování PSZ. Dříve polyfunkční kostra – jde o doplnění krajiny o cesty, protierozní a vodohospodářská opatření, v případě potřeby též doplnění krajiny o biocentra, větrolamy a pod.. Plán společných zařízení bude schvalovat na svém veřejném zasedání zastupitelstvo města. Pozemkový úřad bude po skončení pozemkových úprav, podle naléhavosti, tato zařízení postupně realizovat v terénu.

Návrh pozemkových úprav (srpen 2028) – nového uspořádání pozemků dle výměry, ceny, vzdálenosti a kultury. Zpracovatel návrhu je povinen projednávat nové uspořádání pozemků s dotčenými vlastníky a vlastníci se ve svém vlastním zájmu těchto projednávání aktivně účastní. Pozemky budou navrženy tak, aby odpovídaly původním pozemkům přiměřeně cenou, výměrou, vzdáleností a druhem pozemku. Cena je přiměřená, pokud není ve srovnání s původní cenou vyšší nebo nižší o více než 4 %. Nově navrhované pozemky jsou v přiměřené výměře, pokud rozdíl výměry původních a navrhovaných pozemků nepřesahuje 10 % výměry původních pozemků. Nově navrhované pozemky jsou v přiměřené vzdálenosti, pokud rozdíl ve vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků není vyšší nebo nižší než 20 %. Vzdálenost bude, pro všechny stejně, měřena od věže kostela Navštívení Panny Marie v Poštorné.

Snížení nebo zvýšení ceny nad rámec stanovených kritérií zákonem, lze provést jen se souhlasem vlastníka pozemků. Při překročení ceny nad 4 % musí vlastník uhradit rozdíl ceny.

Projednávání s jednotlivými vlastníky proběhne v několika termínech. O všem budou vlastníci dopředu písemně informováni.

Schvalování výsledků pozemkových úprav - pozemkový úřad rozhodne o schválení návrhu tehdy, pokud s návrhem pozemkových úprav budou souhlasit vlastníci 60% výměry řešeného území. Váha hlasu podílového spoluvlastníka odpovídá jeho podílu na celkové výměře pozemků.

Takto odsouhlasený návrh nového uspořádání pozemků bude po dobu 30 dnů vystaven k veřejnému nahlédnutí na Městském úřadě v Břeclavi a na Pobočce pozemkového úřadu v Břeclavi. Pozemkový úřad o tomto vyrozumí vlastníky a vlastníci budou mít poslední možnost vše si zkontrolovat a případně podat k návrhu připomínky či námítky. Po vyřešení těchto připomínek a námitek pozemkový úřad svolá závěrečné projednání, na kterém zhodnotí výsledky nového návrhu pozemkových úprav a seznámí vlastníky s dalším postupem.

Následně pozemkový úřad vydá rozhodnutí o schválení návrhu KoPÚ Poštorná, to oznámí doručením veřejnou vyhláškou a zašle jej všem známým vlastníkům. Na základě tohoto rozhodnutí, v právní moci, bude v katastru nemovitostí vyznačena poznámka o schválení pozemkových úprav v k.ú. Poštorná. Během následných 3 měsíců vyhotoví zpracovatel digitální katastrální mapu a připraví se podklady pro vydání následného, závěrečného rozhodnutí o výměně vlastnických práv. Opět bude toto rozhodnutí oznámeno doručením veřejnou vyhláškou a zasláno všem známým vlastníkům pozemků. Toto rozhodnutí, v právní moci, bude zasláno se všemi přílohami a digitální katastrální mapou k zápisu do katastru nemovitostí. Dnem nabytí právní moci tohoto rozhodnutí, začne platit v k.ú. Poštorná nový mapový podklad vzešlý z těchto pozemkových úprav. Následně pozemkový úřad zabezpečí, aby na základě jednotlivých žádostí vlastníků, směřovaných na pozemkový úřad, bylo nové uspořádání pozemků vytyčeno v terénu. Vytyčení je jedenkrát hrazeno z prostředků státu a může být čerpáno podle potřeb jednotlivých vlastníků hned po skončení pozemkových úprav nebo dále v následujících letech, až vyvstane potřeba znát přesně hranice pozemků. Pozemkový úřad vede evidenci vytyčených a dosud nevytyčených pozemků po pozemkových úpravách.

3) Sbor zástupců a jeho volba - vlastníci pozemků v řešeném obvodu si na úvodním jednání zvolí sbor zástupců. Sbor je poradní orgán zhotovitele návrhu pozemkových úprav, pomáhá významně svými znalostmi místních poměrů a v průběhu zpracování pozemkové úpravy se na něj mohou vlastníci

obracet se svými návrhy a problémy. Sbor je pak tlumočí zhotoviteli pozemkových úprav a pozemkovému úřadu na jednáních. **Sbor nikdy nemůže rozhodovat za vlastníky pozemků v otázkách jejich vlastnictví. V tom jsou vlastníci nezastupitelní.**

Sbor zástupců je složen z členů volených na úvodním jednání a členů nevolených, daných zákonem.

Nevolenými členy dle zákona o pozemkových úpravách pro tyto pozemkové úpravy jsou

- 1) zástupce Města Břeclav, Mgr. Kamila Mokrá, MÚ Břeclav, Odbor majetkový
- 2) zástupce SPÚ na základě pověření, Ing. Pavla Rýpalová
- 3) vlastník který má ve vlastnictví 10 a více % řešené výměry - Lesy ČR, s.p., Ing. Vladimír Losík

Po konzultaci se zástupci Města Břeclav a jednotlivými kandidáty, bylo do sboru zástupců navrženo pět kandidátů. Na závěrečném jednání se přihlásili o práci ve sboru zástupců další tři kandidáti

Kandidáti do sboru zástupců byli voleni jednotlivě, a to nadpoloviční většinou účastníků úvodního jednání.

Pro práci ve sboru zástupců byli zvoleni níže uvedení kandidáti.

- 4) Štěpán Smolík
- 5) Ing. Jaroslav Hladík
- 6) Filip Šálek, Hnutí Brontosaurus
- 7) Radek Barák, Agro Měřín
- 8) Bc. Lenka Fadrná, MÚ Břeclav, odbor rozvoje a investic
- 9) Antonín Nešpor
- 10) Václav Pešek, Římskokatolická farnost
- 11) Mgr. Adéla Přibyllová, CHKO Soutok

Náhradník do sboru zástupců, na úvodním jednání, zvolen nebyl.

4) Diskuze – v diskuzi byly vzneseny dotazy vztahující se k vlastnictví pozemků, vytyčování pozemků, doručování korespondence a opravě nesprávností na listech vlastnických.

5) Závěr jednání – závěrečné informace – přítomní vlastníci byli požádáni o spolupráci ve věcech veškerých změn v průběhu celého řízení o pozemkových úpravách, zejména jde o změny adres, projednávání dědictví, převody vlastnických práv k pozemkům. Dále byli vlastníci upozorněni, že při prodeji novému vlastníku vstupuje do práv a povinností účastníka řízení a je nutno nového vlastníka včas upozornit, na probíhající pozemkové úpravě.

Vlastníci byli upozorněni, že jednotliví zástupci zpracovatele pozemkových úprav, po dobu provádění pozemkových úprav, mohou vstupovat a vjíždět na pozemky vlastníků, aby mohli vykonávat činnost vyplývající ze zákona. Na požádání ze strany vlastníka, předloží tito zástupci pověření k vykonávání této činnosti. Pokud by vlastníku nebo uživateli vznikla tímto nějaká škoda, má právo na náhradu uplatněním u pozemkového úřadu.

Bylo sděleno, že zápis úvodního jednání bude viset na úřední desce Města Břeclav, na úřední desce Pobočky Břeclav a na internetovém portálu Státního pozemkového úřadu – www.spucr.cz

Z důvodů úspory času a finančních prostředků bude všem účastníkům řízení zaslán zápis z tohoto jednání s nárokovými listy v polovině února 2026.

- Kontakt na zhotovitele KoPÚ Poštorná - firma GEOREAL spol. s r.o., se sídlem Hálkova 12, 301 00 Plzeň
- Kontakt na Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Pobočku Břeclav, nám. TGM 2957/9a, 690 02 Břeclav, Ing. Pavla Rýpalová – pověřený pracovník pro správní řízení KoPÚ Poštorná, tel.: +420 727 956 432, e-mail: pavla.rypalova@spu.gov.cz.

Úplným závěrem byli všichni přítomní vlastníci v sále požádáni o včasné přebírání veškeré zasláné korespondence, podrobné čtení této korespondence a na včasné reagování na tuto korespondenci. Vlastníci mohou kdykoliv při jakýchkoliv nejasnostech volat na pozemkový úřad.

Zápis zapsala: Ing. Pavla Rýpalová

Úřední osoba pověřená vedením správního řízení

Ing.et Ing. Luděk Drápal, MBA
vedoucí Pobočky Břeclav
Státní pozemkový úřad

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne: