

# **METODICKÝ POKYN**

## **pro zpracování studie v případech pozemkových úprav vyvolaných stavební činností**

Vydává: **STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD**

---

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774  
Název útvaru: Odbor pozemkových úprav  
**Praha 2019**

## Obsah

<b>POUŽITÉ ZKRATKY .....</b>	<b>3</b>
<b>1. ÚVOD .....</b>	<b>4</b>
<b>2. PODKLADY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. CHARAKTERISTIKA ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ .....</b>	<b>5</b>
3.1. CHARAKTERISTIKA ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ .....	5
3.2. VLASTNICKÉ VZTAHY K POZEMKŮM.....	5
3.3. ZÁJMY OCHRANY PŘÍRODY A TVORBY KRAJINY (ZÁK. Č. 114/1992 Sb.) .....	5
3.4. VODOHOSPODÁŘSKÉ POMĚRY – VYHODNOCENÍ A DOPLNĚNÍ PODKLADŮ ZPRACOVANÝCH STAVEBNÍKEM.....	5
3.5. DALŠÍ FAKTORY .....	5
<b>4. ZÁSADY PRO STANOVENÍ PLOŠNÉHO ROZSAHU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....</b>	<b>5</b>
<b>5. VÝSTUPY STUDIE .....</b>	<b>6</b>
<b>6. TABULKOVÁ ČÁST.....</b>	<b>7</b>
<b>7. DOPORUČENÍ KE ZPRACOVÁNÍ A PROJEDNÁNÍ STUDIE .....</b>	<b>9</b>
<b>8. NÁLEŽITOSTI STUDIE .....</b>	<b>9</b>

## Použité zkratky

<b>BPEJ</b>	Bonitované půdně ekologické jednotky
<b>EIA</b>	Posouzení vlivu na životní prostředí
<b>KN</b>	Katastr nemovitostí
<b>KoPÚ</b>	Komplexní pozemkové úpravy
<b>KPÚ</b>	Krajský pozemkový úřad
<b>k.ú.</b>	Katastrální území
<b>LV</b>	List vlastnictví
<b>LPIS</b>	Registr produkčních bloků
<b>MMR</b>	Ministerstvo pro místní rozvoj
<b>MZe</b>	Ministerstvo zemědělství
<b>MŽP</b>	Ministerstvo životního prostředí
<b>OPÚ</b>	Odbor pozemkových úprav
<b>PÚ</b>	Pozemkový úřad (pobočka KPÚ)
<b>SGI</b>	Soubor geodetických informací
<b>SM5</b>	Státní mapa 1:5000 – odvozená
<b>SPI</b>	Soubor popisných informací
<b>SPÚ</b>	Státní pozemkový úřad
<b>ŘSD</b>	Ředitelství silnic a dálnic ČR (stavebník)
<b>ÚSES</b>	Územní systém ekologické stability
<b>ÚPD</b>	Územně plánovací dokumentace
<b>VKP</b>	Významný krajinný prvek
<b>ZABAGED</b>	Základní báze geografických dat ZU

## 1. Úvod

Tento metodický pokyn stanovuje podmínky a postupy při zpracování studií v případech pozemkových úprav vyvolaných v důsledku výstavby liniových staveb Ředitelstvím silnic a dálnic ČR (dále jen „ŘSD“) a obsahové náležitosti těchto studií.

Upravuje zejména zásady pro stanovení rozsahu území přímo dotčeného konkrétní liniovou stavbou ŘSD, tzn. takového území, které je bezpodmínečně nutné řešit v pozemkových úpravách, a rovněž rozsah dalšího (navazujícího) území, které je vhodné a racionální řešit současně z hlediska obecných potřeb v daném katastrálním území v rámci takto zahajovaných pozemkových úprav. Rozdělení území na „stavbou přímo dotčené řešené území“ a „ostatní řešené území“ je základním předpokladem pro určení a rozdělení nákladů na pozemkové úpravy vyvolané v důsledku stavební činnosti ve smyslu § 17 odst. 2 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 č. 139/2002 Sb.“). Studie tak určuje rámcově také objem potřebných finančních prostředků a je podkladem pro stanovení podílu nákladů na pozemkové úpravy.

Postupy zohledňují sjednaný **„Rámcový metodický postup Státního pozemkového úřadu a Ředitelství silnic a dálnic ČR při koordinaci pozemkových úprav a výstavby liniových staveb“** č.j. SPU 181197/2019 ze dne 25. 6. 2019.

## 2. Podklady

- Údaje katastru nemovitostí – SGI a SPI (součástí KN jsou i operáty bývalého pozemkového katastru a navazující operáty přídělového a scelovacího řízení).
- Další grafické podklady pro řešená katastrální území
  - mapy SMO 1:5 000 (rastrová data včetně vrstevnic), případně 1:1 000,
  - mapy „ZABAGED“,
  - mapy dříve zpracovaných jednoduchých pozemkových úprav, případně KoPÚ,
  - schválený územní plán obce, zejména jeho grafická část s funkčním využitím a širšími vztahy v území,
  - mapy BPEJ,
  - mapové podklady k předmětné liniové stavbě (dále jen „liniová stavba“).
- ÚSES ČR regionální a nadregionální, zpracovatel MMR a MŽP r. 1997, plány místních ÚSES.
- Údaje o evidenci lokalit chráněných dle zákona č. 114/1992 Sb. (zvláště chráněná území, VKP, krajinný ráz, chráněná území NATURA 2000).
- Vodohospodářské mapy 1:50 000, dokumentace ke stavbám vodohospodářských meliorací, např. hlavní meliorační zařízení, závlahy atd. (možno získat např. od SPÚ, Lesů ČR, s.p., Podniků Povodí).
- Seznam uživatelských subjektů a registr produkčních bloků (LPIS).

S výjimkou mapových podkladů k liniové stavbě zajišťuje podklady dle možností pozemkový úřad, nedohodnou-li se v konkrétních případech, např. u určitých podkladů, se zpracovatelem jinak.

### 3. Charakteristika zájmového území

#### 3.1. Charakteristika zájmového území

- Zemědělská výroba (objekty živočišné výroby a rostlinné výroby).
- Lesní výroba.
- Jiné hospodářské zájmy v území.
- Struktura zemědělského půdního fondu.
- Stav polních cest.
- Stav užívání pozemků (produkční bloky).
- Počet hospodařících subjektů.

#### 3.2. Vlastnické vztahy k pozemkům

- Hrubá analýza vlastnických vztahů (počet LV, počet vlastníků).
- Podíl vlastnictví: státní, obecní, soukromé.

#### 3.3. Zájmy ochrany přírody a tvorby krajiny (zák. č. 114/1992 Sb.)

- Hranice zvláště chráněných území, VKP.
- Hranice skladebních prvků ÚSES dle platných ÚSES ČR nadregionální, regionální a zejména místní úrovně.
- Další (např. hranice ptačích oblastí, hranice evropsky významných lokalit).

#### 3.4. Vodohospodářské poměry – vyhodnocení a doplnění podkladů zpracovaných stavebníkem

- Vodní toky.
- Drobné vodní toky.
- Svodné, záchytné a odvodňovací příkopy atd.
- Ochranná pásma vodních zdrojů.
- Vymezení míst soustředěného odtoku povrchových vod, celkové posouzení odtokových poměrů území (zejména z pohledu možnosti přívalových vod).
- Vymezení záplavových území.
- Stavby k vodohospodářským melioracím pozemků.

#### 3.5. Další faktory

- Ohrožení vodní erozí. Součástí bude samostatný mapový výstup s barevným kartogramem erozního ohrožení v ploše v měřítku 1 : 5000 zpracovaný v GIS s využitím výškopisných dat 4G
- Ohrožení větrnou erozí
- Pedologické poměry (BPEJ).
- Dočasné zábory stavbou - půdního fondu.
- Dočasné zábory stavbou - pozemků určených pro plnění funkcí lesa.

### 4. Zásady pro stanovení plošného rozsahu řešeného území

Celkový rozsah posuzovaného území vychází z délkového úseku liniové stavby nacházející se v jednotlivých katastrálních územích (k.ú.).

Rozsah stavbou přímo dotčeného řešeného území v daném k.ú. (území „A“):

- Obecně platí, že rozsah vymezeného území A musí zaručit plně funkční řešení návrhu nového uspořádání pozemků, návaznost komunikací a polních cest i dalších opatření,

tvořících součást plánu společných zařízení i dalších specifických opatření souvisejících s liniovou stavbou.

- Hranice budou tvořit zpravidla nejbližší procházející hranice správní či reálně existující v terénu (hranice k.ú., okraje lesa, komunikace, vodní toky i vodní plochy, apod.) při respektování hranic evidovaných v KN.
  - Pokud by takto stanovený rozsah měl být s ohledem na podmínky daného území z hlediska nutného jeho řešení nadbytečný, hranice se stanoví s ohledem na užívání a vlastnictví pozemků dle KN a další faktory tak, aby bylo možno v takovém území samostatně vyřešit veškeré potřeby vyplývající z § 2 zákona č. 139/2002 Sb. Rozsah nelze stanovit tak, že se jeho hranice ztotožní s hranicemi pouze těch pozemků, které jsou bezprostředně dotčeny stavbou.
  - Výjimečně může být v případě účelnosti ve specifických případech vymezen ještě i obvod, který bude tvořit např. hranice liniové stavby.
- Rozsahu tohoto území budou odpovídat stanovené finanční náklady spojené s řešením pozemkových úprav připadající na stavebníka (náklady na přípravné, geodetické i projektové práce včetně realizačních opatření).

Rozsah ostatního řešeného území v daném k.ú. (území „B“):

- Bude určen hranicí území přímo dotčeného stavbou a hranicí obvodu pozemkových úprav, tvořenou zpravidla katastrální hranicí (pokud bude účelné zahrnout do pozemkových úprav celé katastrální území).
- Rozsahu tohoto území budou odpovídat stanovené finanční náklady spojené s řešením pozemkových úprav připadajících na pozemkový úřad.

Jako podklad pro odhad nákladů mohou sloužit statistické údaje ohledně již realizovaných pozemkových úprav, které jsou uloženy u SPÚ.

Za účelem stanovení rozsahu území A a B se doporučuje konzultace zpracovatele s pozemkovým úřadem a stavebníkem v zájmu včasného vyjasnění stanovisek (viz též článek 7).

## 5. Výstupy studie

Kromě rozdělení na území přímo dotčené stavbou (A) a ostatní řešené území (B) včetně stanovení finančních nákladů, budou studie obsahovat tyto výstupy:

- Doporučení úprav a změn dopravního systému, zejména křížení liniové stavby se stávajícími komunikacemi, včetně vyhodnocení střetů s existujícími a navrhovanými polními cestami tak, aby byl zabezpečen přístup k pozemkům a umožněno hospodaření na zemědělské, příp. lesní půdě.
- Vymezení změny organizace půdního fondu dle skutečného zásahu liniové stavby do ucelených produkčních bloků.
- Vyhodnocení hydrologických poměrů území a vytipování kritických míst a lokalit včetně předběžného návrhu opatření.
- Vyhodnocení a zpracování požadavků na ochranu přírody a krajiny a na ochranu zemědělského půdního fondu.
- Vymezení rozsahu současně zastavěného území obce, je-li zpracována ÚPD zpracovat zastavitelné území obce a postupovat v souladu s dokumentací územního plánování. V nutných případech doporučení změny hranice katastrálního území, které je vyvoláno stavbou a akceptováno dotčenými obcemi.
- Vymezení případných dalších zjištění střetů v území a rámcový návrh opatření, která

vytvoří optimální podmínky pro odstranění nepříznivých situací vzniklých liniovou stavbou.

- Navržení optimálních obvodů jednotlivých pozemkových úprav

## 6. Tabulková část

Tab. 6.1. Rozdělení řešeného území na přímo dotčené stavbou a ostatní

katastrální území	dotčená obec	celková výměra (ha)	území „A“ (přímo dotčeno stavbou /ha/)	území „B“ (ostatní řešené území /ha/)
<b>celkem</b>				

Tab. 6.2. Zastoupení základních forem vlastnictví v řešeném území dle k.ú.

katastrální území	formy vlastnictví						celkem k.ú.	
	státní (ČR)		obecní		soukromé			
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
								100
celkem								100

Tab. 6.3. Odhad nákladů na zpracování návrhu pozemkových úprav dle jednotlivých k.ú.

Katastrální území .....

Činnosti	Území přímo dotčené stavbou (území „A“)			Ostatní řešené území (území „B“)		
	Počet ha	Cena za 1 ha bez DPH (Kč)	Cena celkem bez DPH (Kč)	Počet ha	Cena za 1 ha bez DPH (Kč)	Cena celkem bez DPH (Kč)
<b>1. PŘÍPRAVNÉ PRÁCE</b>						
1 .a. Přípravné práce zeměměřické						
1 .b. Přípravné práce ostatní						
<b>2. NÁVRHOVÉ PRÁCE</b>						
<b>3. MAPOVÉ DÍLO</b>						
<b>CENA DÍLA CELKEM</b>						

Tab. 6.4. Přehled o předběžných nákladech na návrh pozemkových úprav

katastrální území	dotčená obec	náklady v tis. Kč	
		stavebník	pozemkový úřad

<b>celkem</b>			

Tab. 6.5. Výpočet předběžných nákladů na realizaci navržených polních cest

č. navržené cesty	katastrální území	délka (m)		jednotk. náklady (tis. Kč/ 100m)	celkové náklady (tis. Kč)	
		území přímo dotčené	ostatní řešené území		území přímo dotčené	ostatní řešené území
<b>celkem</b>						

Tab. 6.6. Výpočet předběžných nákladů na realizaci vodohospodářských opatření

č. opatření	katastrální území	délka (m) / plocha (m <sup>2</sup> )		jednotk. náklady (tis. Kč/ délku/plochu)	celkové náklady (tis. Kč)	
		území přímo dotčené	ostatní řešené území		území přímo dotčené	ostatní řešené území
<b>celkem</b>						

Tab. 6.7. Výpočet předběžných nákladů na realizaci ostatních opatření (protierozních, krajinářských a jiných)

č. opatření	název opatření	katastrální území	délka (m) / plocha (m <sup>2</sup> )		jednotk. náklady (tis. Kč/ délku/plochu)	celkové náklady (tis. Kč)	
			území přímo dotčené	ostatní řešené území		území přímo dotčené	ostatní řešené území
<b>celkem</b>							

Tab. 6.8. Celkové shrnutí předběžných nákladů podle k.ú.

k.ú.....	druh opatření	náklady (tis. Kč)	
		stavebník	pozemkový úřad
	návrh pozemkových úprav		
	cesty		
	vodohospodářská opatření		
	ostatní opatření		
<b>celkem</b>			

Tab. 6.9. Celkové shrnutí předběžných nákladů v celém řešeném území

druh opatření	náklady (tis. Kč)	
	stavebník	pozemkový úřad
návrh pozemkových úprav		
cesty		
vodohospodářská opatření		



ostatní opatření		
<b>celkem</b>		

## 7. Doporučení ke zpracování a projednání studie

Vzhledem k rozsáhlé problematice širších vazeb na liniové stavby je nutná úzká spolupráce mezi pozemkovým úřadem, stavebníkem a zpracovatelem studie.

Při zpracování studie je nezbytné vždy:

- Na začátku zpracování studie vyjasnit postup zpracování studie v návaznosti na činnost stavebníka v přípravě liniové stavby (viz „koordinace činností ŘSD a PÚ“ v Rámcovém postupu).
- Při zpracování studie zabezpečit několik informativních a poradenských konzultací se zástupci obcí, uživatelskými subjekty, orgány státní správy a stavebníkem a zajistit stanovisko zejména obcí a orgánů ochrany životního prostředí ke koncepci návrhu společných zařízení.
- Projednat zpracovaný návrh studie na společném jednání, které svolá pozemkový úřad za účasti: zástupce stavebníka, zástupce pozemkového úřadu, zástupce obce a zpracovatele.

## 8. Náležitosti studie

Některé níže uváděné náležitosti mohou být již zpracovány např. v rámci Oznámení o záměru stavby s ohledem na životní prostředí, popř. v dokumentaci pro EIA; v tom případě bude ve studii pouze odkázáno na příslušný související materiál.

### ČÁST PÍSEMNÁ

#### 1. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

- 1.1. Základní údaje o  
objednateli  
zpracovateli
- 1.2. Rozsah řešeného území
- 1.3. Podklady, které byly využity při zpracování studie
- 1.4. Celkové náklady pro stavebníka, pro pozemkový úřad

#### 2. PRŮZKUM A VYHODNOCENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

- 2.1. Hospodářské využití území
- 2.2. Vlastnické vztahy k pozemkům
- 2.3. Zájmy ochrany přírody a tvorba krajiny
- 2.4. Vodohospodářské poměry
- 2.5. Další faktory

#### 3. NÁVRH ŘEŠENÍ – VÝSTUP STUDIE (popis, zdůvodnění)

- 3.1. Návrh závazného plošného rozsahu pozemkových úprav (obvodů pozemkových úprav) vyvolané liniovou stavbou (území „A“ stavbou přímo

dotčené)

- 3.2.Návrh staveb, objektů a ÚSES vyvolaných liniovou stavbou v území „A“
- 3.3.Další opatření v území „A“
- 3.4.Návrh rozsahu ostatního řešeného území „B“
- 3.5.Návrh staveb, objektu a ÚSES v území „B“
- 3.6.Další opatření v území „B“

#### 4. TABULKOVÁ ČÁST

- 4.1.Rozdělení řešeného území na přímo dotčené stavbou („A“) a ostatní („B“)
- 4.2.Zastoupení základních forem vlastnictví v řešeném území dle k.ú.
- 4.3.Stanovení předběžných nákladů na zpracování návrhu pozemkových úprav dle jednotlivých katastrálních území
- 4.4.Přehled o předběžných nákladech na návrh pozemkových úprav
- 4.5.Výpočet předběžných nákladů na realizaci navržených polních cest
- 4.6.Výpočet předběžných nákladů na realizaci vodohospodářských opatření
- 4.7.Výpočet předběžných nákladů na realizaci ostatních opatření (protierozních, krajinářských a jiných)
- 4.8.Celkové shrnutí předběžných nákladů podle k.ú.
- 4.9.Celkové shrnutí předběžných nákladů v celém řešeném území

#### 5. DOKLADY

- 5.1.Statistické údaje o jednotlivých katastrálních územích
- 5.2.Seznam dotčených parcel KN pro území „A“
- 5.3.Zápis z jednání
- 5.4.Seznam parcel určených k výkupu pro silniční komunikace (dle záborového elaborátu)
- 5.5.Písemná vyjádření obce a orgánů ochrany životního prostředí ke koncepci návrhu společných zařízení

### **ČÁST GRAFICKÁ**

1. Přehledná situace v měřítku 1: 10 000 (50 000)
2. Situace v měřítku 1:5 000 se zákresem:
  - trasy liniové stavby
  - navržených obvodů pozemkových úprav v jednotlivých k.ú. s vyznačením území „A“ a „B“ a s vyznačením zón s pozemky neřešenými dle § 2 zákona č. 139/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů
  - návrhu zpřístupnění pozemků
  - registrovaných a navrhovaných ÚSES
  - podkladů pro řešení vodního režimu a vodní eroze
  - odvodnění ploch
  - ploch dle užívání
3. Mapy dřívější pozemkové evidence