

Naše značka: SPU 089174/2026KP
Spisová značka: SP3360/2025-514204/4
UID: spudms00000013579607

Vyřizuje.: Ing. Ladislav Kopecký
Tel.: 725855212
ID DS: z49per3
E-mail: ladislav.kopecky@spu.gov.cz

Datum: 11. 3. 2026

Dle rozdělovníku

SPU 089174/2026KP



000833894751

Zápis z úvodního jednání ke komplexním pozemkovým úpravám (KoPÚ) Čánka konaného dne 25.2.2026 v 15:30 v Malém sále Kodymova národního domu v Opočně

Přítomni:

za Města Opočno, Bc. Jaroslav Koudelka, vedoucí oddělení sociálních věcí a životního prostředí (pověřený zastupováním v rámci KoPÚ)

za SPÚ – Pobočku Rychnov n. Kn. – Mgr. A. Rufferová, Ing. M. Drtík, Ing. L. Kopecký
za dodavatele – společnost GEPARD s.r.o., se sídlem Štefánikova 77/52, Praha 5 – Ing. Tomáš Krátký, Ing. Mikuláš Krátký

účastníci úvodního jednání - podle prezenční listiny – 40 pozvaných účastníků (včetně plných mocí) + 1 kandidát do sboru zástupců, který není vlastníkem - tj. 30,5 % z pozvaných

1. Jednání zahájila zástupkyně Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Královéhradecký kraj – vedoucí Pobočky Rychnov nad Kněžnou Mgr. A. Rufferová přivítáním účastníků úvodního jednání a sdělením důvodu tohoto jednání, kterým je zahájení řízení o komplexních pozemkových úpravách v katastrálním území Čánka a části k.ú. Opočno pod Orlickými horami a Mokré.

2. Hlavní program jednání také uvedla vedoucí Pobočky Státního pozemkového úřadu v Rychnově nad Kněžnou Mgr. Rufferová:

a) představila přítomné pracovníky Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Královéhradecký kraj, Pobočky v Rychnově nad Kněžnou (dále jen „pobočka“, nebo „pozemkový úřad“) a představila zástupce, který bude mít na starosti tuto komplexní pozemkovou úpravu – oprávněnou úřední osobu (Ing. L. Kopeckého), dále představila zástupce dodavatele prací vzešlého z výběrového řízení – Ing. Tomáše Krátkého a Ing. Mikuláše Krátkého ze společnosti GEPARD s.r.o.

b) seznámila s programem úvodního jednání

- podnětem k vyhlášení KoPÚ – řízení bylo zahájeno dne 19.4.2025 na základě žádosti Města Opočna po projednání s pobočkou a zároveň podle zákona z vlastního podnětu pobočky; s formou pozemkových úprav

- se základními právními předpisy, podle nichž jsou pozemkové úpravy prováděny (podle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, vyhlášky č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav a zároveň podle metodického návodu pro provádění pozemkových úprav a souvisejících katastrálních předpisů, vše v platném znění...)

- cílem a účelem komplexních pozemkových úprav (dále jen „KoPÚ“): ve veřejném zájmu se prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, zabezpečuje se jimi přístupnost a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření; současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech včetně napomáhání diverzifikace hospodářské činnosti a zlepšování konkurenceschopnosti zemědělství, zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, lesního a vodního hospodářství, zejména v oblasti snižování nepříznivých

účinků povodní a sucha, řešení odtokových poměrů a zadržetí vody v krajině a zvýšení ekologické stability krajiny

- výsledkem pozemkových úprav, které slouží také pro obnovu katastrálního operátu a vytvoření nové digitální katastrální mapy

- s průběhem úvodního jednání, s tím, že před dalším pokračováním proběhne pro urychlení jednání volba sboru zástupců

3. Volba sboru zástupců

Přítomní byli seznámeni s důvodem a účelem volby sboru zástupců. Bylo sděleno, že sbor zástupců slouží jako poradní orgán zpracovatele KoPÚ a pobočky. Také bylo uvedeno, že sbor zástupců nikdy nerozhoduje za vlastníky pozemků v otázkách jejich vlastnictví, ale spolupodílí se na návrhu polyfunkční kostry pozemkové úpravy – plánu společných zařízení. Vlastníci se mohou na sbor naopak obracet se svými návrhy. Podle velikosti území a podmínek bude mít sbor 7 členů.

Účastníci u prezence obdrželi hlasovací lístky s návrhem kandidátů. Dále bylo sděleno, že volba bude provedena tajně, počet volených kandidátů bude 5 (4 členové a 1 náhradník) a podle zákona budou 3 nevolení členové: zástupce Města Opočna, zástupce Obce Mokrého a pobočky. Mgr. Rufferová uvedla, že návrh kandidátky byl předjednan pobočkou se zástupci města a vytypovaní kandidáti byli s návrhem seznámeni.

Dále vyzvala přítomné kandidáty, aby se účastníkům řízení představili. Účastníky vyzvala k možnosti doplnění o další kandidáty, ale nikdo další neprojevil zájem kandidovat ani doplnit kandidátku. Dále bylo zopakováno, že do sboru zástupců budou zvoleni 4 členové s nejvyšším počtem dosažených hlasů a další v pořadí bude zvolen jako náhradník a celkem se tedy bude volit 5 kandidátů.

Po provedení volby a odevzdání hlasovacích lístků byl Ing. Kopecký vyzván, aby pokračoval v programu úvodního jednání a přítomné seznámil:

- s limity území, které bude třeba v rámci řízení o KoPÚ respektovat, jako je:

- o územní plán Města Opočna
- o Eroze zemědělské půdy – území se nachází v mírně svažitém, z části v rovinatém a místy i svažitém území, zemědělské pozemky jsou proto zemědělsky intenzivně využívány, z větší části jsou zorněny; z toho vyplývá, že část orné půdy i v tomto území je v různé míře náchylná k vodní erozi.
- o Nedostatek státních a obecních pozemků. Pro společná zařízení a možnost jejich vlastnického vypořádání je potřeba dostatek pozemků ve vlastnictví státu nebo obce. A proto byla zopakována žádost uvedená již v zaslané informaci, a to že pozemkový úřad může pozemky za účelem jejich použití na společná zařízení vykupovat, a to již za cenu obvyklou. V případě, že vlastník nemá o nějaký „zapomenutý a nevyužívaný pozemek“ zájem, může jej nabídnout pozemkovému úřadu k odkoupení.

- dále seznámil s oceněním pozemků dle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ)

Ocenění pozemků pro potřeby KoPÚ proběhne v souladu se zákonem podle základních cen BPEJ. Pro objektivní ocenění pozemků proběhla v roce 2022 aktualizace BPEJ, jejíž výsledky byly zavedeny do celostátní databáze a do KN v roce 2024. Při oceňování zemědělských pozemků se pro stanovení nároků v řízení o pozemkových úpravách použije základní cena podle oceňovací vyhlášky, která se zjistí podle BPEJ evidovaných v celostátní databázi a databázi RÚIAN (Registr územní identifikace adres a nemovitostí) a vztahených k zaměření skutečného stavu v terénu. Bylo upozorněno, že toto ocenění slouží pouze pro řízení o pozemkových úpravách. Současná průměrná cena na k.ú. pro daňové účely pro k.ú. Čánka je 7,59 Kč/m², pro k.ú. Opočno pod OH je 8,49 Kč/m², pro k.ú. Mokré je 6,67 Kč/m². Cena dle BPEJ: min. 1,24 Kč/m², max. 12,74 Kč/m². Nejrozšířenějším typem půd jsou v území rendziny a pararendziny.

- obvodem KoPÚ – řešeny budou pozemky v k.ú. Čánka a malé části k.ú. Opočno pod Orlickými horami a Mokré

- **statistickými údaji o k.ú. Čánka:**

Celková výměra	425,7 ha
z toho zemědělská	386 ha
lesní	3,3 ha
vodní	3 ha
zastavěná	10,8 ha
ostatní	22 ha

Předpokládaná výměra obvodu KoPÚ	406 ha
Čánka	383,4 ha
Mokré	4,7 ha
Opočno	17,88 ha
Přepychy	254 m2

Pozemky řešené dle §2:	405,9 ha
Pozemky neřešené dle §2:	0,0918 ha
Počet účastníků celkem	139 (včetně spoluvlastníků a oprávněných z JPV)
Počet vlastníků vstupujících	125
Počet LV vstupujících	119
Počet vlastnických parcel:	624
Prům. velikost vlastn. parcely	0,6498 ha

V obvodu KoPÚ je: 3,5 ha ve vlastnictví ČR - SPÚ
11,5 ha ve vlastnictví Města Opočna

- pozemkové úpravy se dají rozčlenit na jednotlivé etapy:

- **Revize a doplnění podrobného polohového bodového pole** – již proběhlo v říjnu 2025 a odevzdáno bylo v lednu 2026.
- **Zaměření polohopisu území** – přesné zaměření všech prvků v terénu - z části proběhlo a ještě probíhá.
- **Rozbor současného stavu** – zjištění informací o území z dostupných zdrojů a na základě terénního průzkumu posouzení současného stavu – leden 2027.
- **Úvodní jednání** – viz. tento zápis
- **Zjišťování průběhu hranic na obvodu pozemkové úpravy** (včetně šetření obvodů staveb zahrnutých do obvodu KoPÚ a šetření vlastnických hranic pozemků neřešených dle § 2 a lesních pozemků) - proběhne 16. - 18.3.2026). Na obvod pozemkové úpravy budou zpracovány geometrické plány, které budou zapsány do KN.
- Po uzavření obvodů pozemkové úpravy bude zpracován a vlastníkům zaslán tzv. **soupis nároků vlastníků** pozemků. Tj. přehled všech pozemků, které konkrétní osoba vlastní v daném území a označení a ocenění pozemků, které vstupují do pozemkové úpravy. Vlastníci tento soupis zkontrolují a umožní tak včas opravit případné chybné zápisy v katastru nemovitostí a mohou k soupisu nároků vyjádřit své připomínky či námítky. Zároveň bude svoláno jednání, kde budou moci vlastníci sdělit své představy k úpravě a novému umístění pozemků.
- **Plán společných zařízení** je hlavní kostrou pozemkové úpravy – jsou to opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod, k zadržení vody v krajině a opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí a zvýšení ekologické stability. K PSZ vydávají stanoviska dotčené orgány státní správy a správci inženýrských sítí. Plán je projednáván se sborem zástupců a schvalován zastupitelstvem města a obce. Dále je projednáván v regionální dokumentační komisi pro kontrolu správnosti technického řešení návrhu. Do kostry plánu společných zařízení budou s ohledem na současný stav umístěny pozemky vlastníků.
- **Návrh nového uspořádání pozemků** - při projektování budou respektovány zákonem stanovené limitující faktory přiměřenosti kvality, výměry a vzdálenosti nově vyčleňovaných pozemků. Nově navržené pozemky musí odpovídat pozemkům původním výměrou (tolerance + - 10%), cenou (tolerance + - 4%) a vzdáleností (tolerance + - 20 %). Umístění pozemků je projednáváno a odsouhlasováno s vlastníky, protože pozemkový úřad může rozhodnout o schválení návrhu, až když s ním souhlasí vlastníci 60% výměry řešeného území.
- **Po vystavení návrhu**, kdy mají vlastníci poslední možnost se k návrhu vyjádřit, bude svoláno závěrečné jednání. Poté pozemkový úřad rozhodne o schválení návrhu KoPÚ formou **rozhodnutí o schválení návrhu** (1.rozhodnutí), které musí nabýt právní moci. Proti rozhodnutí o schválení návrhu mohou vlastníci podat odvolání. Návrh KoPÚ slouží i k obnově katastrálního operátu a k vytvoření digitální katastrální mapy. Výsledky pozemkových úprav se

na základě **2. rozhodnutí** (o výměně nebo přechodu vlastnických práv) zapisují do katastru nemovitostí.

- **Vytyčení nových pozemků** - na základě požadavku vlastníků budou nové hranice pozemků v případě potřeby v terénu geodeticky vytyčeny. Vytyčení lze hradit z prostředků státu pouze jednou a je časově neomezené.
- **Realizace** - nejdůležitější společná zařízení budou podle požadavků postupně realizována v terénu, a to převážně z prostředků státního rozpočtu prostřednictvím SPÚ; nejčastějším příkladem realizace je vybudování polní cesty, dále retenční nádrže, prvku ÚSES a pod.

Předpokládané časové rozvržení průběhu pozemkové úpravy:

uzavření obvodu pozemkové úpravy	září 2026
rozbor současného stavu	leden 2027
soupis nároků vlastníků pozemků	březen 2027
zpracování plánu společných zařízení	březen 2028
konečný návrh nového uspořádání pozemků	březen 2029

Ing. Kopecký dále přítomné seznámil s:

- předpokládanými náklady a financováním KoPÚ
- přínosem pro vlastníky a město - obec zhotovením KoPÚ
- informoval o pověření ke vstupu (a jeho zveřejnění) pověřených osob na pozemky z důvodu potřeby zaměření území, zjišťování hranic a z důvodu návrhových prací
- potřebou projednání dědictví po zemřelých vlastnících a zrušení v katastru nemovitostí zapsaných věcných břemen (VB) užívání a zástavních práv pro již zemřelé osoby. V takovém případě je třeba se obrátit na katastrální úřad a požádat o zrušení věcného břemene (podle charakteru VB bude zapotřebí předložit odpovídající listinu).
- vysvětlili potřebu stanovení bodu, od kterého se bude v KoPÚ měřit vzdálenost. Vzdálenost se stanoví jako vážený aritmetický průměr vzdáleností jednotlivých pozemků měřených vzdušnou čarou od bodu dohodnutého na úvodním jednání. Navrhl a vlastníci na jednání odsouhlasili měření této vzdálenosti od Kaple Nanebevzetí Panny Marie.
- připomněl potřebu ochrany stabilizovaných měřických a hraničních bodů v terénu.

4. Zástupce zpracovatele KoPÚ Ing. Tomáš Krátký byl vyzván k doplnění informací k průběhu pozemkových úprav. Nejdříve představil společnost GEPARD s.r.o. a její historii. Doplnil informace k zjišťování průběhu hranic na obvodu pozemkové úpravy a předvytyčení dřevěnými kolíky. Také představil předpokládaného projektanta, který by měl návrh KoPÚ Čánka zpracovávat – Ing. Mikuláše Krátkého, který doplnil informace k stanovení bodu, od kterého se bude v KoPÚ měřit vzdálenost pozemků.

5. Mgr. Rufferová vyhlásila **výsledky volby sboru zástupců**. Do sboru zástupců byli zvoleni 4 kandidáti s nejvyšším počtem dosažených hlasů. Další v pořadí byl zvolen náhradníkem.

a) volba sboru - hlasování se zúčastnilo 40 vlastníků

způsob volby – volba tajná, označením čísla volené osoby z volebního lístku

výsledky hlasování:	počet hlasů:
Brandejs Václav, Čánka	30
Duška Jaroslav, Čánka	29
Pícha Aleš Ing. st., Přepychy	23
Pícha Aleš Ing. ml., Opočno	25
Valtera Miloš, Čánka	31
Vošlajerová Kateřina, Čánka	19

b) sbor bude pracovat jako sedmičlenný v tomto složení:

Brandejs Václav, Čánka

Duška Jaroslav, Čánka

Pícha Aleš ing. ml., Opočno

Valtera Miloš, Čánka

za Město Opočno - pověřený zástupce Bc. Jaroslav Koudelka

za Obec Mokré - starostka nebo jí pověřený zástupce

Kopecký Ladislav Ing., jmenovaný zástupce pobočky SPÚ

Náhradník:

Pícha Aleš Ing. st., Přepychy

6. Ukončení jednání

Mgr. Rufferová vyzvala přítomné k vznesení dotazů. Po jejich zodpovězení připomněla, že průběh pozemkové úpravy je dlouhý a složitý a zdůraznila nutnost vzájemné spolupráce všech zúčastněných. Účastníky požádala o včasnou reakci na zasílané výzvy a o aktivní účast na projednávání, k čemuž se připojil i Ing. Tomáš Krátký, který upozornil na potřebu vzájemné komunikace při projednávání návrhu. Mgr. Rufferová poděkovala všem přítomným za účast a úvodní jednání ukončila.

Zapsal: Ing. Ladislav Kopecký

Ověřila: Mgr. Alena Rufferová („elektronicky podepsáno“)

Vyvěšeno:

Sejmuto: