

VYSTAVENO DNE: 9. 10. 2025

RAŽITKO A PODPIS:

ŠESTIHO DNE.



*Handwritten signature*

## Státní pozemkový úřad

Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hlavní město Praha, Pobočka  
Kladno

náměstí 17. listopadu 2840, 272 01 Kladno  
IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774

SPU 345609/2025



000807914818

Kladno 7. 10. 2025  
Č. j.: SPU 345609/2025  
UID: spudms00000015876784

### ROZHODNUTÍ

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha, Pobočka Kladno (dále jen „pobočka“) jako příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, 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“) a v souvislosti se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

#### rozhodl

podle ust. § 11 odst. 4 zákona takto:

návrh komplexních pozemkových úprav v katastrálním území Kamenné Žehrovice a části Tuchlovice zpracovaný jménem firmy Geocart CZ spol s r.o., se sídlem Purkyňova 653/143, 612 00 Brno společně s Ing. Josef Honz, se sídlem Zahorčice 2, 387 42 Lnáře pod č. zakázky 38/2021-537100 Ing. Josefem Honzem, který je osobou úředně oprávněnou k projektování pozemkových úprav,

#### se schvaluje.

Zpracovaný návrh je přílohou tohoto rozhodnutí.

Účastníci řízení dle ust. § 5 zákona, v souvislosti s ust. § 68 správního řádu:

*Seznam účastníků řízení je z důvodu velkého rozsahu uveden v příloze č. 1 tohoto rozhodnutí, která je součástí výroku.*

## Odůvodnění

Řízení o komplexních pozemkových úpravách v k. ú. Kamenné Žehrovice a části Tuchlovice (dále jen „řízení“) zahájila pobočka dne 13. 4. 2021 v souladu s § 6 odst. 4 zákona veřejnou vyhláškou č. j. SPU 103799/2021. Podkladem pro zahájení řízení byla žádost Obce Kamenné Žehrovice č. j. SPU 388929/2020 ze dne 22. 10. 2020 a soubor žádostí vlastníků pozemků 51,15 % výměry zemědělského půdního fondu v hlavním katastrálním území č. j. SPU 094230/2021 ze dne 17. 3. 2021.

Při zahájení řízení bylo hlavním požadavkem ve veřejném zájmu zpřístupnit veškeré nově navržené pozemky, odstranit historické nesrovnalosti a nepřesnosti v katastrálním operátu a vlastnický vypořádat plochy navržené pro prvky plánu společných zařízení.

Dopisem č. j. SPU 366090/2021 ze dne 4. 10. 2021 vyrozuměla pobočka v souladu s § 6 odst. 6 zákona dotčené orgány státní správy o zahájení řízení za účelem získání jejich stanovisek k ochraně zájmů ve stanovené lhůtě. Dále byla dopisem č. j. SPU 366498/2021 ze dne 8. 11. 2021 rozeslána v souladu s § 5 odst. 1 písm. c) výzva obcím, s jejichž územním obvodem sousedí pozemky zahrnuté do obvodu pozemkových úprav, aby v případě zájmu ve stanovené lhůtě přistoupili k řízení jako účastníci řízení. Žádná sousední obec k řízení nepřistoupila. V návaznosti na zahájení řízení byl s Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Kladno (dále jen „katastrální pracoviště“) dne 22. 11. 2021 dohodnut postup v souladu s § 10 odst. 1 vyhlášky č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav (dále jen „vyhláška“).

Dne 11. 4. 2022 se v souladu s § 7 zákona konalo úvodní jednání v Dělnickém domě na adrese 1. máje 249, 273 01 Kamenné Žehrovice. Účastníci řízení byli na toto jednání pozváni dopisem č. j. SPU 092816/2022 ze dne 17. 3. 2022. Na jednání byli přítomní seznámeni s předpokládaným průběhem řízení a v souladu s § 7a vyhlášky, byl zvolen pětičlenný sbor zástupců vlastníků.

V souladu s § 9 odst. 5 zákona jmenovala pobočka komisi pro zjišťování průběhu hranic pozemků usnesením č. j. SPU 188330/2022 ze dne 26. 5. 2022. Dále byli průběžně v řízení v souladu s § 6 odst. 9 zákona jednotlivé osoby zpracovatele nebo dalších správních orgánů pověřovány ke vstupu a vjezdu na pozemky pod pověřeními č. j. SPU 072653/2022, SPU 088139/2022, SPU 088246/2022, SPU 118075/2022, SPU 118130/2022, SPU 118139/2022, SPU 118160/2022, SPU 118177/2022, SPU 118270/2022, SPU 118290/2022, SPU 118336/2022, SPU 118365/2022, SPU 118389/2022, SPU 118587/2022, SPU 118613/2022. V období od zahájení řízení do 30. 4. 2022 zpracovatel zajišťoval zaměření skutečného stavu v terénu.

Ve dnech 9. – 11. 8. 2022 proběhlo v terénu a na Obecním úřadě v Kamenných Žehrovcích na adrese Karlovarská tř. 6, 273 01 Kamenné Žehrovice (dále jen „OÚ Kamenné Žehrovice“) v souladu s § 9 odst. 5 zákona zjišťování průběhu hranic pozemků na obvodu pozemkových úprav. Účastníci řízení byli na tato jednání pozváni dopisem č. j. SPU 243454/2022 ze dne 7. 7. 2022. Na základě provedeného zjišťování bylo katastrálním pracovištěm vydáno kladné stanovisko k převzetí výsledků zeměměřických činností v souladu s § 9 odst. 6 zákona č. j. SPU 429513/2022 ze dne 16. 11. 2022. Dále byla dne 30. 1. 2023 pod č. j. Z-253/2023-203 u pozemků nacházejících se v obvodu pozemkových úprav vyznačena poznámka o zahájení pozemkových úprav.

V rámci etapy zpracování rozboru současného stavu byly v souladu s § 5 odst. 3 u pozemků v obvodu pozemkových úprav zjištěny nesoulady mezi skutečným stavem v terénu a stavem evidovaným v katastru nemovitostí. Na základě tohoto zjištění byl dopisem č. j. SPU 318751/2022 ze dne 1. 9. 2022 požádán Magistrát města Kladna, Odbor životního prostředí o součinnost a vyjádření se k navrhovaným změnám druhů pozemků dle § 11 odst. 1 vyhlášky.

Vlastníkům pozemků bylo v souladu s § 11 odst. 3 vyhlášky dopisem č. j. SPU 048907/2023 ze dne 14. 2. 2023 oznámeno vyložení soupisů nároků na OÚ Kamenné Žehrovice a na Obecním úřadě Tuchlovice na adrese U Staré školy 83, 273 02 Tuchlovice (dále jen „OÚ Tuchlovice“) a stanovena lhůta pro uplatnění námitek. Soupisy nároků byly vyloženy k nahlédnutí počínaje dnem 6. 3. 2023 po dobu 15 dnů. Vlastníci byli tímto dopisem též seznámeni s postupem řešení pozemků dle § 3 odst. 3 zákona.

V rámci řízení byli průběžně ustanovováni opatrovníci osobám, kterým se prokazatelně nedařilo doručovat písemnosti, jejichž adresa byla neznámá nebo neúplná a předpokládaným okruhům dědiců po zemřelých vlastnících pozemků, a to v souladu § 32 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“). Opatrovníci byli ustanoveni pod následujícími č. j. SPU 005153/2023, SPU 122147/2023, SPU 088528/2024, SPU 169996/2025, SPU 383436/2025 a SPU 383832/2025.

Plán společných zařízení (dále jen „PSZ“) byl průběžně projednáván se sborem zástupců v souladu s § 5 odst. 8 zákona. Dne 1. 6. 2023 byl sbor zástupců na svém jednání zaevidovaném pod č. j. SPU 381539/2023 seznámen s konečnou podobou PSZ a byl dohodnut postup následného rozeslání dotčeným orgánům, aby ve stanovené lhůtě pobočce předložily svá stanoviska k ochraně vlastních zájmů dle zvláštních předpisů. Výzva k uplatnění stanovisek k PSZ byla dotčeným orgánům rozeslána v souladu s § 9 odst. 10 zákona dopisem č. j. SPU 257234/2023 ze dne 23. 6. 2023. Po uplatnění stanovisek dotčených orgánů prošel dne 23. 8. 2023 návrh PSZ schválením regionální dokumentační komise Státního pozemkového úřadu a dne 18. 9. 2023 byl pod č. j. 4/2023/47 schválen zastupitelstvem Obce Kamenné Žehrovice.

V průběhu řízení byly s ohledem na změny v katastru nemovitostí aktualizovány nárokové listy dotčených vlastníků pozemků a těmto vlastníkům zaslány aktualizace prostřednictvím dopisů č. j. SPU 323632/2024 a SPU 340475/2024 v souladu s § 13 odst. 1 vyhlášky.

V rámci etapy zpracování návrhu nového uspořádání pozemků (dále jen „návrh“) zpracovatel v souladu s postupem podle § 9 odst. 20 zákona projednával nové uspořádání pozemků s dotčenými vlastníky pozemků. Svůj souhlas, případně nesouhlas, vlastníci potvrdili podpisem na soupisu nových pozemků. Osobní projednávání v Kamenných Žehrovicích proběhla ve dnech 8. 2. 2024, 13. 2. 2024 a 15. 2. 2024. S některými vlastníky byl po osobních jednáních dle jejich požadavků návrh upravován prostřednictvím telefonické a e-mailové komunikace se zpracovatelem. Vlastníkům, kteří se v rámci předchozích projednávání k návrhu nevyjádřili, byla pod č. j. SPU 384581/2024 zaslána výzva k vyjádření ve stanovené lhůtě a byli seznámeni s postupem dle § 9 odst. 21 zákona.

Na základě postupu dle § 9 odst. 21 zákona kontaktoval vlastník pozemků evidovaných na listu vlastnictví (dále jen „LV“) č. 610 pobočku s požadavkem na přepracování svého návrhu. Pobočka požadavku vlastníka vyhověla a po domluvě se zpracovatelem došlo k přepracování části již dokončeného návrhu.

Dopisem č. j. SPU 151855/2025 ze dne 17. 4. 2025 bylo účastníkům řízení oznámeno vyložení zpracovaného návrhu k veřejnému nahlédnutí na pobočce, OÚ Kamenné Žehrovice a OÚ Tuchlovice a byli poučeni, že k námitkám a připomínkám podaným po uplynutí lhůty vystavení se v souladu s § 11 odst. 1 zákona nepřihlíží. Návrh byl vyložen k nahlédnutí počínaje dnem 5. 5. 2025 po dobu 30 dnů.

Dne 28. 5. 2025 pod č. j. SPU 213890/2025 obdržela pobočka od vlastníků LV č. 315 námitku k vystavenému návrhu. Tato námitka byla vypořádána dne 29. 5. 2025 dopisem č. j. SPU 216065/2025.

V rámci řízení bylo navrženo zrušení a vypořádání spoluvlastnických podílů na LV č. 436, 445, 611, 944, 955 a 1002.

Podle § 9 odst. 17 zákona byla pro společná zařízení vyčleněna nezbytná výměra půdního fondu. Primárně se použily pozemky ve vlastnictví státu a potom ve vlastnictví obce. Výměra z LV č. 10002 a 60000 byla použita beze zbytku. Výměra z LV č. 955 odpovídající výši podílu p. Šlégra (3 m<sup>2</sup>) byla se souhlasem vlastníka spotřebovaná též pro tento účel.

Vlastníkům pozemků byly v souladu s § 10 zákona navrženy nové pozemky odpovídající jejich původním pozemkům přiměřeně cenou, výměrou, vzdáleností a podle možností i druhem pozemku. Kritérium přiměřenosti u ceny bylo překročeno ve prospěch vlastníka (nad +4 % v ceně) u LV č. 826 a 698. U obou LV se jedná o pozemky ve vlastnictví státu. Kritérium přiměřenosti u ceny bylo překročeno v neprospěch vlastníka (méně než -4% v ceně) s jeho souhlasem u LV č. 714. Kritérium přiměřenosti ve výměře nebylo překročeno u žádného LV. A kritérium vzdálenosti bylo překročeno u LV č. 83, 247, 563, 623, 698 a 12006.

Dále bylo navrženo zřízení nového věcného břemene k pozemkům na LV č. 516. Jedná se o věcné břemeno chůze a jízdy.

K datu vystavení návrhu souhlasí s návrhem vlastníci 93,89 % řešené výměry pozemků. Souhlasy vlastníků 2,81 % řešené výměry nebyly zpracovateli nebo pobočce doručeny dle náležitostí ustanovených v § 37 odst. 4 správního řádu – tj. v písemném originále, prostřednictvím datové schránky nebo jinou elektronickou formou s ověřeným elektronickým podpisem, a tudíž je nelze k souhlasům započít. Vlastníci 3,30 % řešené výměry s návrhem nesouhlasí.

Dne 12. 6. 2025 svolala pobočka dopisem č. j. SPU 233836/2025 v souladu s § 11 odst. 3 zákona závěrečné jednání, na které pozvala všechny účastníky řízení. Závěrečné jednání se uskutečnilo dne 7. 7. 2025 na OÚ Kamenné Žehrovice. Vlastníci byli na jednání seznámeni s výsledky pozemkových úprav, s návrhem, o kterém bude rozhodnuto a s dalším postupem v řízení.

**Současně se účastníkům řízení připomíná ust. § 11 odst. 13 zákona, kde je uvedeno, že právní stav podle schváleného návrhu je závazný i pro právní nástupce vlastníků pozemků. Do vydání rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady a lhůty podle ust. § 10 odst. 2 zákona, popř. o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům a pro zpracování obnoveného souboru geodetických informací se v listinách o nabytí vlastnictví nebo jiného oprávnění k pozemkům (například v kupní smlouvě, v usnesení soudu o nabytí dědictví, v zástavní smlouvě) kromě nabývaných pozemků uvedou i jim odpovídající pozemky podle schváleného návrhu; údaje o nich poskytuje pobočka. Jednotlivé pozemky nebo jejich části nemůže jejich vlastník po schválení návrhu bez souhlasu pobočky zatížit nebo zcizit.**


Podle ust. § 13 odst. 1 vyhlášky budou změny vlastnictví, ke kterým došlo v katastru nemovitostí a které nastaly v době 30 dnů před vystavením návrhu KoPÚ až do vydání rozhodnutí podle § 11 odst. 8 zákona, řešeny formou zajištění návaznosti listin při vydání rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv. Konkrétní změny budou za uvedené časové období upřesněny v odůvodnění rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv.

Na základě výše uvedených skutečností bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku.

### Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí je možné podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení k ústředí Státního pozemkového úřadu, a to prostřednictvím Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj a hl. m. Praha, Pobočky Kladno (§ 83 a § 86 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů).



  
Ing. Dagmar Maňasová  
vedoucí Pobočky Kladno  
Státní pozemkový úřad

vypraveno a vyloženo k nahlédnutí  
dne 9. 10. 2025

**Příloha č. 1 k výrokové části rozhodnutí č. j. SPU 345609/2025.** Tato příloha je nedílnou součástí výroku.

#### Účastníci řízení:

Příjmení a jméno	Datum narození	Adresa bydliště	Poznámka
<b>Název</b>	<b>IČ</b>		
AGD Kačice, s.r.o.	47048620	K farmě 28, Kačice, Kačice, 27304	
AgroZZN, a.s.	45148082	V Lubnici 2333, Rakovník, Rakovník II, 26901	
Balounová Vladimíra	28.1.1986	Václava Rabase 868, Kladno, Kladno, 27201	pod opatrovníkem
BIO TOP s.r.o.	26114224	Nemanická 440/14, České Budějovice, České Budějovice 3, 37010	
Brjaník Miroslav	30.10.1961	J. A. Komenského 219, Stochov, Stochov, 27303	
Burant Milan	20.5.1964	Žilinská 81, Družec, Družec, 27362	
Bysterská obchodní společnost, s.r.o.	64259781	Havličkova 3084, Kladno, Kladno, 27204	
Cíbochová Leona Mgr.	20.2.1994	Jiřího Wolкера 283, Kamenné Žehrovice, Kamenné Žehrovice, 27301	
Cihelková Jitka	13.6.1975	Oblouková 301, Chýně, Chýně, 25303	