

## ZÁPIS

### ze závěrečného jednání ke komplexním pozemkovým úpravám v katastrálním území Pomezí nad Ohří a přilehlé části k.ú. Dolní Hraničná

**Datum a čas konání:** 20.4.2026, od 14:00 hodin

**Místo konání:** Obecní úřad v Pomezí nad Ohří, č.p.82, 350 02 Pomezí nad Ohří

**Přítomní:** dle prezenční listiny, která je uložena na Krajském pozemkovém úřadu pro Karlovarský kraj, Pobočce Cheb.

Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Pobočka Cheb (dále jen „pobočka“), jako věcně a místně příslušný správní orgán podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, a podle § 19 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“), svolal dle ustanovení § 11 odst. 3 zákona závěrečné jednání ke **komplexním pozemkovým úpravám v katastrálním území Pomezí nad Ohří a přilehlé části k.ú. Dolní Hraničná (dále i „KoPÚ“)**.

*Vystavení návrhu a Závěrečné jednání nahrazuje postup podle § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů.*

Účelem závěrečného jednání je zhodnotit výsledky pozemkových úprav a seznámit účastníky s návrhem, o kterém bude rozhodnuto.

Jednání zahájil vedoucí pobočky - Ing. Tomáš Valina, oprávněnou osobou ve věci řízení o KoPÚ je Ing. Hana Berkovcová.

#### Program jednání:

1. Informace o dosavadním průběhu řízení.
2. Zhodnocení naplnění cílů pozemkových úprav, které byly stanoveny na úvodním jednání dne 1.9.2021.
3. Informace o dalším průběhu řízení.
4. Dotazy účastníků závěrečného jednání.

#### 1. Informace o dosavadním průběhu řízení

Řízení o komplexních pozemkových úpravách v katastrálním území Pomezí nad Ohří bylo zahájeno bylo zahájeno **veřejnou vyhláškou dne 19.5.2015**. Na základě provedeného výběrového řízení byl vybrán zpracovatel návrhu KoPÚ a uzavřena smlouva v červenci roku 2019 se sdružením zhotovitelů: a) GROMA PLAN s.r.o. a b) POZEMKOVÉ ÚPRAVY K+V s.r.o. se sídlem Plachého 1558/40, 301 000 Plzeň – Jižní Předměstí.

**Dne 1.9.2021** proběhlo v sídle Pobočky Cheb, Evropská 1605/8, 350 02 Cheb **úvodní jednání**, kde byli účastníci informováni o probíhajícím řízením o KoPÚ, seznámeni s jednotlivými fázemi řízení a předpokládaným časovým harmonogramem prací.

Do dnešního dne proběhly následující etapy:

**V roce 2020** byla provedena **revize stávajícího bodového pole a doplnění stávajícího bodového pole** a bylo provedeno **podrobné měření polohopisu**.

**V roce 2021** bylo provedeno **zjišťování hranic obvodu KoPÚ a hranic neřešených pozemků** ve smyslu ustanovení 2 zákona a **rozbor současného stavu**.

**V roce 2022** byly vypracovány **soupisy nároků** vlastníků pozemků, které byly rozeslány jednotlivým vlastníkům a od 25.7.2022 byly vyloženy po dobu 15 dnů na obecním úřadě v Pomezí nad Ohří.

Vlastníci měli možnost do 25.8.2022 uplatnit k předloženému soupisu nároků své námítky a připomínky u pobočky. Uplatněné námítky byly projednány se sborem zástupců dne 26.10.2022. O projednání námitek byl uvedený vlastník písemně vyrozuměn dne 10.11.2022.

Poté byl vypracován **plán společných zařízení**. Plán společných zařízení (dále také „PSZ“) byl projednáván se sborem zástupců, zaslán DO a schválen zastupitelstvem obce Pomezí nad Ohří dne 13.6.2024. Aktualizace PSZ byla předložena sboru zástupců a následně schválena zastupitelstvem obce Pomezí nad Ohří dne 4.9.2025.

Po schválení PSZ byl v průběhu roku 2025 byl zpracováván a **projednáván návrh nového uspořádání** pozemků. Návrh nového uspořádání pozemků byl v zákonem stanovené 30denní lhůtě, počínaje dnem 5.12.2025, vystaven k nahlédnutí v sídle pobočky a na obecním úřadě v Pomezí nad Ohří. V této době mohli účastníci řízení nahlédnout do zpracovaného a vystaveného návrhu KoPÚ a měli poslední možnost uplatnit své námítky a připomínky. K návrhu KoPÚ obdržela pobočka v zákonem stanovené lhůtě námítky či připomínky od vlastníka uvedeného na LV 127. Pobočka prověřila námítku vlastníka, vlastník se osobně dostavil na Pobočku a bylo mu vše vysvětleno. Dále byl vlastník o vyřízení písemně vyrozuměn dopise ze dne 6.1.2026. Vystavený návrh nedoznal změn.

S návrhem včetně výzvy dle § 9 odst. 21 zákona souhlasili vlastníci 100 % výměry pozemků řešených ve smyslu § 2 zákona (výměra pozemků řešených celkem je 271,4772 ha) čímž byla splněna podmínka k vydání rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav (s návrhem musí souhlasit vlastníci alespoň 60% výměry pozemků řešených dle § 2 zákona).

## **2. Zhodnocení naplnění cílů pozemkových úprav, které byly stanoveny na úvodním jednání dne 1.9.2021:**

Na úvodním jednání byly stanoveny následující cíle KoPÚ Pomezí nad Ohří:

1. Prostorové a funkční uspořádání pozemků, vyrovnání hranic, scelení nebo rozdělení pozemků (dle potřeby vlastníků), uspořádání vlastnických práv a s nimi souvisejících věcných břemen; zajištění podmínek pro racionální hospodaření vlastníků půdy.
2. Zpřístupnění pozemků = optimalizace sítě polních cest a v případě potřeby navrzení nových přístupových cest k pozemkům.
3. Další návrhy jednotlivých opatření PSZ:
  - protierozní opatření – ochrana a zúrodnění půdního fondu = opatření na ochranu před vodní erozí a větrnou erozí
  - vodohospodářských opatření k omezení účinků povodní a sucha = opatření k zadržení vody v krajině
  - opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zachování a zvýšení úrovně ekologické stability krajiny = realizace případných dalších stabilizujících prvků ÚSES
4. Vytvoření digitální katastrální mapy – obnova katastrálního operátu

### Ad 1. Zajištění podmínek pro racionální hospodaření vlastníků půdy – prostorové a funkční uspořádání pozemků, vyrovnání hranic, scelení nebo rozdělení pozemků (dle potřeby vlastníků), uspořádání vlastnických práv a s nimi souvisejících věcných břemen:

Návrh nového uspořádání pozemků (dále také „návrh“) byl projednán se všemi vlastníky a v maximální možné míře přizpůsoben jejich požadavkům, čímž bylo docíleno prostorového a funkčního uspořádání pozemků a tím i vytvoření podmínek pro racionální hospodaření (vyrovnáním hranic, scelením nebo rozdělením pozemků). Návrh nového uspořádání pozemků byl také přizpůsoben plánu společných zařízení (dále jen „PSZ“), který schválilo zastupitelstvo obce Pomezí nad Ohří.

Zpracovatel pozemkových úprav projednával v roce 2025 návrh s jednotlivými vlastníky písemně formou e-mailu, telefonicky nebo na osobních jednáních. Jednání se uskutečnila dne 9.4.2025, 9.6.2025 a 3.9.2025 (jednání mezi obcí a Lesy ČR), na které byli pozváni všichni dotčení vlastníci. Na základě připomínek, které vyplynuly z těchto jednání provedl zpracovatel úpravy návrhů jednotlivých

vlastníků – změny projednal zpracovatel s dotčenými vlastníky e-mailem, telefonicky nebo osobně individuálně. Po provedené aktualizaci PSZ byl plán projednán na zastupitelstvu obce i s odsouhlasením úpravy katastrální hranice. Zhotovitel aktualizoval i návrhy jednotlivých vlastníků před vystavením návrhu.

Ad 2. Zpřístupnění pozemků – optimalizace sítě polních cest a v případě potřeby navržení nových přístupových cest k pozemkům:

V rámci PSZ byla řešena síť účelových komunikací, kterou tvoří 3 hlavní cesty: HC1-R (k realizaci), HC 10 (stávající cesta), HC11 (stávající cesta); 12 cest vedlejších: VC2, VC3-R (cesta aktualizací prodloužena), VC5a-R, VC5b-R (aktualizací zrušena), VC6-R, VC7-R, VC8-R, VC9, VC13, VC14, VC16, VC17; 2 cesty doplňkové DC4, DC15; 5 lesních cest: LC1-R, LC2-R, LC3, LC4, LC5. Zemědělské pozemky jednotlivých vlastníků, které se nachází v obvodu KoPÚ byly zpřístupněny pomocí stávajících či navržených cest, případně stávajícími nebo navrženými hospodářskými sjezdy. K realizaci byla navržena hlavní cesta HC1 – R s doprovodnou zelení IP1 a doplňkovou cestou DC 15.

Ad 3.

- protierozní opatření – ochrana a zúrodnění půdního fondu = opatření na ochranu před vodní erozí a větrnou erozí

Výpočet vodní eroze byl proveden metodou dle Wischmeiera a Smitha (1978). U hlubokých a středně hlubokých půd byl stanoven max. limit smyvu půdy 4 t/ha/rok. K překročení dlouhodobé průměrné roční ztráty půdy vodní erozí tedy dochází. Bylo vytvořeno celkem 16 EHP (erozně hodnocených ploch). Na základě studie odtokových poměrů z roku 2016 v souvislosti s provedenými výpočty byla navržena organizační a agrotechnická opatření – vhodné protierozní oseední postupy ORG1\_OP, ORG2\_OP, ORG3\_OP. Dále bylo navrženo plošné ochranné zatravnění ORG 4\_ TTP dle KN, ORG5\_ zachování TTP a ORG6 \_ zachování TTP i když v jsou tyto plochy vedené v katastru nemovitostí jako orná půda.

Plánem společných zařízení ani aktualizací nejsou navržena samostatná opatření k ochraně před větrnou erozí. Při ochraně ZPF před větrnou erozí budou pozitivně působit navržené lokální biokoridory, doprovodná zeleň při polních cestách, návrh i současné plochy TTP.

- vodohospodářských opatření k omezení účinků povodní a sucha = opatření k zadržení vody v krajině

Celé řešené území spadá do Chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Chebská pánev a Slavkovský les. V území se nenacházejí Ochranná pásma vodních zdrojů. V území nejsou stanovena žádná záplavové území. V území se nacházejí dvě bezejmenné malé vodní nádrže MVN 1 a MVN 2 a několik vodních toků: Reslava, Pomezí potok, Bučinský (Výhledský) potok, 9 DVT (DVT1 – DVT9) a 2 otevřené VT. V severozápadní části se nachází jedna odvodňovaná plocha bez evidovaného hlavního odvodňovacího zařízení. V rámci jednání o možnosti vybudování dvou vodních nádrží a tůň na Výhledském potoce byl pozemkovým úřadem objednan předběžný geotechnický průzkum (dále jen: „GTP“). Ve výsledcích GTP uvedeno, že v lokalitě jsou složité zemní podmínky, špatné podloží a agresivní voda na beton a na ocel. Dále ochrana chráněného živočicha. Dle vyjádření MěÚ Cheb ponechat území bez zásahů. Do MVN2 nebude také zasahováno – dle sdělení stanoviska MěÚ Cheb odborem stavebním a ŽP (MVN2 – rekonstrukce před cca 10 lety a Město Cheb má nádrž zařazenou i v plánu protipožárních nádrží).

Navržená odvodňovací zařízení u systému cest, jako jsou příkopy, rigoly a propustky jsou uvedeny detailně u jednotlivých cest.

V území nejsou žádná vodohospodářská opatření navrhována

- opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zachování a zvýšení úrovně ekologické stability krajiny = realizace případných dalších stabilizujících prvků ÚSES

Většina řešeného území je reprezentována zemědělskou půdou. Katastrální území Pomezí nad Ohří se nachází v přírodním parku Smrčiny. Na jihozápadním okraji se nachází Přírodní rezervace Pomezí

Rybník a do území spadá i část Přírodní rezervace Rathsam. Řešené území nenáleží do soustavy Natura 2000 ani zde nejsou evropsky významné lokality ani Ptačí oblast. Plán ÚSES jako součást návrhu KoPÚ vymezuje konkrétní plochy na pozemcích v obvodu KoPÚ v návaznosti na plán návrhu polních cest a stávajících vodohospodářských prvků.

V územním obvodu KoPÚ jsou dle platného územního plánu ÚSES vymezeny skladebné části ÚSES nadregionální, lokální úrovně a interakční prvky. Nachází se zde NRBC 32 (Amerika), LBC1 (Pomezí Rybník), LBC145 (Vlaštovčí rybník), LBK161-A, LBK 161-B, LBK 162 a IP 2, IP3 a navržený IP1 – navržená pravostranná doprovodná zeleň k cestě HC1 – R

#### Ad 4. Vytvoření digitální katastrální mapy:

Bude předmětem dalších prací. Po vydání rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav a v souvislosti s rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv budou vyhotoveny náležitosti pro obnovu katastrálního operátu k provedení zápis pozemkových úprav do katastru nemovitostí. Mapa bude vyhotovena v digitální formě a vznikne nový katastrální operát.

Bylo konstatováno, že vymezené cíle KoPÚ Pomezí nad Ohří a části k.ú. Dolní Hraničná byly splněny. Cíl vytvoření digitální katastrální mapy bude splněn až po vyhotovení podkladů nového katastrálního operátu a po nabytí právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv.

### 3. Informace o dalším průběhu řízení

Po závěrečném jednání vydá pobočka **rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav (I. rozhodnutí)**, které doručí všem známým účastníkům řízení a oznámí ho veřejnou vyhláškou. K tomuto rozhodnutí je možné podat opravný prostředek – odvolání, a to do 15 dnů od jeho doručení. Po nabytí právní moci rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav a po vyhotovení geodetických podkladů pro zavedení výsledků pozemkových úprav do katastru nemovitostí formou obnovy katastrálního operátu – vytvoření digitální katastrální mapy (DKM), vydá pozemkový úřad **rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv** podle schváleného návrhu KoPÚ. Proti tomuto rozhodnutí se již nelze odvolat a rozhodnutí nabývá právní moci po uplynutí 15denní lhůty, která začíná běžet dnem oznámení rozhodnutí veřejnou vyhláškou na úřední desce pobočky (vč. elektronické úřední desky Státního pozemkového úřadu). Rozhodnutí bude vyvěšeno i na úřední desce obecního úřadu v Pomezí nad Ohří a doručeno všem známým účastníkům řízení. Pravomocné rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv pobočka předá k zápisu Krajskému katastrálnímu úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálnímu pracovišti Cheb. Zavedením výsledků pozemkových úprav do katastru nemovitostí bude správní řízení o KoPÚ ukončeno.

Pobočka dle potřeb vlastníků zabezpečí, aby nové uspořádání pozemků bylo v terénu **vytyčeno a označeno**. Vlastníci mají nárok na jedno bezplatné vytyčení a označení pozemků, které je hrazeno z prostředků státu. Pobočka zašle jednotlivým vlastníkům formulář žádosti o vytyčení pozemků spolu s grafickou přílohou s tím, že jednotliví vlastníci pobočce zpětně sdělí, které pozemky požadují vytyčit a označit v terénu. Tyto podklady budou zpracovány a bude zabezpečeno a provedeno vytyčení a označení pozemků v terénu. Na základě výzvy budou vlastníci, kteří požádají o vytyčení a označení hranic pozemků, písemně přizváni k protokolárnímu převzetí hranic v terénu.

Předpoklad ukončení řízení o pozemkových úpravách v katastrálním území Pomezí nad Ohří je konec roku 2026 (vydání II. rozhodnutí).

Následně mohou být **realizována** jednotlivá **opatření z plánu společných zařízení** – postup realizace společných zařízení je řešen dle stanovených priorit realizace (s ohledem na potřeby vlastníků) ve spolupráci s obcí. Priority stanovila Pobočka na kontrolním dni 6.2.2024, kde byli přítomni členové sboru zástupců. **K realizaci byla navržena cesta HC1 – R s doprovodnou zelení IP1**. Dále bude v rámci realizace na cestu HHC1 – R napojena travnatá **doplňková cesta DC15**. Realizace společných zařízení probíhá postupně se zřetelem na zajištění finančních prostředků státu (SPÚ).

Přítomní byli poučeni o tom, že jako účastníci řízení mají právo nahlížet do celého spisu k řízení o komplexních pozemkových úpravách v katastrálním území Pomezí nad Ohří, který je uložen v sídle pobočky (Evropská 1605/8, 350 02 Cheb).

#### 4. Dotazy účastníků závěrečného jednání

Přítomnými byly vzneseny tyto dotazy k řízení o KoPÚ:

1. Dotaz vlastníka uvedeného na LV 100 k pozemku p.p.č. 768, dle soupisu nových pozemků je parcela v druhu pozemku – ostatní plocha.

2. Dotaz od vlastníka pozemků na LV 113 k dálnici a jejímu řešení, bylo sděleno a konstatováno, záležitosti týkající se studie a záměru ŘSD – např. mimoúrovňové křížení nad železniční tratí č. 179 a napojení na budoucí dálnici D6 je zatím odsunuto až na pozdější roky – do 2027. Záleží na spolupráci s Německem.

Zástupci ŘSD nebyli na jednání přítomni. Zástupce města Chebu sdělil, že ze strany Karlovarského kraje jsou podklady pro další projednávání připraveny.

3. Zástupce města Chebu požádal, aby bylo sděleno přítomným vlastníkům, jak bude rozhodnuto o věcných břemenech, nájemních vztazích a předkupních právech.

Zástupci pobočky Cheb podali vysvětlení:

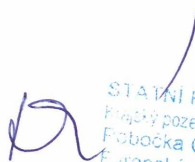
- Dosavadní nájemní vztahy, zatímní bezúplatné užívání a časově omezený nájem k pozemkům, kterých se rozhodnutí týká, zanikají k 1. říjnu běžného roku (§ 11 odst. 8 zákona). Předpokládá se, že vydání Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv bude v posledním čtvrtletí roku 2026.
- Stávající věcná břemena, břemena užívání, zástavní práva, předkupní práva a jiné zápisy, které přecházejí podle schváleného návrhu na nově navržené pozemky, zahrnuté do obvodu pozemkových.

Žádné další dotazy na jednání nebyly vzneseny

Tímto byly podány informace účastníkům řízení před vydání rozhodnutí o schválení návrhu KoPÚ v k.ú. Pomezí nad Ohří a přilehlé části k.ú. Dolní Hraničná (§ 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů).

Dne 20.4.2026

Zapsala: Ing. H. Berkovcová

  
STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD  
Přímý pozemkový úřad pro Karlovarský kraj  
Pobočka Cheb  
Evropská 1605/8  
350 02 Cheb

②

Ověřil: Ing. Tomáš Valina



