

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

Katedra biotechnických úprav krajiny



**Vývoj fragmentace vlastnictví zemědělské půdy
v okrese Litoměřice (Ústecký kraj)**

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Vedoucí práce: Ing.Blanka Kottová, PhD.

Diplomant: Bc.Renata Forstová

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracovala samostatně a že jsem uvedla všechny literární prameny, publikace a jiné zdroje, ze kterých jsem čerpala.

V Litoměřicích dne 20. dubna 2011

.....
podpis

Poděkování

Mé díky patří

vedoucí diplomové práce ing.Blance Kottové, PhD. a konzultantu prof.Ing.Petru Skleničkovi, CSc. za jejich odborné vedení, cenné rady a vstřícnost při zpracování této diplomové práce,

mé rodině, přátelům a kolegům za jejich trpělivost a pochopení.



ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE (PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

pro: **RENATU FORSTOVOU**

obor: **REGIONÁLNÍ A ENVIRONMENTÁLNÍ SPRÁVA – kombinované studium**

Název tématu:

**VÝVOJ FRAGMENTACE VLASTNICTVÍ ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY V OKRESE
LITOMĚŘICE (ÚSTECKÝ KRAJ)**

Název tématu v anglickém jazyce:

**TREND IN FRAGMENTATION OF THE AGRICULTURE LAND IN THE
LITOMĚŘICE STUDY AREA (ÚSTÍ REGION)**

Zásady pro vypracování:

Zadaná práce bude mít charakter studie. Autorka zpracuje podrobnější literární rešerši k řešenému tématu. Pro katastrální území Litoměřického okresu analyzuje vývoj fragmentace vlastnictví zemědělské půdy v letech 2001 – 2010 se zaměřením na atributy – počet parcel, výměra orné půdy a TTP, počet listů vlastnictví, počet spoluvlastníků. Katastrální území budou vybrána dle stanoveného požadavku, a to polovinu budou tvořit k.ú., kde již proběhla komplexní pozemková úprava a polovinu k.ú., kde komplexní pozemková úprava neproběhla.

Výsledky budou zpracovány v textové a grafické podobě.



Rozsah průvodní zprávy: **min. 40 stran textu**

Rozsah grafických prací: **na úrovni studie**

Seznam odborné literatury:

NĚMEC, J., 2004: Pozemkové právo a trh půdy v České republice. Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, Praha.

NĚMEC, J., ŠTOLBOVÁ, M., VRBOVÁ, E., 2006: Cena zemědělské půdy v České republice v letech 1993 - 2004. Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, Praha.

SKLENIČKA, P., 2002: Základy krajinného plánování. Nakladatelství N. Skleničková, Říčany.

SKLENIČKA, P., HLADÍK, J., STŘELEČEK, F., PITTNEROVÁ, B., LOSOSOVÁ, J., ČÍHAL, L., ŠÁLEK, M., 2009: Historical, environmental and socio-economic driving forces on land ownership fragmentation, the land consolidation effect and project costs. Zemědělská ekonomika 12.

Metodické pokyny pro zpracování diplomové práce na FŽP

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Blanka Kottová, Ph.D.**

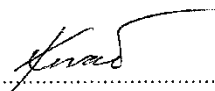
Konzultant diplomové práce: **prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.**

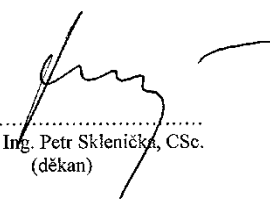
Datum zadání diplomové práce: **červen 2010**

Termín odevzdání diplomové práce: **duben 2011**

L.S.




prof. Ing. Pavel Kovář, DrSc.
(vedoucí katedry)


prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.
(děkan)

V Praze dne 29. 6. 2010



ABSTRAKT

Diplomová práce analyzuje vývoj fragmentace vlastnictví zemědělské půdy v letech 2001 – 2010 ve vybraných katastrálních územích okresu Litoměřice (Ústecký kraj) podle výměry orné půdy, travních porostů, počtu parcel, zapsaných na listu vlastnictví, dále podle počtu spoluvlastníků a počtu listů vlastnictví, na kterých jsou parcely zemědělské půdy zapsány v katastru nemovitostí.

Literární rešerše je zaměřena především na historii evidence půdy v českých zemích a na oceňování půdy. Důležitou oblastí ve vztahu k vlastnictví půdy jsou rovněž pozemkové úpravy a vztah vlastnictví půdy k celkovému obrazu krajiny.

Zdrojem dat je Informační systém katastru nemovitostí (ISKN) Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Získaná data jsou zpracována do grafů podle vybraných atributů.

Grafy, které jsou výsledkem této práce, zobrazují změny zadaných atributů v daném časovém období.

KLÍČOVÁ SLOVA

VLASTNICTVÍ – ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA – POZEMKOVÉ ÚPRAVY – KATASTR NEMOVITOSTÍ - OCEŇOVÁNÍ PŮDY - BONITACE

ABSTRACT

This thesis analyzes development of agricultural land fragmentation in period of 2001-2010 in selected cadastral areas of Litoměřice district (Ústí region) reflecting the area of arable land, grassland, number of plots recorded on title number furthermore reflecting number of co-owners and total of title numbers on which are plots covered by agricultural land recorded in Cadastre.

Research in respective literature was primarily focused on history of land-registration in Czech lands and valuation of land. Important topics in relation to land-ownership are also land adjustments and relationship between land ownership and overall landscape appearance.

Cadastral Information System (ISKN) of was used as a main resources of data. Used data are processed into graphs according to selected criteria.

Final graphs are reflecting changes of selected criteria in respective time period.

KEYWORDS

OWNERSHIP - AGRICULTURAL LAND - LAND ADJUSTMENTS - CADASTRE - LAND VALUATION - EVALUATION

OBSAH

1. ÚVOD	10
2. CÍLE PRÁCE	11
3. LITERÁRNÍ REŠERŠE	12
3.1 Půda jako předmět pozemkového práva	12
3.2 Evidence půdy na území české republiky	13
3.2.1 Počátky evidence půdy	13
3.2.2 Rustikální katastr	14
3.2.3 Tereziánské katastry	14
3.2.4 Josefský katastr	14
3.2.5 Tereziánsko-josefský katastr	15
3.2.6 Stabilní katastr	15
3.2.7 Pozemkový katastr	16
3.2.8 Jednotná evidence půdy	16
3.2.9 Evidence nemovitostí	17
3.2.10 Katastr nemovitostí	17
3.3 Hodnocení zemědělské půdy	19
3.3.1 Bonitace	19
3.3.2 Oceňování zemědělské půdy	21
3.4 Pozemkové úpravy	24
3.4.1 Historie pozemkových úprav	24
3.4.2. Pozemkové úpravy v současnosti	26
3.5 Vlastnictví půdy a pozemkové úpravy ve vztahu ke krajině	29
4. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	31
4.1 Krajinná charakteristika	31
4.2 Charakteristika z hlediska zemědělského využití	32
4.3 Pozemkové úpravy v okrese Litoměřice	36
5. METODIKA	38

6. VÝSLEDKY PRÁCE	42
7. DISKUSE	60
8. ZÁVĚR	61
9. PŘEHLED LITERATURY A POUŽITÝCH ZDROJŮ	62
10. PŘÍLOHY	66

1. ÚVOD

Smyčka nekonečné zpětné vazby: minulá činnost vytvořila současnou strukturu; současná struktura vytváří současnou činnost; současná činnost vytváří budoucí strukturu (FORMAN et GODRON, 1993).

Půda je jednou ze základních složek životního prostředí a její využívání spoluvytváří celkový obraz krajiny kolem nás. Člověk si od pradávna půdu přivlastňoval a využíval ji pro svou zemědělskou činnost. A od pradávna se snažil, aby její využití bylo co nejefektivnější. Na druhou stranu svým vlastním přičiněním způsobil současný stav české krajiny, kdy zemědělskou činnost, potažmo krajinu, negativně ovlivňuje rozptýlenost a rozdrobenost pozemků či jejich nevhodný tvar a nepřístupnost.

Odstranit tyto negativní faktory pro využívání zemědělské půdy je úkol především pro pozemkové úpravy, jejichž hlavním cílem je uspořádání vlastnických práv k nemovitostem, scelování pozemků, vytváření podmínek pro racionální hospodaření, ochraně půdy a zvelebení krajiny.

Vliv pozemkových úprav na fragmentaci vlastnických vztahů k orné půdě a trvalým travním porostům je tématem této diplomové práce.

2. CÍLE PRÁCE

Cílem této diplomové práce je analyzovat vývoj fragmentace vlastnictví zemědělské půdy ve vybraných katastrálních územích okresu Litoměřice v letech 2001 až 2010. Atributy této analýzy jsou - počet parcel, výměra orné půdy a trvalých travních porostů, počet listů vlastnictví a počet spoluvlastníků.

Analýza by měla ukázat, zda v daném časovém období dochází k roztržení vlastnictví zemědělské půdy a k scelování či nadměrnému dělení parcel zemědělské půdy. Výstupem je rovněž i průměrná výměra parcel orné půdy a trvalých travních porostů.

3. LITERÁRNÍ REŠERŠE

3.1 PŮDA JAKO PŘEDMĚT POZEMKOVÉHO PRÁVA

Pojmem „půda“ označujeme zemský povrch, resp. jeho určitou část, ve smyslu označení určité plochy zemského povrchu. Existence půdy je výsledkem přírodních procesů. Její kvalita je však z části ovlivněna lidskou činností (PEKÁREK et PRŮCHOVÁ, 2003).

Podle zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, § 27 písm.a) se *pozemkem rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhu pozemků, případně rozhraním způsobu využití pozemků.*

S půdou úzce souvisí pojem pozemkové vztahy. PEKÁREK et PRŮCHOVÁ (2003) rozumí pozemkovými vztahy *ty společenské vztahy, které se týkají půdy jako předmětu přímé hospodářské exploatace nebo nezbytného předpokladu jakékoli lidské činnosti.* Normy a instituty, jejichž předmětem je regulace pozemkových vztahů, označují jako „pozemkové právo“.

Mezi principy pozemkového práva pak PEKÁREK a PRŮCHOVÁ (2003) řadí

- *Princip restituce a restaurace pozemkového vlastnictví* – restituce jako navrácení vlastnictví původním vlastníkům, restaurace jako přednost vlastnických práv před právy užívacími, které měly v době socialistického budování přednost
- *Princip racionálního využívání půdy* – uspokojení potřeb vlastníka při zachování či zlepšení vlastností půdy
- *Princip plánovitosti* – územní plánování
- *Princip jednotnosti prostředků zajišťujících racionální využívání půdy* – působení prostředků k regulaci společenského chování, zajištění jejich uplatňování normami
- *Princip trvalosti užívání půdy* – zachování stability právních vztahů k dosažení účelů, jež mají naplňovat
- *Princip ekologizace pozemkového práva a pozemkoprávních vztahů* – stanovuje půdu jako integrální součást životního prostředí s nutností respektovat všechny společenské vztahy, které se půdy týkají

3.2 EVIDENCE PŮDY NA ÚZEMÍ ČESKÉ REPUBLIKY

3.2.1 POČÁTKY EVIDENCE PŮDY

První úřední soupisy půdy vznikaly pro berní účely a po mnoho století byly tím účelem jediným. V roce 1022 zavedl kníže Oldřich vybírání daně z polností – araturu. Technickou jednotkou, stanovující velikost daněné plochy byl lán, což představovalo plochu o velikosti dnešních asi 18 hektarů. Velikost usedlosti se tedy vyjadřovala v lánech a jeho zlomcích, ale počet lánů vycházel z přiznaných odhadů, takže celkové výměry usedlostí jako základ výpočtu daně byly přesným součtem zhruba odhadnutých údajů. Velikost lánů nebyla ve všech dobách a na všech místech stejná. Rozdíl ve velikosti lánu jako technické jednotky měl samozřejmě dopad na hodnotu vymáhané daně.

Významným panovníkem s ohledem na tuto oblast byl Přemysl Otakar II., který sjednotil velikost lánu jako technické jednotky pro určování daní a zasloužil se o vznik zemských desek jako mimořádného nástroje k evidenci některých věcných práv k šlechtickému majetku (NOVOTNÝ, 1911).

Zemské desky měly podle POSPÍŠILA (1975) význam i pro oblast knihovního práva, protože se při jejich vedení ustálila pravidla používaná pro evidenci nemovitostí. Registrační a hmotněprávní charakter byl dán nutností vkladu práv do desek, aby vůbec došlo k platnému nabytí vlastnictví či ke vzniku jiných věcných práv.

Zemské desky jsou v současné době uloženy u Katastrálního úřadu Praha-město a obsahují 1714 knih.

Mezi nejstarší veřejné a z části i pozemkové knihy vedle zemských desek je ale třeba zahrnout i *urbáře*. Urbářem se nazývala kniha, do které vrchnost před rokem 1650 dávala zapisovat nejen veškerý svůj majetek, ale i práva požitková. Zanášen sem byl i majetek poddaných a jejich povinnosti vzhledem k vrchnosti. Co se týče správnosti urbářů, byla podmíněna jen spravedlností panstva (NOVOTNÝ, 1911).

Už v průběhu 16. století byly zaváděny tzv. gruntovní knihy, do nichž se zapisovaly poddanské usedlosti (PEKÁREK et PRŮCHOVÁ, 2003).

3.2.2 RUSTIKÁLNÍ KATASTR

První berní rula neboli První rustikální katastr vznikla v roce 1654. Kromě poddaných sedláků byly dani podrobeny i pozemky ostatních obyčejných poplatníků jako farářů, měšťanů, mlynářů apod.. Půda byla rozdělena na dvě kategorie: na půdu ornou a půdu neobdělávanou. Výměra byla udávána ve strychách. Jakost půdy byla trojí: dobrá, prostřední a špatná.

Berní rula vnesla do berního režimu právní charakter půdy; půda zapsaná v berní rule byla nadále nesvobodná, zdanitelná a nemohla být z evidence vyňata jinak než koupí s patřičným daňovým odvodem ve prospěch státu (NOVOTNÝ, 1911).

Druhá berní rula následovala v letech 1684 – 1748 a byla při ní prováděna revizitace předchozích údajů (MAŠEK, 1948).

3.2.3 TEREZIÁNSKÉ KATASTRY

Katastr rustikální společně s katastrem dominikálním (panským) z r. 1756 tvoří úplný katastr, který byl nazván *katastrem tereziánským*. Tereziánský katastr neměl jednotnou formu. Hlavní reforma tohoto katastru spočívá v tom, že dominikální pozemky byly trvale podrobeny dani. Byly to však stále pouhé seznamy pozemků a statků, neměl tedy žádné mapy (NOVOTNÝ, 1911).

3.2.4 JOSEFSKÝ KATASTR

Patentem Josefa II. z 20. dubna 1785 byl zaveden *katastr josefský*, který se později stal základem stabilního katastru. V tomto patentu byla vyslovena důležitá zásada, podle níž každý majitel pozemků a statků přispívá do státní pokladny stejnoměrně podle výnosů, čímž byl setřen rozdíl mezi půdou dominikální a rustikální.

Hrubý výnos se stanovil v peněžní hodnotě podle sklizně a dle běžných tržních cen, tak jak jednotliví majitelé přiznali.

Měření pozemků, které přinášely užitek, bylo prováděno pro každou obec samostatně, výměra byla stanovena v dolnorakouských jitrech. Pozemky jednotlivých obcí byly rozděleny do celků ohraničených cestami, potoky, atd., do jednotlivých tratí (honů). Do měření se nezahrnovaly pozemky, které nebyly

vhodné pro hospodářské využití, dále pak silnice, návsi, úvozy, ale i pozemky patřící farám, kostely, hřbitovy a pozemky patřící školám (NOVOTNÝ, 1911).

3.2.5 TEREZIÁNSKO-JOSEFSKÝ KATASTR

Protože tehdejší šlechta velmi brojila proti spravedlivé dani, byl další panovník Leopold II., nucen josefský katastr částečně zrušit. Zaveden tak byl kombinovaný způsob předchozích tzv. *tereziánsko-josefský katastr pozemkové daně*. Dekretem Leopolda II. tak bylo vrchnosti umožněno, aby z mlýnů, domů a příjmů platila daň podle výnosu, určeném v tereziánském katastru.

Neurovnané poměry rakouského katastru trvaly dále až do roku 1817 (NOVOTNÝ, 1911).

3.2.6 STABILNÍ KATASTR

Císařským patentem z roku 1817 o zavedení nové berní soustavy byla zahájena tvorba stabilního katastru. Nešlo však pouze o evidenci popisnou, ale veškerá půda byla pečlivě vyměřena a pro každou obec byla vyhotovena katastrální mapa. Bylo zavedeno dodnes platné označení pozemků parcelními čísly. Na rozdíl od předchozích byly zaměřeny i pozemky nezatížené daní, tedy neplodné pozemky, skály, veřejné silnice a cesty, řeky, průplavy a hřbitovy. Zdaňované pozemky byly rozděleny na role, louky, vinice, pastviny a lesy, později byly zavedeny další kategorie – zahrady a chmelnice.

V roce 1871 došlo zákonem č. 95/1871 řízení zemského k zavedení pozemkových knih, jejich správa byla svěřena okresním soudům. Do pozemkových knih byla zanesena vlastnická a jiná věcná práva ke všem nemovitostem, vyjma nemovitostí evidovaných v zemských deskách nebo v knihách horních a železničních. Pro každou obec byl zřízen seznam tzv. veřejného statku, tedy nemovitostí, sloužících k potřebě občanů – silnice, cesty, náměstí.

Železniční knihy a horní knihy představovaly druh speciálních knih. Do železničních knih se zapisovaly nemovitosti, určené k provozu drah pro veřejnou dopravu. Vedly je jen některé okresní soudy.

Horní knihy vedly krajské soudy, v jejichž obvodu docházelo k rozsáhlejší těžbě a předmětem zápisu bylo právo dobývat nerosty, tzv. horní oprávnění (PEKÁREK et PRŮCHOVÁ, 2003).

3.2.7 POZEMKOVÝ KATASTR

Pozemkový katastr je, podle přesného znění zákona č. 177/1927 Sb., kterým byl zřízen, *geometrické zobrazení, soupis a popis veškerých pozemků v Československé republice*. Pozemkový katastr se skládal z měřického operátu, písemného operátu, sbírky listin a úhrnných výkazů, veden byl podle katastrálních území. Pozemky s označením jejich druhů, výměry a katastrálního výtěžku se zapisovaly do tzv. pozemnostních archů (PEKÁREK et PRŮCHOVÁ, 2003).

3.2.8 JEDNOTNÁ EVIDENCE PŮDY

POSPÍŠIL (1975) uvádí, že jednotná evidence půdy (JEP), založená v letech 1956-1960, je prvním pokusem o socialistickou evidenci nemovitostí. Měla nahradit již neudržovaný a socialistickým potřebám nevyhovující pozemkový katastr. Jednotná evidence půdy byla zaměřena na zachycení faktického stavu užívání půdy bez ohledu na vztahy vlastnické. Od roku 1958 se stala jediným závazným podkladem pro řízení a plánování zemědělské velkovýroby. Na rozdíl od předchozích pozemkových evidencí byly mapové i písemné podklady zhotovovány pro celou obec, i když zahrnovala více katastrálních území.

Písemný operát jednotné evidence půdy obsahoval soupis parcel, výkaz změn, evidenční listy, seznam evidenčních listů, seznam domů a rejstřík uživatelů. Právě evidenční listy byly nejdůležitější součástí jednotné evidence půdy. Vystavovaly se jednotlivě pro každého uživatele půdy, vlastnický vztah byl zachycen pouze u staveb, u pozemků jen v tom případě, že je vlastník sám užíval (POSPÍŠIL, 1975).

Protože jednotná evidence půdy shromažďovala fakticky pouze užívací vztahy k pozemkům, nebylo podle ní možné prokazovat vlastnické ani jiné právní vztahy (BUMBA, 2007).

Z právního hlediska byla jednotná evidence půdy podložena pouze normativními instrukcemi, obecně závaznými právními předpisy byly řešeny jen

některé dílčí otázky jako jednotná kategorizace půdního fondu a povinnost vést přehledy o zemědělské a lesní půdě pro účely její ochrany (POSPÍŠIL, 1975).

3.2.9 EVIDENCE NEMOVITOSTÍ

Platná právní úprava evidence nemovitostí vznikla zákonem č. 22/1964 Sb.. Protože se podle POSPÍŠILA (1975) z hlediska národohospodářských potřeb vedení jednotné evidence půdy osvědčilo, nebylo třeba na něm nic měnit, nově měla být evidence nemovitostí rozšiřována o významné právní vztahy k nemovitostem.

Vlastnictví nemovitostí přecházelo registrací smluv státním notářstvím.

Sloučením půdy do větších půdních celků se však podle KUBY (2006) ztrácel přehled o skutečném vlastnictví. Od roku 1967 byly vydávány tzv. identifikace parcel, ve kterých byly porovnávány údaje o parcelách podle dřívějších pozemkových evidencí s parcelami evidence nemovitostí.

V katastrálních územích, kde dosud nebyly provedeny pozemkové úpravy nebo digitalizovaná forma katastrální mapy, se identifikace, které porovnávají současné zápisy v katastru nemovitostí s dřívějšími pozemkovými evidencemi, vyhotovují dodnes.

3.2.10 KATASTR NEMOVITOSTÍ

Zákonem č. 265/1992 Sb. (zákon o zápisech) byly obnoveny principy řádného evidování nemovitostí a upraveny zásady zápisů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákonem č. 344/1992 Sb. (katastrální zákon) vznikl Katastr nemovitostí České republiky (KUBA, 2006).

Katastrální operát je tvořen souborem popisných informací (SPI), souborem geodetických informací (SGI), souhrnnými přehledy o půdním fondu, dokumentací výsledků šetření a měření a sbírkou listin.

Soubor popisných informací je veden v počítačových sítích a vytváří se z něj řada výstupů jako je výpis z katastru nemovitostí, informace o parcelách, seznam parcel s kódy BPEJ, seznam budov s čísly popisnými a evidenčními, rejstřík vlastníků apod..

Soubor geodetických informací je představován katastrální mapou, jež je závazným mapovým dílem a obsahuje body bodového pole, polohopis a popis. Bodové pole

tvoří trvale stabilizované a trvale signalizované body polohového a výškového pole spolu s přidruženými body trigonometrických a zhušťovacích bodů. Polohopis obsahuje hranice katastrálních území a hranice územních správních jednotek, hranice chráněných území, geometrické a polohové určení hranic evidovaných nemovitostí s odlišením hranic převzatých u map dřívějších pozemkových evidencí. Výstupem může být např. kopie části katastrální mapy, kopie katastrální mapy doplněná o zákres pozemkové držby podle dřívějších pozemkových evidencí, kopie grafického podkladu se zobrazením obvodů a kódů BPEJ, apod..

Katastrální mapy mohou mít formu katastrální mapy analogové (grafická mapa), digitální katastrální mapy (DKM) nebo digitalizované katastrální mapy (KMD).

Dokumentace výsledků šetření a měření obsahuje výsledky zeměměřických činností jak pro obnovu katastrálního operátu, tak podrobné měření změn při vyhotovování geometrických plánů a dalších činností. Ukládají se zde i prvopisy geometrických plánů, včetně dochovaných výsledků zeměměřické činnosti dřívějších pozemkových evidencí.

Sbírka listin obsahuje výkazy změn, smlouvy, rozhodnutí, tedy veškeré listiny, na základě kterých byly změny do katastru nemovitostí zapsány (KUBA et OLIVOVÁ, 2004). Vedena je od roku 1964.

Vlastnická práva i jiná věcná práva k nemovitostem, např. právo odpovídající věcnému břemeni nebo jejich změna, se do katastru nemovitostí zapisují vkladem nebo záznamem.

Vklad má za následek vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitostem a do katastru nemovitostí se zapisuje na základě rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu nebo výmazu práva, katastrální úřad o vlastnictví nebo jiném právu nerozhoduje. Povolení vkladu práva je podmíněno existencí platné smlouvy nebo jiné listiny.

Záznam je úkon katastrálního úřadu, který nemá vliv na vznik, zánik nebo změnu práva k nemovitostem. Tato práva již existují a jejich zápis do katastru nemovitostí má evidenční charakter. Předmětem jsou věcná práva, která vznikla, zanikla nebo se změnila ze zákona, rozhodnutím státního orgánu (usnesení o dědictví, kolaudace, exekuční příkaz), příklepem licitátora, apod. (KUBA et OLIVOVÁ, 2004).

3.3. HODNOCENÍ ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY

3.3.1 BONITACE

Bonitace a oceňování půdy má na území našeho státu více než dvoustoletou tradici. Původně vznikla a vyvíjela se z potřeby stanovit produkční schopnost zemědělských pozemků, tj. výnosnost půdy pouze pro potřeby státních institucí ke spravedlivému rozdělení pozemkové daně (fiskální účely), k odhadním účelům při koupi, prodeji a směně pozemků. Teprve mnohem později se projevila nutnost poznat produkční potenciál půdy v zájmu jejího racionálnějšího využívání a ochrany (NĚMEC, 2001).

Z historického hlediska, jak bylo výše uvedeno, oceňování nemovitostí pro berní účely souvisí s jejich evidencí. Spíše než skutečnými vlastnostmi byla v počátcích klasifikace orných půd vyjadřována mírami, a to nejen délkovými a plošnými, ale i mírami dutými, kterými se zjišťovalo množství výsevu a výtěžku obilí. Jakostně byla půda dělena na dobrou, prostřední a špatnou, ale také na dobrou, tučnou, mdlou, suchou, hubenou aj. (MAŠEK, 1948).

Významnou změnu v klasifikaci půd z hlediska jejich ocenění pro berní účely přinesla *revize katastru daně pozemkové*, která měla vzít v potaz změny ve složení půdy, jak pro jednotlivé parcely, tak i pro pozemkové tratě se stejným složením půdy. Každý politický okres tvořil okres odhadní, pro který platil stejný klasifikační tarif, rozeznávalo se maximálně osm tříd jakosti půdy každé kultury. Aby mohl být pozemek zařazen do odpovídající třídy, musel mít určitou minimální výměru, jinak byl přiřazen k sousední kultuře stejného vlastníka (NOVOTNÝ, 1911).

Teoretický základ současné půdní kartografie a bonitace půdy tvoří pedologie, která se zabývá vztahy půdy k faktorům a podmínkám vnějšího prostředí, klasifikací půdních areálů, půdních společenstev a zákonitostmi jejich rozšíření.

Bonitační klasifikace zemědělské půdy a její ekonomické ocenění umožňují diferencovat produkční schopnost půd v rámci katastrálních území a uvnitř jednotlivých zemědělských pozemků. Po zavedení bonitovaných půdně-ekologických jednotek (BPEJ) do katastru nemovitostí je možné hodnotit a oceňovat produkční schopnosti i u jednotlivých zemědělských pozemků každého vlastníka půdy.

Na základě zpracování výsledků komplexního průzkumu půd bylo vymezeno velké množství základních jednotek, určených genezí a substrátem a shrnuto do počtu 1818 bonitovaných půdně-ekologických jednotek. Po provedení rebonitací

v 90. letech byl konečný počet ustálen na 2199 bonitovaných půdně-ekologických jednotek.

Bonitovaná půdně-ekologická jednotka (BPEJ) je základní mapovací a oceňovací jednotkou půdy. Definována na základě agronomicky zvláště významných charakteristik klimatu, půdy a konfigurace terénu, dále je k ní možné přiřadit parametrizované (normativní) údaje o produkčním potenciálu hlavních zemědělských plodin a rovněž ekonomického efektu. Soustava BPEJ byla vypracována na základě podrobného vyhodnocení vlastností klimatu, morfogenetických vlastností půd, charakteristických půdotvorných substrátů a jejich skupin, svažitosti pozemků, jejich expozice ke světovým stranám, skeletovitosti a hloubky půdního profilu.

Vlastnosti BPEJ jsou v bonitačních mapách i datové bázi vyjádřeny pětimístným číselným kódem:

1. **čísllice** značí příslušnost ke klimatickému regionu bonitace
2. a 3. **čísllice** určuje příslušnost k hlavní půdní jednotce
4. **čísllice** vyjadřuje kombinaci údajů svažitosti a expozice ke světovým stranám
5. **čísllice** je kombinací údaje o skeletovitosti a hloubce půdního profilu

Klimatické regiony (0–9) zahrnují území s přibližně shodnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin. Za určující kritérium byly stanoveny sumy průměrných denních teplot vzduchu na +10°C, doplněné průměrnými ročními teplotami vzduchu, průměrným ročním úhrnem srážek, pravděpodobností výskytu suchých vegetačních období a údajem o vláhové jistotě (NĚMEC, 2001).

Bonitované půdně-ekologické jednotky jsou významné při pozemkových úpravách pro ocenění, resp. stanovení nároků vlastníků (DUMBROVSKÝ a SALA, 2004).

V řadě případů však byly hranice BPEJ označeny bez návaznosti na hranice parcel a existují tedy i pozemky, u kterých je evidováno i několik bonitačních jednotek (KUBA, 1995).

Podle TOMIŠKY (2006) je pak třeba rozlišovat zvláště pro potřeby pozemkových úprav bonitu půdy a bonitu pozemku. I plocha velmi kvalitní půdy, která se nachází mezi půdami horší bonity nebo má jen malou plochu v důsledku fragmentace vlastnictví půdy, může mít pro uživatele nižší hodnotu, pokud její obhospodařování vyžaduje vyšší nákladovost nebo je hůře hospodářsky využitelná.

3.3.2 OCEŇOVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY

Výchozím oceňovacím předpisem pro oceňování půdy je zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Tento zákon je široce koncipovaným předpisem, který upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro fiskální potřeby. Ty jsou dány mimo jiné úpravami daně z nemovitostí, stanovením náhrad při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim, při stanovení prodejní ceny zemědělské půdy ve vlastnictví státu (zákon č.95/1999 Sb., v pozdějším znění), dále pak při směně pozemků v případě provádění pozemkových úprav podle zákona č.139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech.

Půda, majetek a služby se oceňují obvyklou cenou, čímž se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemském regionu, oblasti, obci, části obce nebo v katastrálním území. Cenu obvyklou ovlivňují i okolnosti, které se však do její výše nepromítají. Jde zejména o vliv mimořádných okolností trhu, např. stav tísně prodávajícího, osobní poměry, zejména majetkové vztahy nebo osobní vztahy mezi kupujícím a prodávajícím nebo zvláštní obliba, resp. zvláštní hodnota přikládaná majetku z osobních vztahů k němu.

Mimo obvyklou cenu lze půdu oceňovat i jinými způsoby:

- nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění
- výnosový způsob, který vychází přímo ze skutečně dosahovaného výnosu nebo z výnosu, který lze za daných podmínek obvykle získat
- porovnávací způsob se stanovuje porovnáním ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při prodeji
- podle jmenovité hodnoty, která vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní
- účetní hodnotou podle předpisů o účetnictví
- podle kurzové hodnoty na trhu ve stanoveném období
- oceňování sjednanou cenou.

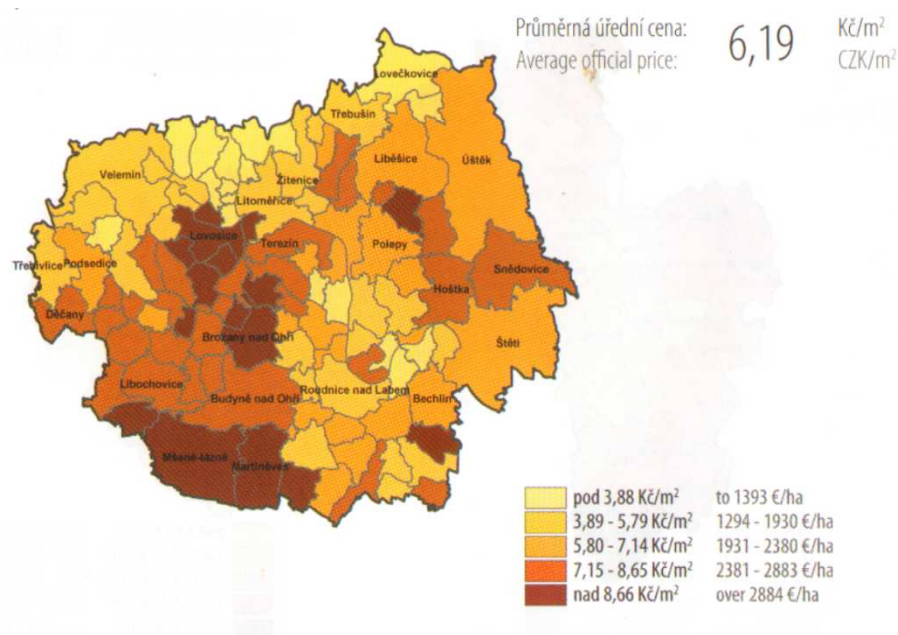
Oceňování zemědělského pozemku pro fiskální účely a stanovení výše nájmu nebo při směně pozemků se provádí cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně-ekologických jednotek tzv. úřední cenou

zemědělské půdy. Při koupi nebo prodeji se stanovuje cena sjednaná neboli tržní (NĚMEC et al., 2006).

Úřední ceny zemědělské půdy byly zpracovány na počátku 90. let Výzkumným ústavem zemědělské ekonomiky v Praze, který v té době vlastnil nejrozsáhlejší informační systém o bonitaci a oceňování půdy. Předlohou byly analýzy praktických i teoretických postupů oceňování půdy ve vyspělých zemích s tržní ekonomikou s využitím výsledků nové bonitace. Bonitace vytvořila předpoklad, že úřední ceny zemědělské půdy budou dostatečně objektivně vyjadřovat relace a hodnotu půdy ve velmi rozdílných přírodních a půdně-klimatických podmínkách. Úřední ceny zemědělských pozemků však nemohou postihnout ekonomické a tržní ocenění konkrétního zemědělského pozemku.

Sazby úředních cen podle BPEJ byly poprvé stanoveny v roce 1991, poslední změna byla vyhlášena v roce 2000.

Průměrné úřední ceny v okrese Litoměřice podle vyhlášky MZE č.462/2002 Sb. ve znění vyhlášky MZE č. 570/2004 Sb.



Obr.1: Průměrné úřední ceny v okrese Litoměřice podle vyhlášky MZE č.462/2002 Sb. ve znění vyhlášky MZE č. 570/2004 Sb.

Tržní ceny zemědělských pozemků se stanovují na základě nabídky a poptávky dohodou mezi kupujícím a prodávajícím na trhu s půdou, je tedy výsledkem dosažené shody mezi představou o prodejní ceně prodávajícího a kupní ceně kupujícího – cenou sjednanou (NĚMEC et al., 2006).

NĚMEC et al. (2006) uvádí, že průměrná tržní cena zemědělské půdy v letech 1993 – 2003 značně kolísala. V dlouhodobém průměru byla průměrná tržní cena 24,36 Kč/m², přičemž úřední cena podle BPEJ byla v letech 1993-2001 5,02 Kč/m² a po aktualizaci v roce 2002 je průměrná úřední cena zemědělské půdy 5,24 Kč/m².

V celé České republice existují mezi úrovní tržních cen zemědělské půdy zřetelné regionální rozdíly. Rozdíly v tržní ceně pozemků při rozdělení podle velikostních kategorií (do 1 ha, 1-5 ha, nad 5 ha) lze vysvětlit větší poptávkou po menších parcelách, převážně pro zahrádky nebo pro převod na stavební pozemky. Pozemky s menší výměrou jsou snáze finančně dostupné, což přispívá k větší poptávce a tudíž i k větší tržní ceně (NĚMEC, 2004).

Průměrné tržní ceny zemědělské půdy v ČR podle zemědělských kultur a velikostních skupin (1993 – 2002)

Zemědělská kultura	Velikostní kategorie prodávaných pozemků		
	do 1 ha	1 - 5 ha	nad 5 ha
	Kč/m ²	Kč/m ²	Kč/m ²
celky	43,71	10,6	3,39
chmelnice	21,87	8,8	7,69
louka	28,67	4,78	2,65
orná půda	102,42	21,8	6,67
ovocný sad	71,82	31,97	1,89
pastvina	40,49	10,29	3,25
vinice	26,14		
zahrada	97,48	17,03	11,57

Tab.1: Průměrné tržní ceny zemědělské půdy v ČR podle zemědělských kultur a velikostních skupin (1993 – 2002) (VUZE Praha, 2004)

3.4 POZEMKOVÉ ÚPRAVY

3.4.1 HISTORIE POZEMKOVÝCH ÚPRAV

Počátek pozemkových úprav spatřuje TOMAN (2007) již v plánovitě zakládaných zemědělských sídlištích při osidlování v počátcích našeho státu. Důležitým momentem v historii českých zemí je pak i Patent Josefa II. o zrušení nevolnictví a Patent o zrušení svazku poddanského a robot a služeb pro vrchnost. Došlo k uvolnění trhu s půdou a postupně k jejímu rozdrobení. Ačkoli značná část půdy později skončila v rukou velkostatkářů, kteří se snažili zvětšovat výměru statků, docházelo k dalšímu dělení při dědictví, odprodeji pozemků nebo jejich částí, věnem při sňatku apod..

Podle JONÁŠE et al. (1990) byla jednou ze snah o pozemkové úpravy i tzv. raabizace (podle císařského ekonoma F.A.Raaba) v letech 1775-1785, kdy se rozdělovaly jezuitské a některé panské velkostatky mezi poddané za plnou náhradu všech důchodů.

V další době pak byla snaha o rozvoj zemědělství a řešením mělo být scelování pozemků, tzv. komasace. Návrh prvního scelovacího zákona byl vypracován v roce 1855, ale zůstal nerealizován. Docházelo sice k dobrovolným scelovacím akcím, ale až říšský arondační zákon z roku 1868 stanovil dobrovolné směny pozemků jako zákonné. V roce 1883 je vydán říšský rámcový zákon o scelování hospodářských pozemků, který však přijal pouze moravský zemský sněm a na Čechy byla rozšířena působnost moravských zemských scelovacích zákonů až v roce 1940 (TOMAN, 2007).

S pozemkovými úpravami úzce souvisí i **pozemkové reformy a přidělová řízení**.

První pozemková úprava, stanovená zákonem č.215/1919 Sb., upravovala převzetí velkého pozemkového majetku, většího než 150 ha zemědělské půdy, patřící vlastnický jediné osobě nebo týmž spoluvlastníkům, do majetku České republiky. Stejným zákonem byl zřízen i pozemkový úřad. Majetek, který nehodlal stát dále využívat, měl být podle tohoto zákona přidělen do vlastnictví „malým zemědělcům, domkářům, drobným živnostníkům a bezzemkům, zvláště pak příslušníkům československé ozbrojené moci a válečným invalidům“ (ZÁKON č..215/1919 Sb.). V roce 1920 pak byl vydán zákon č. 81/1920 Sb., o přidělu zabrané půdy a o úpravě právních poměrů k ní (tzv. přidělový zákon) a zákon

č. 329/1920 Sb., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový (tzv. náhradový zákon).

Důsledkem druhé světové války byl odsun Němců a Maďarů a zábor jejich majetku. Právní oporu měl zábor v dekretu prezidenta republiky č. 5/1945 Sb., o národních správách, dekretu č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa, dekretu č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu českými, slovenskými a jinými slovanskými zemědělci a v dekretu o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy. Dekrety zároveň stanovovaly podmínky pro přidělování zabraného majetku. Příděly se poskytovaly za úhradu, ale to, zda byla úhrada zaplácena, vliv na přechod vlastnictví nemělo.

V roce 1947 byla uzákoněna revize první pozemkové reformy zákonem č. 142/1947 Sb., o revizi první pozemkové reformy, který byl zákonem č. 44/1948 Sb. novelizován. Vzápětí však byl přijat zákon č. 46/1948 Sb., o nových pozemkových úpravách, který upravoval vlastnické vztahy k půdě podle zásady, že půda patří těm, kdo na ní pracují. Stát měl podle tohoto zákona vykoupit zemědělskou půdu, bez ohledu na výměru, od těch vlastníků, kteří na ní sami nepracovali nebo pracovat nehodlali (ZÁKON č.46/1948 Sb.). Po té byl schválen zákon č. 47/1948 Sb., o některých technicko-hospodářských úpravách (tzv. scelovací zákon).

Nový politický směr dal pozemkovým úpravám zákon č.69/1949 Sb., o jednotných zemědělských družstvech, který měl za cíl co nejrychleji zavést tzv. socialistickou zemědělskou výrobu. Po celou dobu „socializace vesnice“ tak docházelo ke scelování roztříštěných pozemků do větších půdních celků. Bohužel s neodbornými a necitlivými zásahy do krajiny (TOMAN, 2007).

Podle BUMBY (2007) měly hospodářsko-technické úpravy (HTÚP) z let 1955 -1990 sice velice dobrou myšlenku racionálního využití zemědělského půdního fondu a zvýšení produkční schopnosti půdy, ale efektem byla likvidace soukromého vlastnictví zemědělské půdy.

Podle KUBY et OLIVOVÉ (2004) se poválečné pozemkové úpravy staly nástrojem likvidace rozporu mezi prosperujícím zemědělstvím a zestátněným průmyslem.

V této souvislosti je nutné připomenout, že mnozí drobní vlastníci zemědělské půdy byli donuceni svůj majetek státu „darovat“.

Období restitucí po roce 1990 je obecně nazýváno jako „třetí pozemková reforma“. Jejím cílem bylo obnovit vlastnická práva k majetku těm, jimž bylo v minulosti odňato, eventuelně jejich právním nástupcům a v případě, že nebylo obnovení vlastnictví možné, poskytnout náhradu (PEKÁREK et PRŮCHOVÁ, 2003).

3.4.2. POZEMKOVÉ ÚPRAVY V SOUČASNOSTI

Posláním současných pozemkových úprav je prostorově a funkčně uspořádat, scelovat nebo dělit pozemky ve veřejném zájmu. Zabezpečuje se tím jejich přístupnost a využití, případně vyrovnání jejich hranic pro vytvoření podmínek k racionálnímu hospodaření vlastníků a uspořádávají se vlastnická práva i související práva, odpovídající věcnému břemeni. Zároveň jsou prostřednictvím pozemkových úprav zajišťovány pro ochranu půdního fondu, vodního hospodářství a podmínky pro zlepšení životního prostředí a ekologické stability území (PEKÁREK et PRŮCHOVÁ, 2003).

Podle PEKÁRKA et al.(2010) jsou novodobé pozemkové úpravy komplexním nástrojem pro nové uspořádání pozemkových vztahů v řešeném území a jsou projevem principu racionálního využívání pozemků jak z hlediska využívání území, tak z hlediska uspořádání vlastnických vztahů k pozemkům. Pozemkové úpravy respektují, že půda je základní složkou životního prostředí a s ostatními složkami životního prostředí působí ve vzájemné interakci.

Vymezení pojmu pozemkové úpravy nalezneme v § 19 odst. 1 zákona č.229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (dále jen zákon o půdě) a v § 2 zákona o pozemkových úpravách.

Pramenem práva pro pozemkové úpravy je 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 v platném znění (dále jen zákon o pozemkových úpravách) a vyhláška č. 545/2002 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech pozemkových úprav v platném znění.

Předmětem pozemkových úprav jsou podle zákona o pozemkových úpravách všechny pozemky v obvodu pozemkových úprav. Obvodem pozemkových úprav se rozumí území dotčené pozemkovými úpravami, které je tvořeno jedním nebo více celky v jednom katastrálním území. Některé pozemky ve zvláštním

režimu, např. pozemky pro těžbu vyhrazených nerostů, se mohou do obvodu pozemkových úprav zahrnout jen se souhlasem vlastníka.

Rozlišujeme dvě základní formy pozemkových úprav:

Komplexní pozemkové úpravy – uceleně řeší majetkoprávní, krajinnotvorné, ekologické a další v úvahu přicházející vztahy.

Jednoduché pozemkové úpravy – se využívají v případě, že je třeba řešit jen některé potřeby, např. urychlené scelování nebo zpřístupnění pozemků či protierozní nebo protipovodňová opatření, případně je-li třeba řešit jen část katastrálního území. Lze jimi provádět i rekonstrukce nebo upřesnění přídělů (PEKÁREK et PRŮCHOVÁ, 2003).

Formou jednoduchých pozemkových úprav se v praxi řeší i celá katastrální území.

Účastníky pozemkových úprav jsou vlastníci pozemků, dotčených pozemkovou úpravou nebo fyzické a právnické osoby, jejichž věcná práva k pozemkům mohou být pozemkovými úpravami přímo dotčena. Dále jsou účastníky obce, v jejichž územním obvodu jsou pozemky, zahrnuté do pozemkové úpravy, případně obce sousedící, přistoupí-li jako účastníci řízení. Účastníkem může být i stavebník, je-li provedení pozemkových úprav vyvoláno stavební činností.

Řízení o pozemkových úpravách zahajuje příslušný pozemkový úřad z vlastního podnětu nebo na návrh účastníků řízení. Zahájení řízení oznamuje pozemkový úřad veřejnou vyhláškou. Zároveň vyrozumívá příslušný katastrální úřad, orgán územního plánování, stavební úřad, orgán ochrany zemědělského půdního fondu, orgán ochrany přírody, vodohospodářský orgán a orgány státní správy lesů, případně další dotčené správní úřady.

Mezi důležité náležitosti pozemkových úprav patří **plán společných zařízení**. Plán společných zařízení je podle SKLENIČKY (2003) formou krajinného plánování uprostřed komplexní pozemkové úpravy, zároveň je nezbytnou podmínkou následné dislokace vlastnické držby. Podle MAZÍNA (2006) jde o ideový plán řešení veřejných zájmů v území a zároveň investiční záměr. Zájmovým územím není jen obvod pozemkové úpravy, ale širší územní vazby. MAZÍN (2006) považuje navrhování plánu společných zařízení za multidisciplinární obor, který se dotýká jak všech složek životního prostředí, tak i dalších resortů národního hospodářství, rovněž i státní správy. Do plánu společných zařízení se zařazují zejména polní cesty, skladebné prvky ÚSES (územní systém ekologické stability),

protierozní opatření, vodohospodářská opatření a další krajinotvorné prvky (SKLENIČKA, 2003). Prvotně se pro plán společných zařízení používají pozemky ve vlastnictví státu nebo obce.

Podle SKLENIČKY (2008) jsou pozemkové úpravy nástrojem k dosažení souladu estetických a užitkových hodnot krajiny.

3.5 VLASTNICTVÍ PŮDY A POZEMKOVÉ ÚPRAVY VE VZTAHU KE KRAJINĚ

FORMAN et GORDON (1993) definují krajinu jako heterogenní část zemského povrchu, která se skládá ze souboru vzájemně ovlivňujících se ekosystémů. Formování krajiny je výsledkem dlouhodobých specifických geomorfologických pochodů, osídlováním krajiny jednotlivými organismy a disturbancí jednotlivých ekosystémů.

Fragmentace krajiny je podle SKLENIČKY (2003) významným procesem, který ovlivňuje charakter krajiny a podmínky pro existenci organismů. Záleží nejen na míře případné fragmentace ekologicky hodnotných území, ale i na charakteru prostředí mezi nimi. Princip fragmentace je významný z hlediska návrhů prostorových parametrů chráněných území. Vlastnictví pozemků je tedy významným faktorem ovlivňujícím podobu krajinných plánů i dalších opatření.

SKLENIČKA (2008) rovněž konstatuje, že vlastnické uspořádání pozemků je zásadní skutečností, na jejímž základě se vytváří a proměňuje krajinná charakteristika.

Důležitou součástí krajiny je i zemědělská činnost v krajině, efektivní využití půdy a ochrana půdního fondu.

Za důležitý faktor pro využití půdy je podle SKLENIČKY et ŠÁLKA (2007) často považována struktura vlastnických vztahů.

S ohledem na potřeby krajiny a životního prostředí jsou podle HLADÍKA et PIVCOVÉ (2005) významným nástrojem pro upořádání vlastnických vztahů k zemědělským pozemkům pozemkové úpravy. Vyřešení vlastnických vztahů k pozemkům je důležitým aspektem pro tvorbu plánů územního systému ekologické stability (ÚSES). Pozemkové úpravy mohou vhodně zasahovat do plánů ÚSES, aby prvky plánu společných zařízení plnily funkce nejen ekologické, ale i protierozní a hydrologické.

Podle SKLENIČKY et al. (2009) jsou pozemkové úpravy důležitým nástrojem defragmentace vlastnických vztahů. Pozemkové úpravy, realizované v letech 1990 až 2005 vedly sice k racionálnějšímu využití půdy, ke zvýšení produktivity práce a snížení výrobních nákladů, stále však nedošlo k uspokojivému snížení fragmentace vlastnictví půdy. Průměrná velikost pozemku se zdvojnásobila a pozitivních změn dosáhly tvary pozemků, což by mělo vytvořit podmínky pro efektivitu zemědělské činnosti.

V rámci pozemkových úprav lze krajinu nebo jen její jednotlivé atributy ovlivnit rozpracováním generelu územního systému ekologické stability, návrhem krajinářských úprav, návrhem revitalizací vodních toků, návrhem protierozních a vodohospodářských opatření, delimitací kultur a vlastnickým uspořádáním pozemků (SKLENIČKA, 2003).

4. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

4.1 KRAJINNÁ CHARAKTERISTIKA

Oblast Litoměřicka byla osídlena již před 200 000 lety, přičemž většího významu nabyla asi před 5 000 roky, kdy začala její úrodná půda přitahovat nejstarší zemědělské kultury. Od 6. století našeho letopočtu se stala domovem našich slovanských předků, jejichž příchod literární tradice spojuje s památnou horou Říp. Dnešní okres Litoměřice leží v jihovýchodní části Ústeckého kraje podél soutoku Labe s Ohří. Rozlohou 1 032 km² je druhým největším okresem kraje. Na severozápadě na litoměřický okres navazuje Liberecký kraj, a to okresem Česká Lípa, svojí jižní a jihovýchodní hranicí sousedí dále s okresy Kladno a Mělník z kraje Středočeského.

Krajinný ráz okresu je na jedné straně dán nížinami v povodí řek Labe a Ohře a na straně druhé členitou oblastí Českého středohoří, kde čedič a znělec vytvořily výrazné kupy, kužele a skály. Údolí Labe ohraničují téměř svislé lávové svahy, v labském zúžení, zvaném „Česká brána“, se vyskytují tvrdé krystalické břidlice. V Českém středohoří je pozoruhodné naleziště českého granátu (u Podsedic), v rovinách na jihu okresu jsou křídové sedimenty překryty říčními naplaveninami a vrstvami spraše. Vyčnívají zde některé vrchy sopečného původu (Hazmburk, Říp), proslulý je vrch Boreč, odkud v zimním období vychází pára připomínající sopečné plyny. Průměrná nadmořská výška okresu je 250 m n.m., nejvyšším bodem je vrchol Milešovky (837 m n.m.), nejnižší se nachází území v povodí Labe a Ohře (cca 140 m.n m.)(Český statistický úřad, on-line).

Klimatickými podmínkami se okres řadí do mírně teplé, sušší oblasti s průměrnou roční teplotou 9,1°C a průměrným ročním úhrnem srážek okolo 670 mm (údaje roku 2001, stanice Doksany). Krušné hory a České středohoří tvoří srážkový stín, proto valná část okresu patří k nejsušším oblastem republiky (KINSKÝ, 1980).

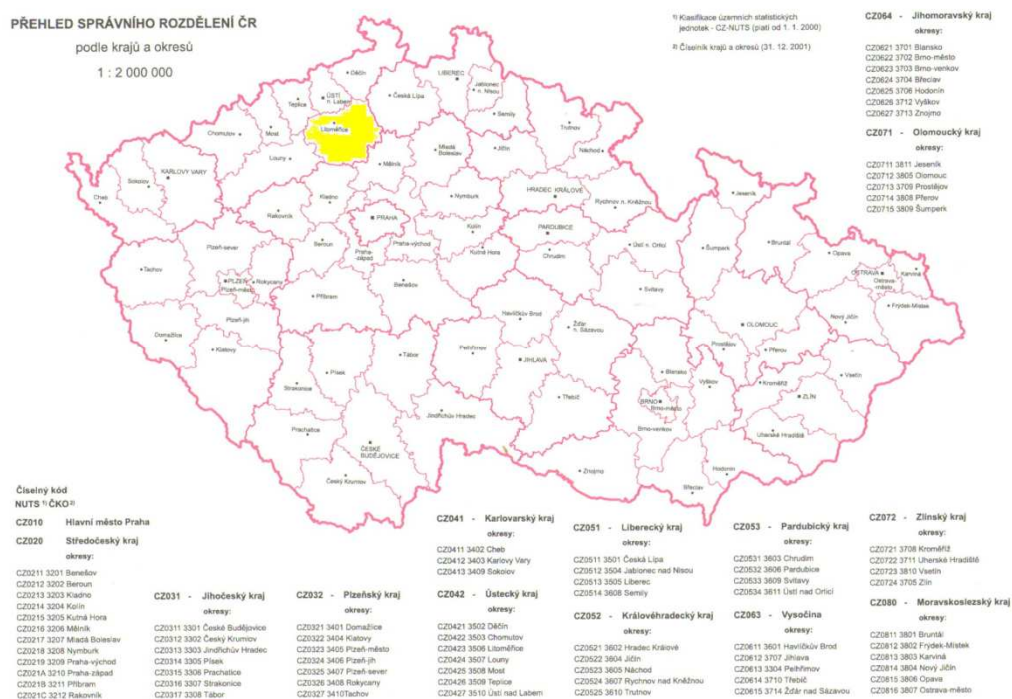
Na celkové rozloze okresu se téměř třemi čtvrtinami podílí zemědělská půda, z ní pak připadá na půdu ornou 82 %. Nezemědělská půda je z více než poloviny tvořena půdou lesní (Český statistický úřad, on-line).

Značnou část okresu tvoří černozemě a lokalizovány jsou ostrovitě. Jedná se o území na pravém břehu Labe, na levém břehu Ohře, v povodí Modly a v jižní části

Roudnicka. Hnědozemě se vyskytují zhruba do výšky 500 m n m.. Rendziny se zde vyskytují pouze vápenaté, a to na levém břehu Ohře. Půdy podzolované a podzoly se vyskytují ve vyšších nadmořských výškách Českého středohoří, nívní půdy lze nalézt podél břehů Labe a Ohře (KINSKÝ, 1980).

4.2 CHARAKTERISTIKA Z HLEDISKA ZEMĚDĚLSKÉHO VYUŽITÍ

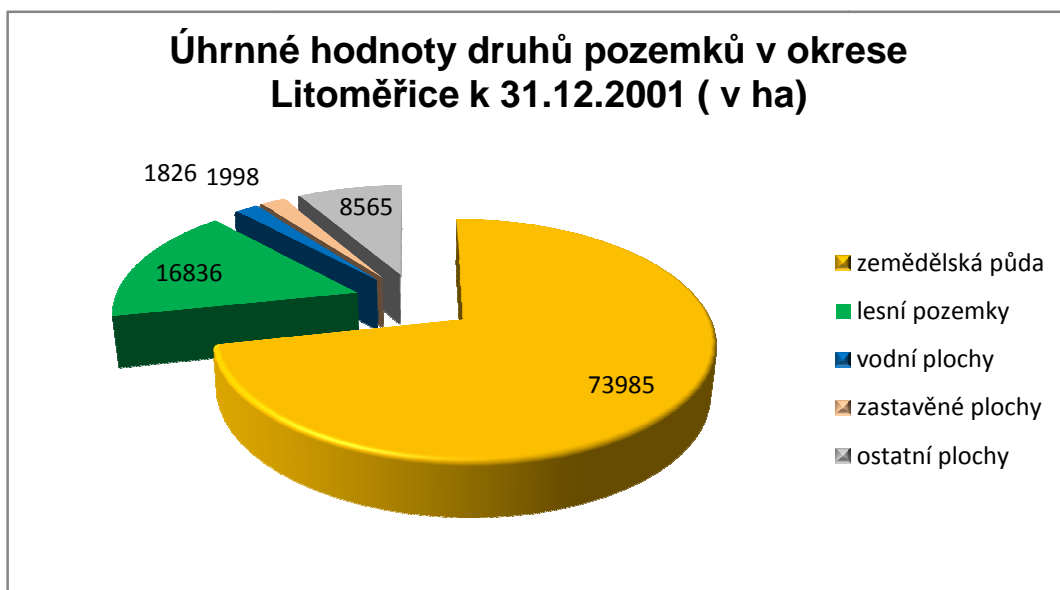
Okres Litoměřice (obr. 2) je správně rozdělen na 252 katastrálních území v dikci Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice.



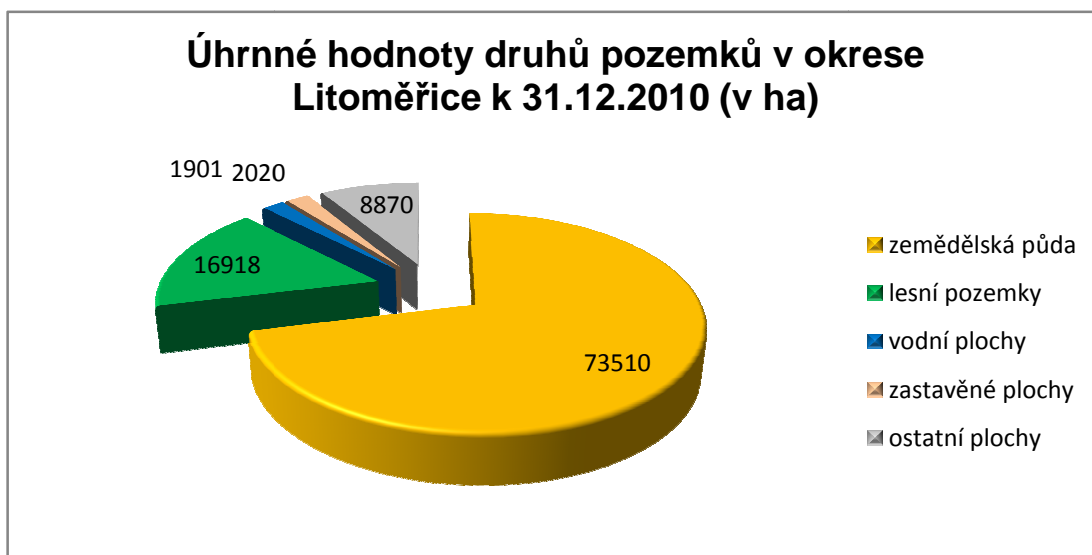
Obr. 2: Přehled správního rozdělení ČR podle krajů a okresů Souhrnné přehledy o půdním fondu ČR, 2011.

Celková rozloha okresu je 103 220 ha, z toho 60086 ha tvoří orná půda, 7091 ha trvalé travní porosty, 6355 ha - ostatní zemědělská půda (vinice, chmelnice, sady a zahrady). 16918 ha tvoří lesní porosty. Okres Litoměřice patří mezi 5 okresů ČR, kde zemědělská půda tvoří více než 70% rozlohy okresu (data k 31.12.2010, Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí ČR).

Následující grafy (obr. 3-6) znázorňují rozložení a případné změny druhů pozemků ve sledovaném časovém horizontu v okrese Litoměřice.

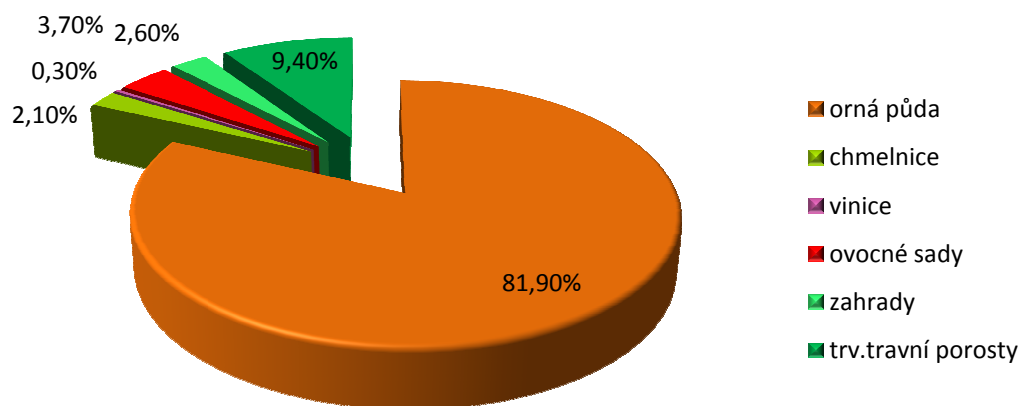


Obr. 3: Úhrnné hodnoty druhů pozemků v okrese Litoměřice k 31.12.2001 (v ha)
(Statistická ročenka půdního fondu ČR, 2002).



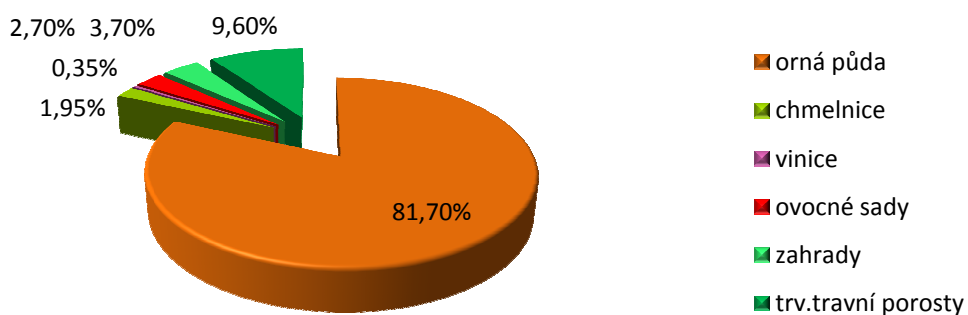
Obr. 4: Úhrnné hodnoty druhů pozemků v okrese Litoměřice k 31.12.2010 (v ha)
(Souhrnné přehledy o půdním fondu ČR, 2011).

Členění zemědělské půdy v okrese Litoměřice podle druhů pozemků k 31.12.2001



Obr. 5: Členění zemědělské půdy v okrese Litoměřice podle druhů pozemků k 31.12.2001 (v ha) (Statistická ročenka půdního fondu ČR, 2002).

Členění zemědělské půdy v okrese Litoměřice podle druhů pozemků k 31.12.2010

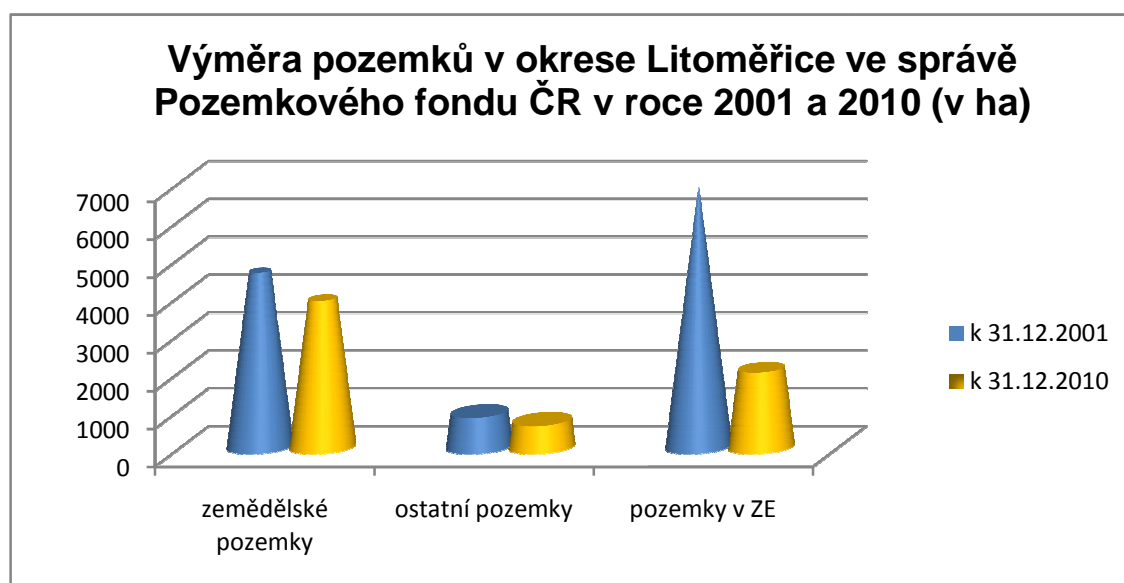


Obr. 6: Členění zemědělské půdy v okrese Litoměřice podle druhů pozemků k 31.12.2010 (v ha) (Souhrnné přehledy o půdním fondu ČR, 2011).

Zemědělská činnost se soustředí do nižších poloh v povodí řek Labe a Ohře.

Velká část území okresu Litoměřice se nachází na původním území Sudet. V roce 1945 bylo území vysídleno v souvislosti s konfiskací půdy a odsunem německých obyvatel. Následně probíhalo zemědělské osídlování pohraničí. Příkladové řízení převážně zahrnovalo celá katastrální území, původní zemědělské usedlosti byly rozdělovány i do velkého množství přídělů, které většinou nerespektovaly původní parcely pozemkového katastru. Nová mapová dokumentace, „grafické přídělivé plány“ vznikaly často i v jiném měřítku. Toto přídělivé řízení nebylo nikdy geodeticky určeno. Grafické přídělivé plány byly zhotovovány pouze v 1 vyhotovení, kresby byly prováděny tužkou, pastelkami a častým používáním došlo k jejich poškození. Přídělivým řízením bylo z tehdejších 198 katastrálních území okresu dotčeno 153. Rovněž nebyly v mnoha katastrech dochovány písemné náplně přídělů, což značně ztížilo identifikaci jednotlivých přídělů. Rekonstrukce těchto přídělů jsou prováděny formou jednoduchých pozemkových úprav (JPÚ) a v rozsahu celého katastrálního území formou komplexních pozemkových úprav (KPÚ).

Ne všichni osídlenci, kteří v okrese Litoměřice získali zemědělskou půdu v přídělivém řízení, zde zůstali. Proto velká část zemědělské půdy, která nebyla předmětem restitucí, zůstala ve vlastnictví státu, potažmo ve správě Pozemkového fondu ČR. Prodejem pozemků do vlastnictví soukromých osob se za posledních deset let snížila výměra pozemků, spravovaných Pozemkovým fondem ČR o polovinu.



Obr.7: Výměra pozemků v okrese Litoměřice ve správě Pozemkového fondu ČR v roce 2001 a 2010 (v ha) (ISKN ČUZK, 2011)

4.3 POZEMKOVÉ ÚPRAVY V OKRESE LITOMĚŘICE

Pozemkové úpravy se na Litoměřicku začaly rozbíhat ihned po vydání zákona o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a vzniku okresních pozemkových úřadů. Práce na první pozemkové úpravě celého katastrálního území byly započaty již koncem roku 1991 a první rozhodnutí o schválení návrhu pozemkové úpravy bylo vydáno již v roce 1992 (katastrální území České Kopisty). Postupně docházelo k zahajování dalších pozemkových úprav, zejména v území mezi Roudnicí nad Labem a Litoměřicemi, kde se intenzivně zemědělsky hospodaří, většina pozemků je pod závlahou a přirozené hranice této části okresu tvoří řeky Labe a Ohře. Do roku 1996 bylo řízení o pozemkových úpravách zahájeno v 35 katastrálních územích. V současné době bylo nebo je pozemkovými úpravami dotčeno 76 katastrálních území. Pozemkový úřad Litoměřice až na některé výjimky neprováděl pozemkové úpravy formou zatímního užívání nebo časově omezeného nájmu, ve všech katastrálních územích se vždy jednalo o výměnu vlastnických práv a zápis do katastru nemovitostí. V rámci jednoduchých pozemkových úprav v 19 katastrálních územích proběhla nebo probíhá ve spolupráci s Katastrálním úřadem a Pozemkovým fondem ČR rekonstrukce přidělových plánů.

Výstavba společných zařízení (foto č.1 a 2) probíhala zejména v letech 1996 – 1998, kdy bylo postaveno nebo rekonstruováno 57 km polních cest za cca 110 mil. Kč. V některých katastrech potom byla vysazena doprovodná zeleň. V současné době pozemkový úřad připravuje nové projekty z plánů společných zařízení k realizaci.

Jedním z důležitých úkolů pozemkových úřadů je i zajišťování aktualizací bonitovaných půdně ekologických jednotek. Touto činností se pozemkový úřad ve spolupráci s Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy (VÚMOP) zabývá intenzivně od roku 2001 a tato aktualizace již byla provedena nebo probíhá v 20 katastrálních územích na celkové výměře 6 566 ha zemědělské půdy (VRBA M., 2011, in verb.).



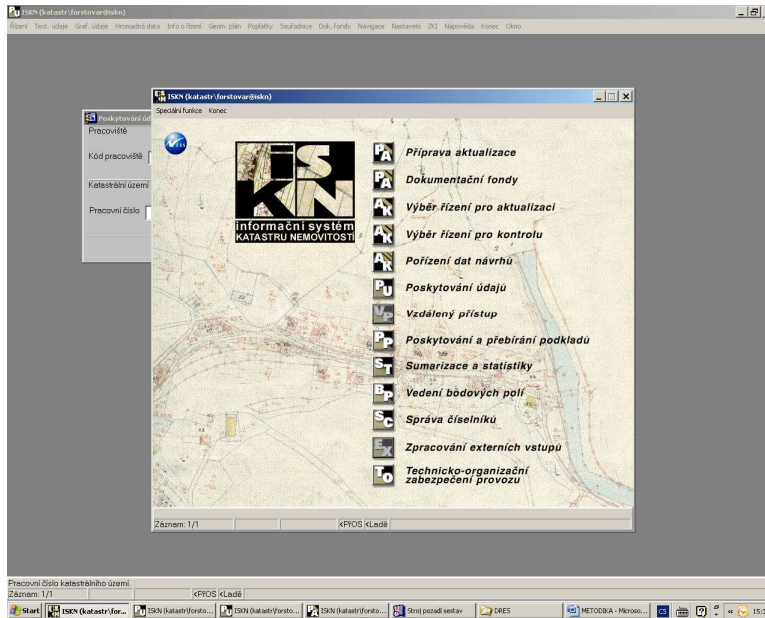
Foto 1.: Katastrální území České Kopisty po pozemkové úpravě - realizace polních cest (Pozemkový úřad Litoměřice, 2009)



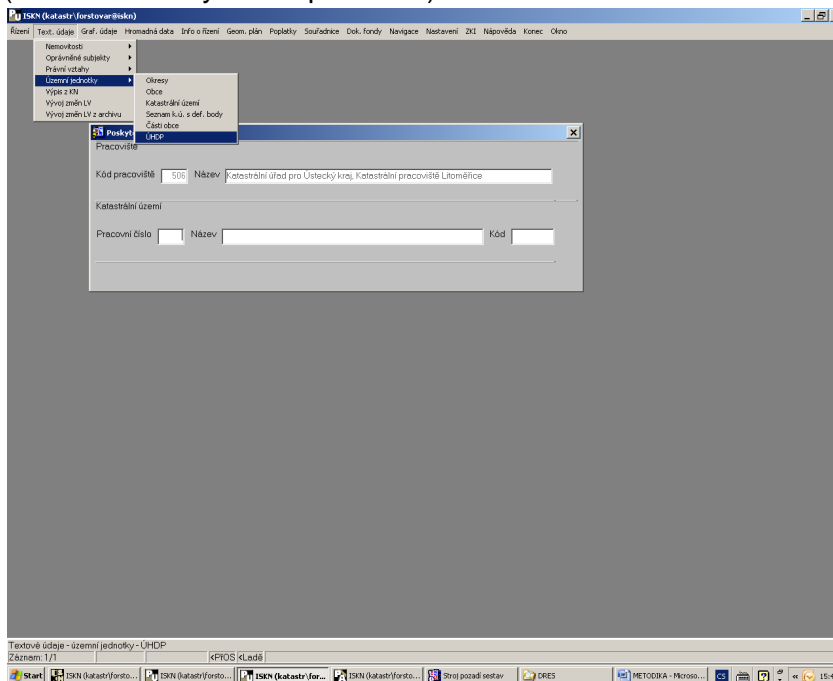
Foto 2.: Realizace větrolamu v katastrálním území Chodouny (Pozemkový úřad Litoměřice, 2009)

5. METODIKA

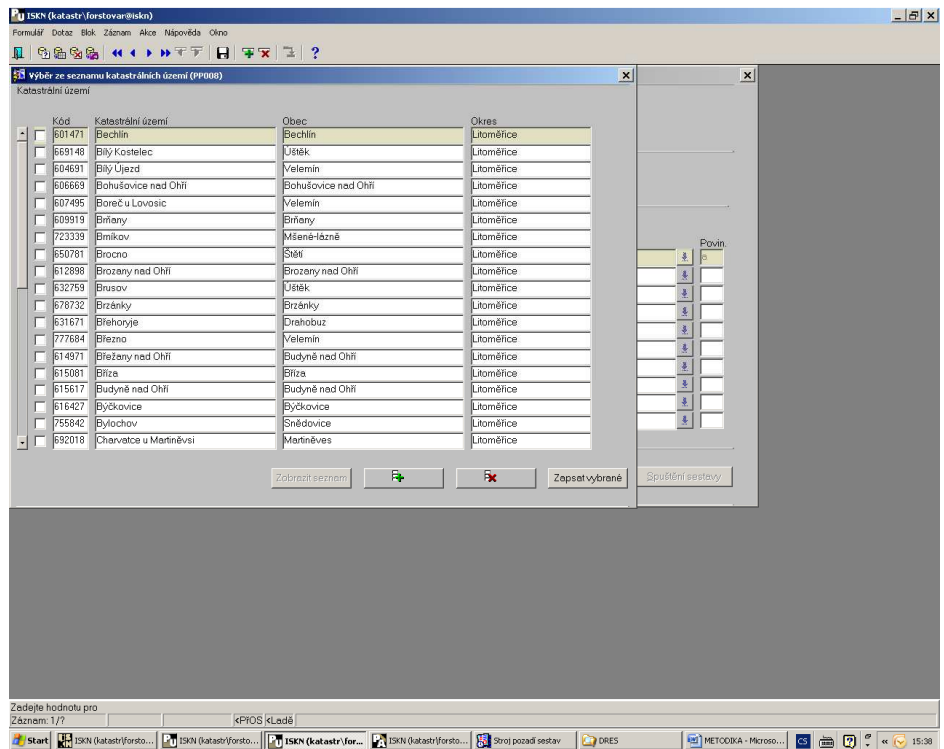
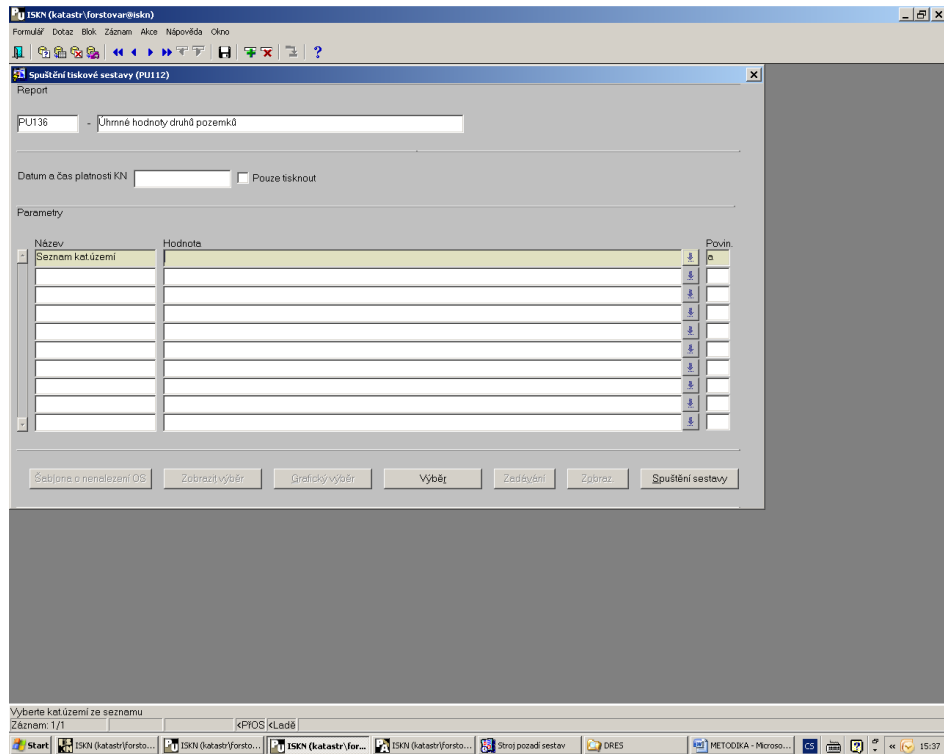
K získání požadovaných dat byl využit INFORMAČNÍ SYSTÉM KATASTRU NEMOVITOSTÍ ve verzi, používané na katastrálních pracovištích. Tento systém byl zaveden již v roce 2001 a umožňuje získat údaje se zpětným datem.



Poskytování údajů → textové údaje → územní jednotky → ÚHDP (úhrnné hodnoty druhu pozemků) →



výběr ze seznamu katastrálních území →



zapsat vybrané → zavřít x → spustit sestavu:

Tiskový výstup informativního charakteru
Úhrnné hodnoty druhů pozemků Údaje katastru nemovitostí
 Platnost k: 29.11.2010 15:51

Kraj 60 Ústecký Okres CZ0423 Litoměřice
 Obec 564575 Bechlín Katastrální území 601471 Bechlín
 Výrobní podoba R3 Řepečská 3

Druh pozemku	Výměra [m ²]	Počet parcel	Počet dílů	z toho využití nemovitostí	Výměra [m ²]	Počet parcel	Počet dílů
orná půda	6690325	242	0	-	6690325	242	0
chmelnice	293715	8	0	-	293715	8	0
vínice	62238	3	0	-	62238	3	0
zahradra	180884	258	0	-	180884	258	0
ovoc. sad	427048	46	0	-	427048	46	0
travní p.	113718	105	0	-	113718	105	0
Zemědělské pozemky	7767928	662	0				
lesní poz	3083605	145	0	les(ne hospodář)	455199	11	0
				-	2628406	134	0
vodní pl.	29249	26	0	tok přirozený	23069	24	0
				nádrž přirodní	6180	2	0
zast. pl.	147346	415	0	společný dvůr	3545	10	0
				zbořenístě	7088	22	0
				-	136713	383	0
ostat.pl.	686119	466	0	silnice	74600	11	0
				ostat.komunikace	148036	164	0
				zeleň	7505	13	0
				sport.a rekre.pl.	13750	3	0
				hřbitov-urn.haj	5851	2	0
				manipulační pl.	255728	77	0
				dobývací prost.	6203	3	0
				jína plocha	39465	74	0
				neplodná půda	134981	119	0
Celkem:	11714247	1714	0				
Počet objektů			Počet	Výměra[m ²]			
parcely KN			1714	11714247			
parcely ve zjednodušené evidenci			1806	8761509			
budova s číslem popisným			272				
budova s číslem evidenčním			1				

Z příslušných úhrnných hodnot druhů pozemků (ÚHDP) konkrétních katastrálních území byla zpracována tato data:

- výměra (v m²) orné půdy
- výměra (v m²) trvalých travních porostů
- počet parcel s kulturou orná půda nebo trvalý travní porost.

Dalším krokem bylo vygenerovat jednotlivé listy vlastnictví podle vybraného druhu půdy, sečíst jejich počet a po té spočítat spoluvlastníky, v jejichž vlastnictví je v daném katastrálním území orná půda a trvalé travní porosty.

Údaje vygenerované k datu 31.12.2001 a k datu 31.12.2010 byly shromážděny do tabulek a po té zpracovány do grafů.

Zadání diplomové práce předpokládalo zpracování dat z vybraných katastrálních území, přičemž polovina z nich měla být s dokončenou komplexní pozemkovou úpravou. Při přípravě podkladů však bylo zjištěno, že v okrese Litoměřice byla většina dosud dokončených pozemkových úprav zpracovávána jako jednoduché pozemkové úpravy celého katastrálního území s výměnou vlastnických práv. Výběr komplikovala i zjednodušená evidence. Protože katastrální mapy se

průběžně udržují a doplňují a katastrální pracoviště tak nemá k dispozici otisky map se stavem k určitému datu, nebyla by správnost identifikace parcel zaručena. Kromě několika katastrálních území s dokončenou pozemkovou úpravou do roku 2001 byla tedy především vybrána katastrální území, kde byla zjednodušená evidence odstraněna do roku 2001 digitalizací katastrálních map formou DKM a KM-D (Příloha I.).

Katastrální území s dokončenými pozemkovými úpravami:

Březno, Židovice nad Labem – dokončené komplexní pozemkové úpravy

Dolánky nad Ohří, Hrobce, Libotenice, Malíč, Maškovice, Velký Hubenov – dokončené jednoduché pozemkové úpravy s výměnou vlastnických práv.

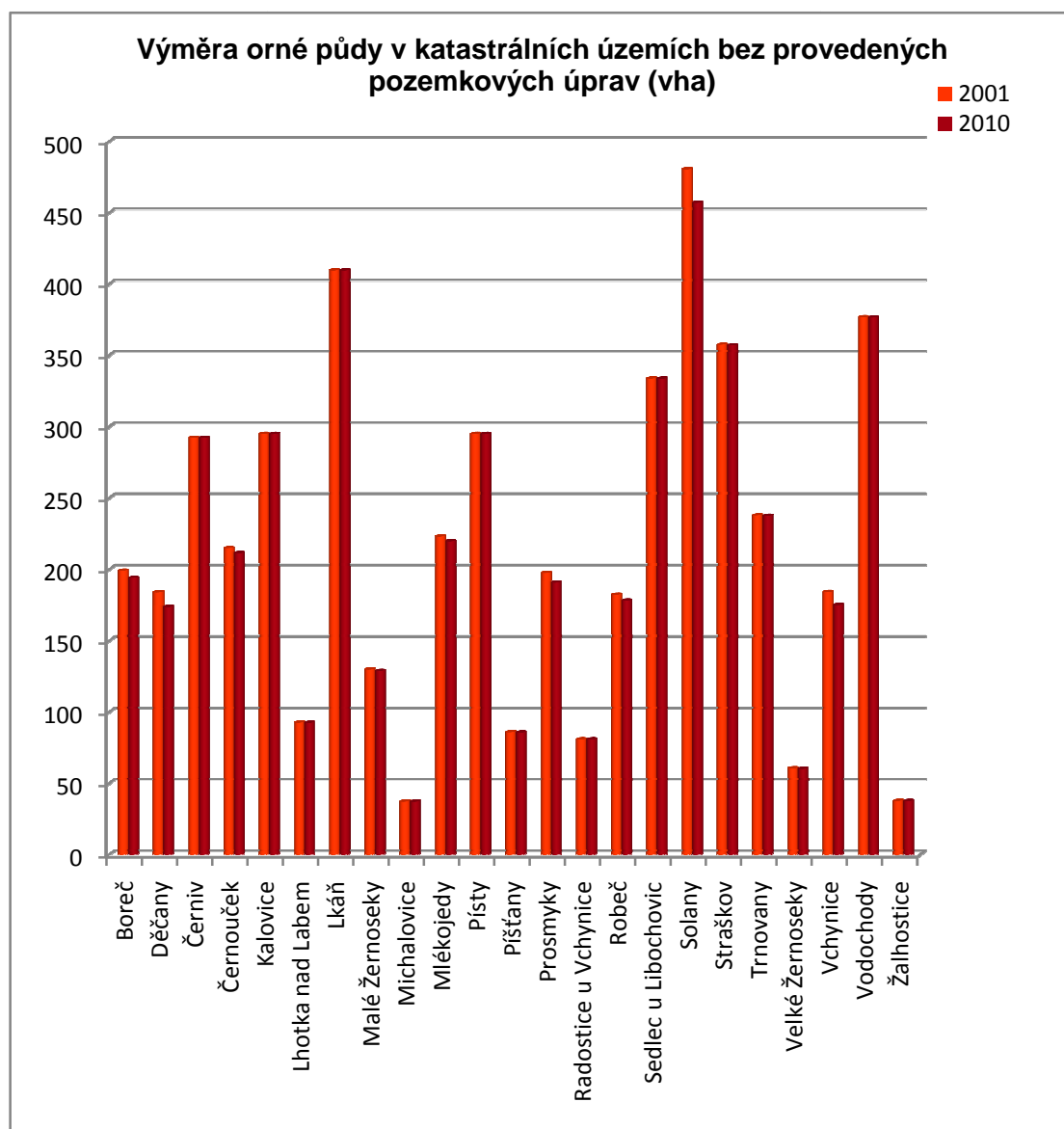
Katastrální území bez pozemkových úprav:

Boreč, Černiv, Černouček, Děčany, Kalovice, Lhotka nad Labem, Lkáň, Malé Žernoseky, Michalovice u Velkých Žernosek, Mlékojedy u Litoměřic, Písty, Píšťany, Prosmyky, Radostice u Vchynic, Robeč, Sedlec u Libochovic, Solany, Straškov, Trnovany u Litoměřic, Velké Žernoseky, Vchynice, Vodochody, Žalhostice.

6. VÝSLEDKY

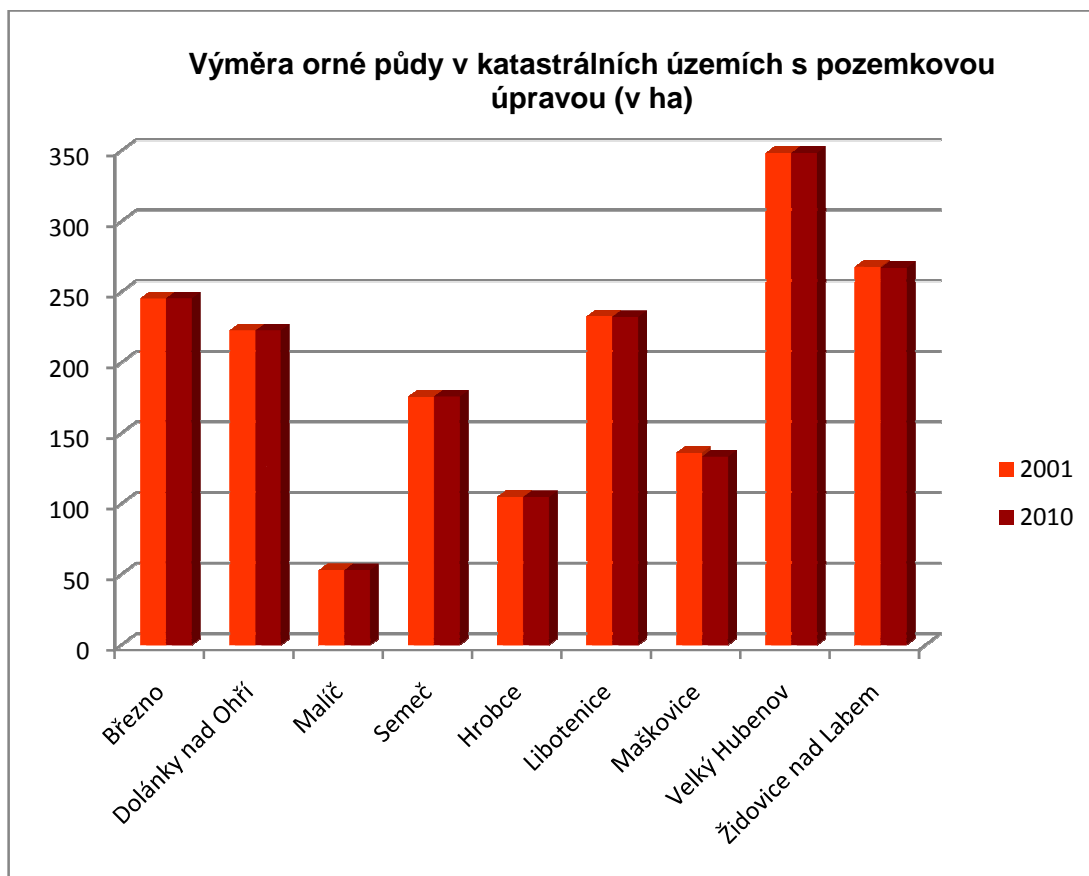
Výměra orné půdy ve vybraných katastrálních územích okresu Litoměřice v letech 2001 a 2010

Ve všech sledovaných katastrálních územích, vyjma k.ú. Radostice u Vchynice, se výměra orné půdy snížila, z toho v osmi katastrálních územích v řádech hektarů (obr. 8).



Obr. 8: Výměra orné půdy v katastrálních územích bez provedených pozemkových úprav

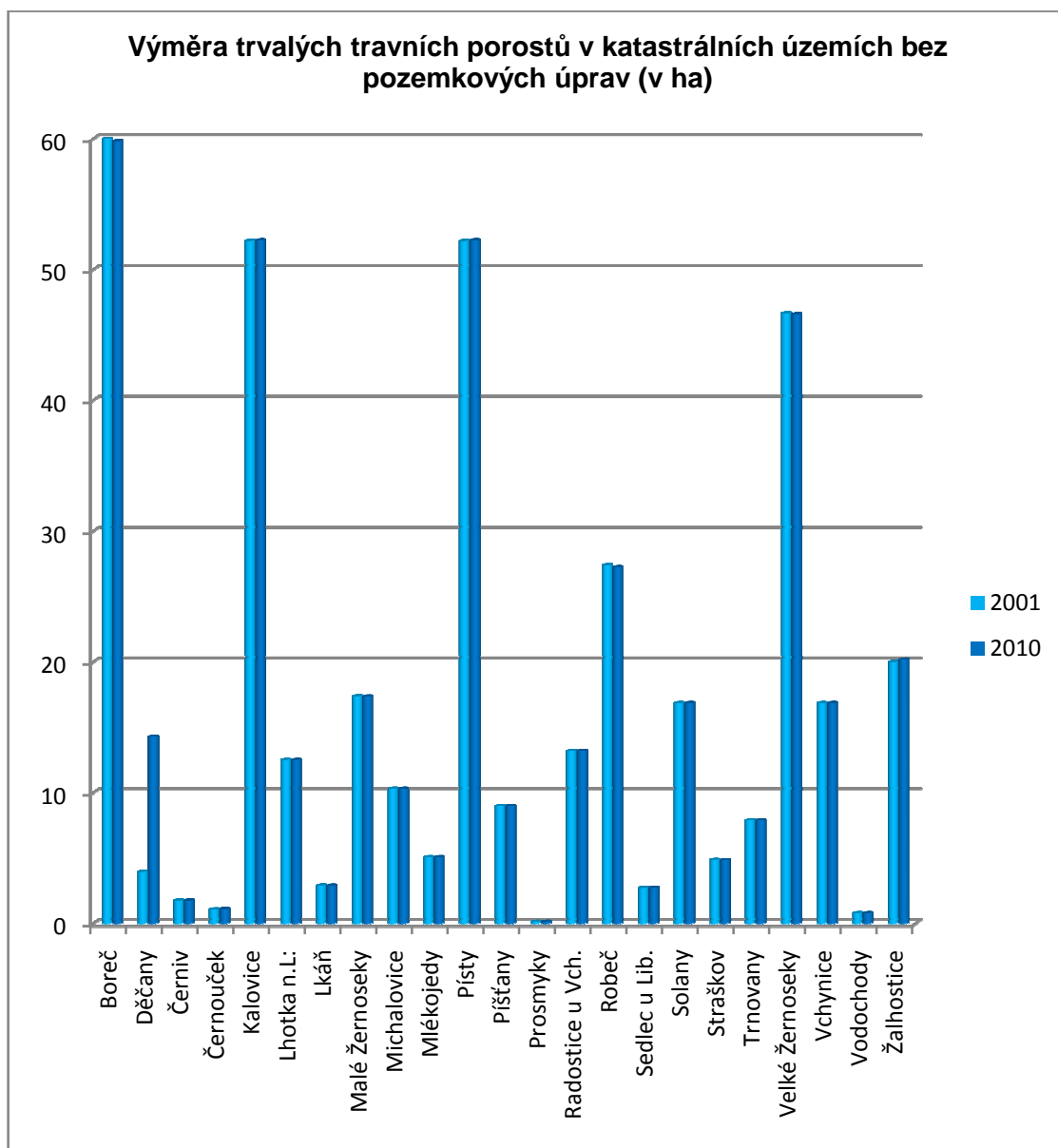
Ve sledovaných katastrálních územích s dokončenou pozemkovou úpravou se výměra orné půdy v letech 2001 – 2010 v šesti katastrálních územích mírně snížila. V katastrálním území Velký Hubenov se v daném časovém období výměra orné půdy nezměnila a v katastrálních územích Semeč a Březno se mírně zvýšila (obr. 9).



Obr. 9: Výměra orné půdy v katastrálních územích s pozemkovou úpravou (v ha)

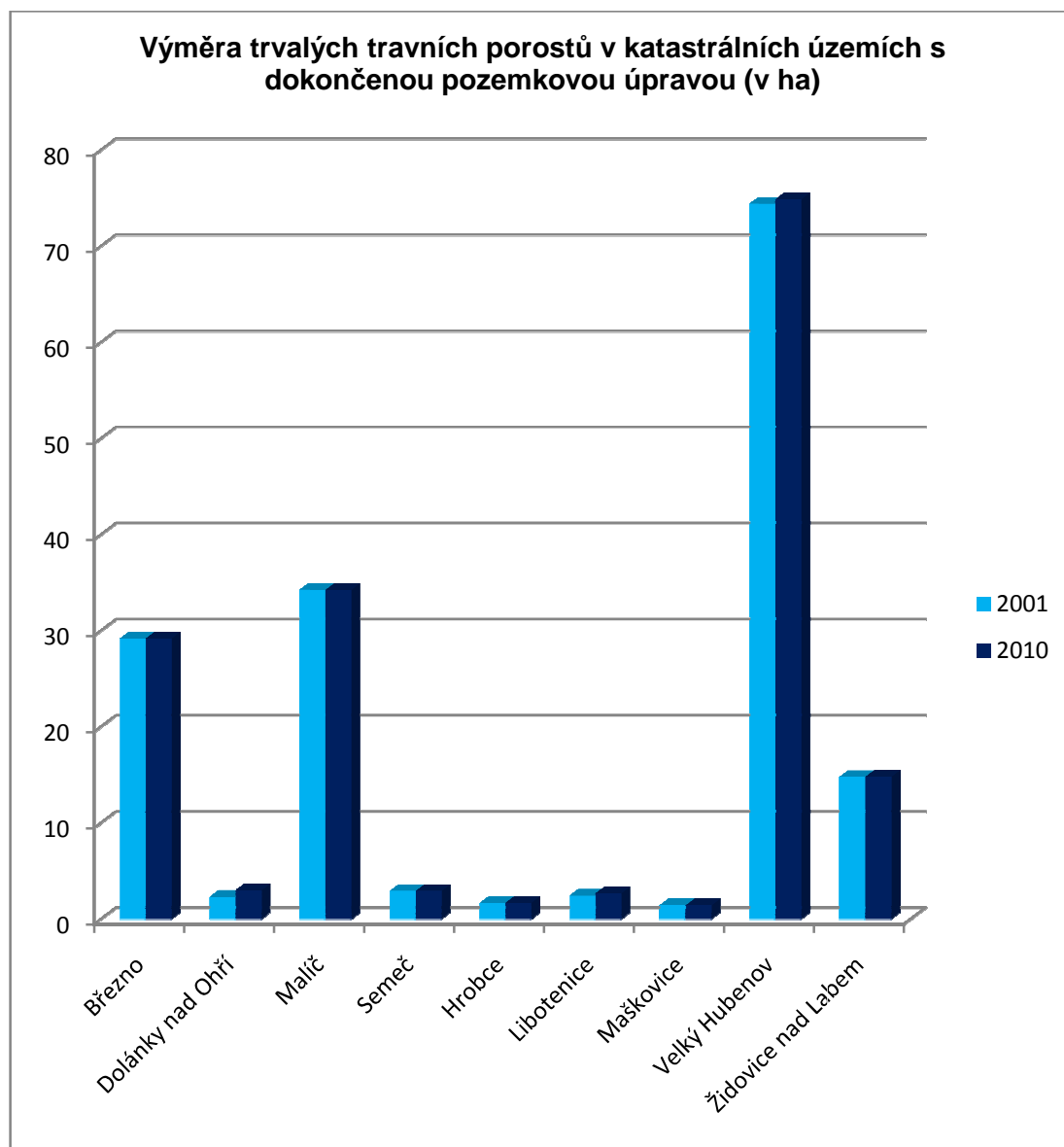
Výměra trvalých travních porostů ve vybraných katastrálních územích okresu Litoměřice v letech 2001 a 2010

Výměra parcel s druhem pozemku trvalý travní porost, se v sedmi ze sledovaných katastrálních území nezměnila, v katastrálním území Děčany stoupla o zhruba 11 hektarů a v ostatních katastrálních územích se jen mírně snížila (obr. 10).



Obr. 10: Výměra trvalých travních porostů v katastrálních územích bez pozemkových úprav (v ha)

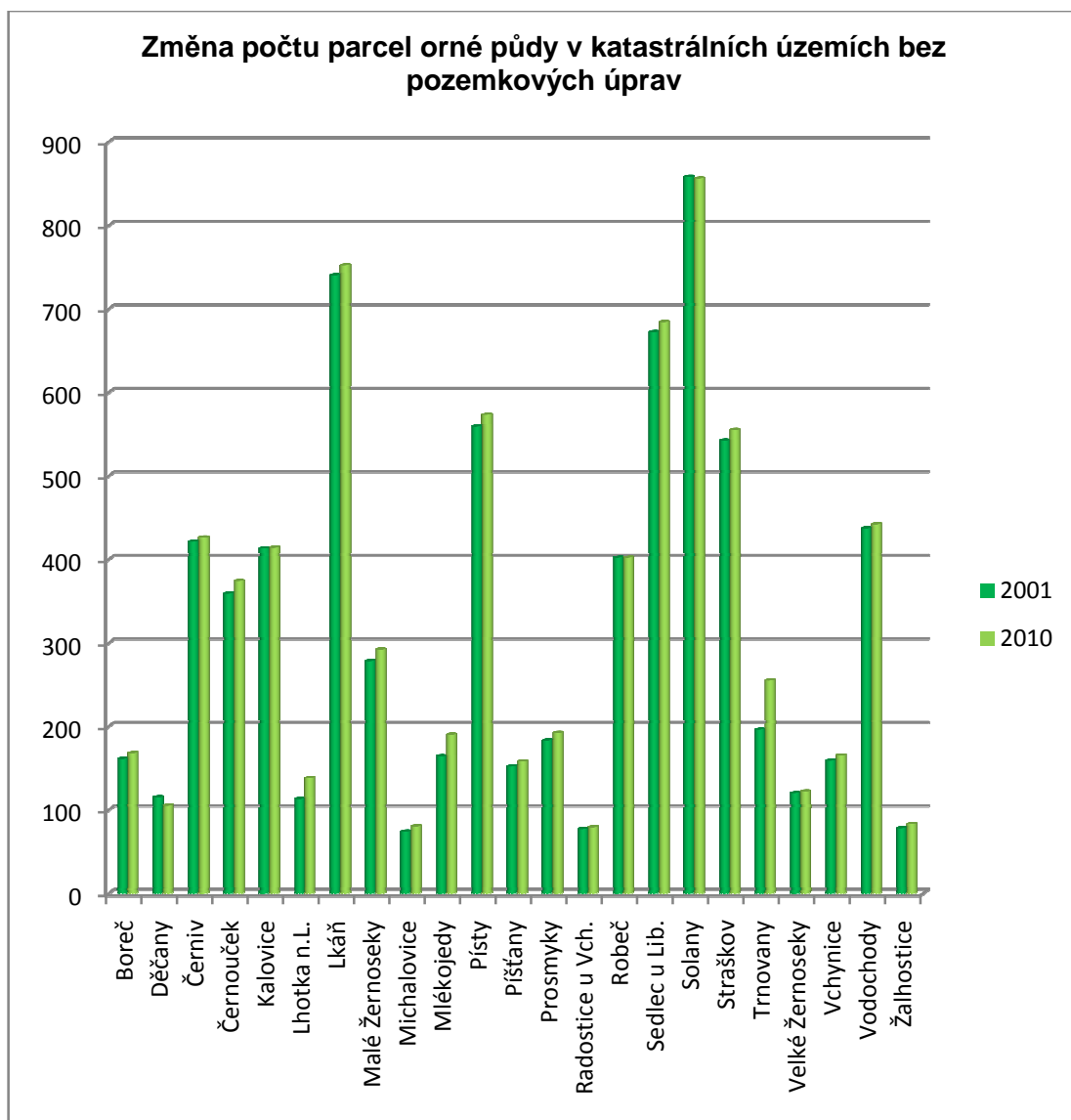
V katastrálních územích s dokončenou pozemkovou úpravou nedošlo k výraznějším výkyvům ve výměře parcel trvalého travního porostu. V katastrálním území Semeč a Maškovice se výměra od roku 2001 do roku 2010 nezměnila, v katastrálním území Malíč klesla o 304 m² a v ostatních katastrálních územích se mírně zvýšila (obr. 11).



Obr. 11: Výměra trvalých travních porostů v katastrálních územích s dokončenou pozemkovou úpravou (v ha)

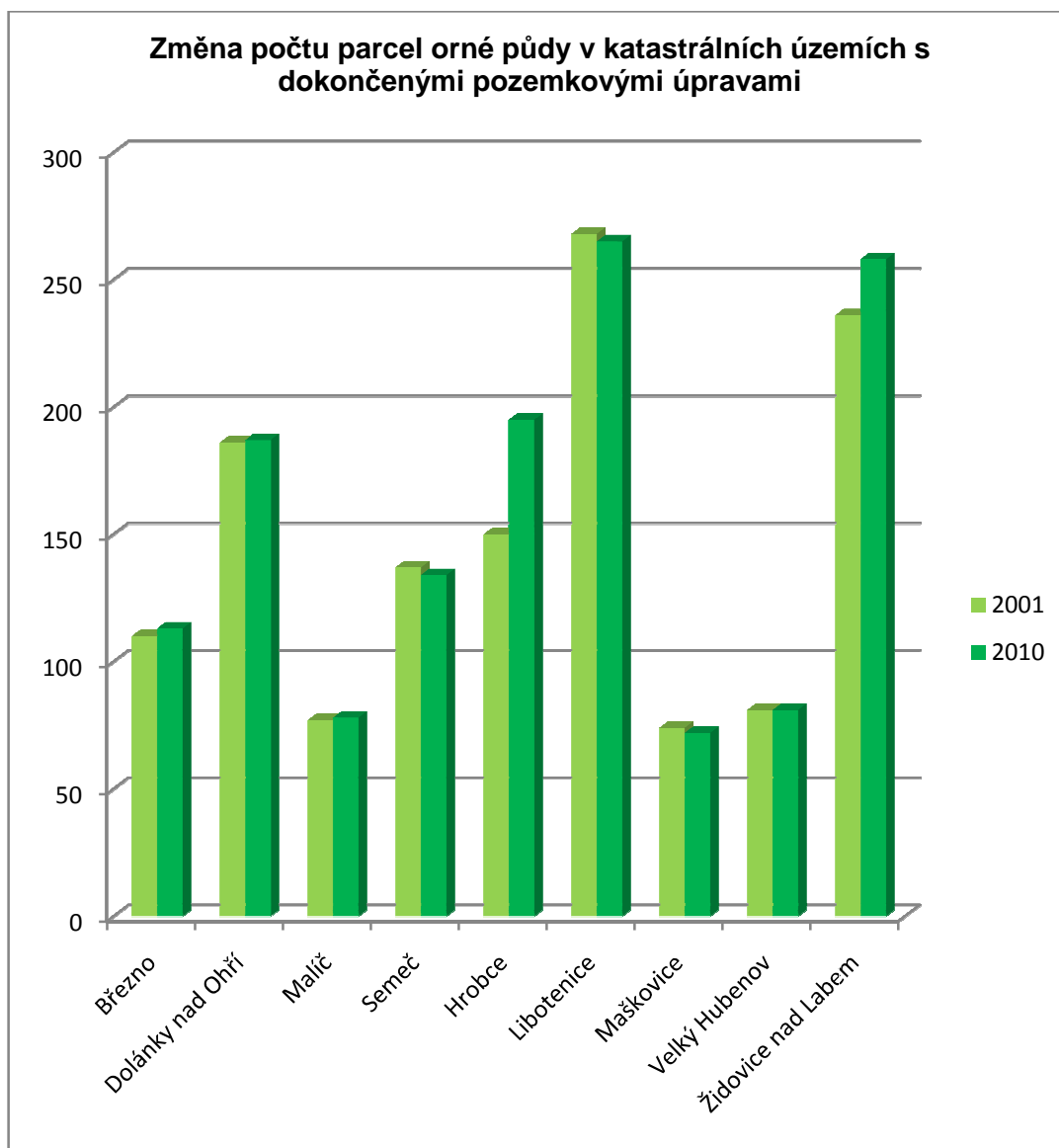
Počet parcel orné půdy ve vybraných katastrálních územích okresu Litoměřice v letech 2001 a 2010

Počet parcel orné půdy se v katastrálním území Robeč nezměnil, v katastrálních územích Děčany a Solany se počet parcel mírně snížil. V ostatních sledovaných katastrálních územích se počet zvýšil, v katastrálním území Trnovany u Litoměřic dokonce o 30% (obr. 12).



Obr. 12: Změna počtu parcel orné půdy v katastrálních územích bez pozemkových úprav

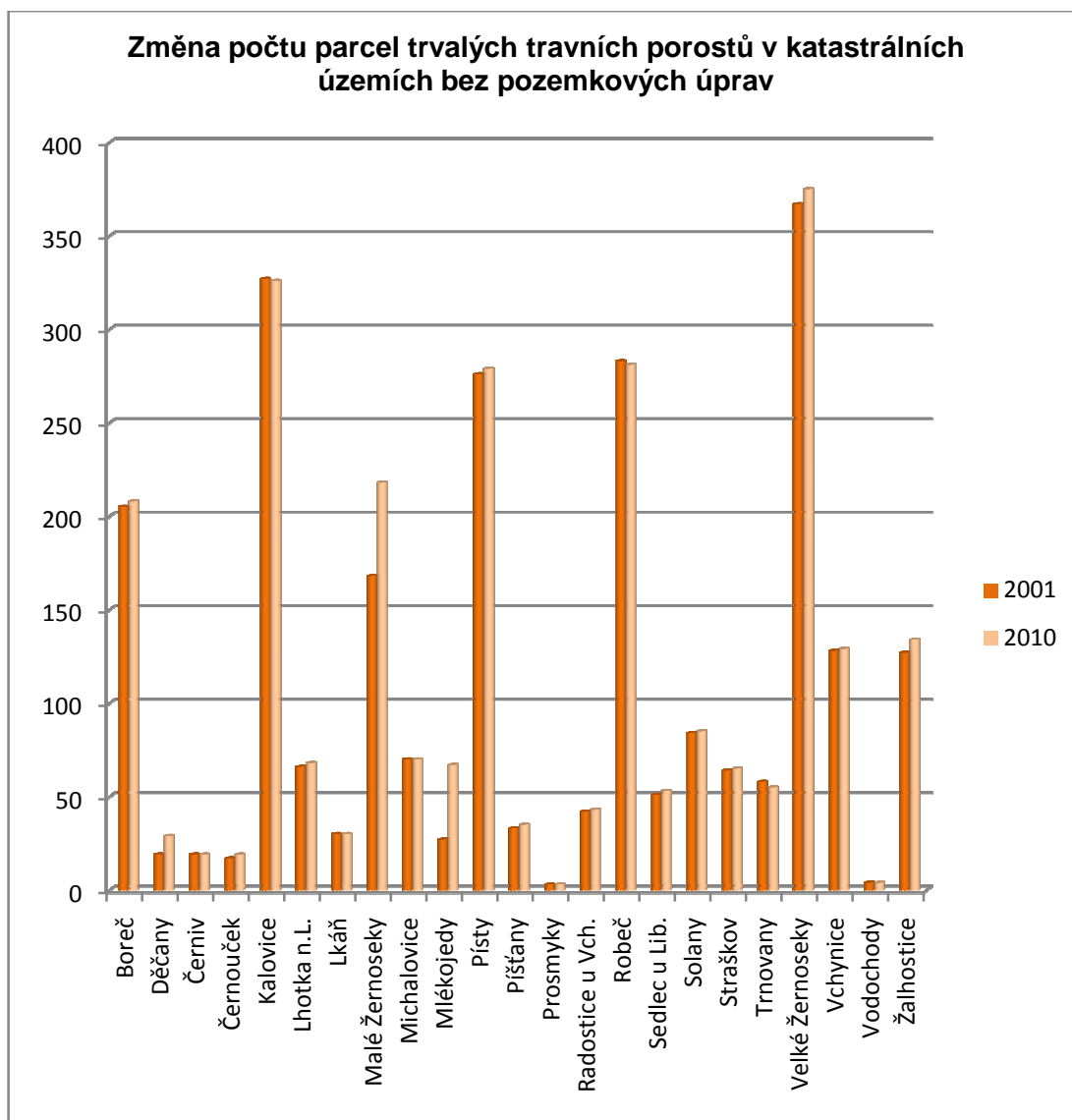
V katastrálním území Velký Hubenov se počet parcel orné půdy nezměnil, v katastrálním území Hrobce počet parcel vzrostl o 30%, v katastrálním území Židovice nad Labem o 9%. V ostatních katastrálních územích došlo jen k nepatrnému růstu či poklesu (obr. 13).



Obr. 13: Změna počtu parcel orné půdy v katastrálních územích s dokončenými pozemkovými úpravami

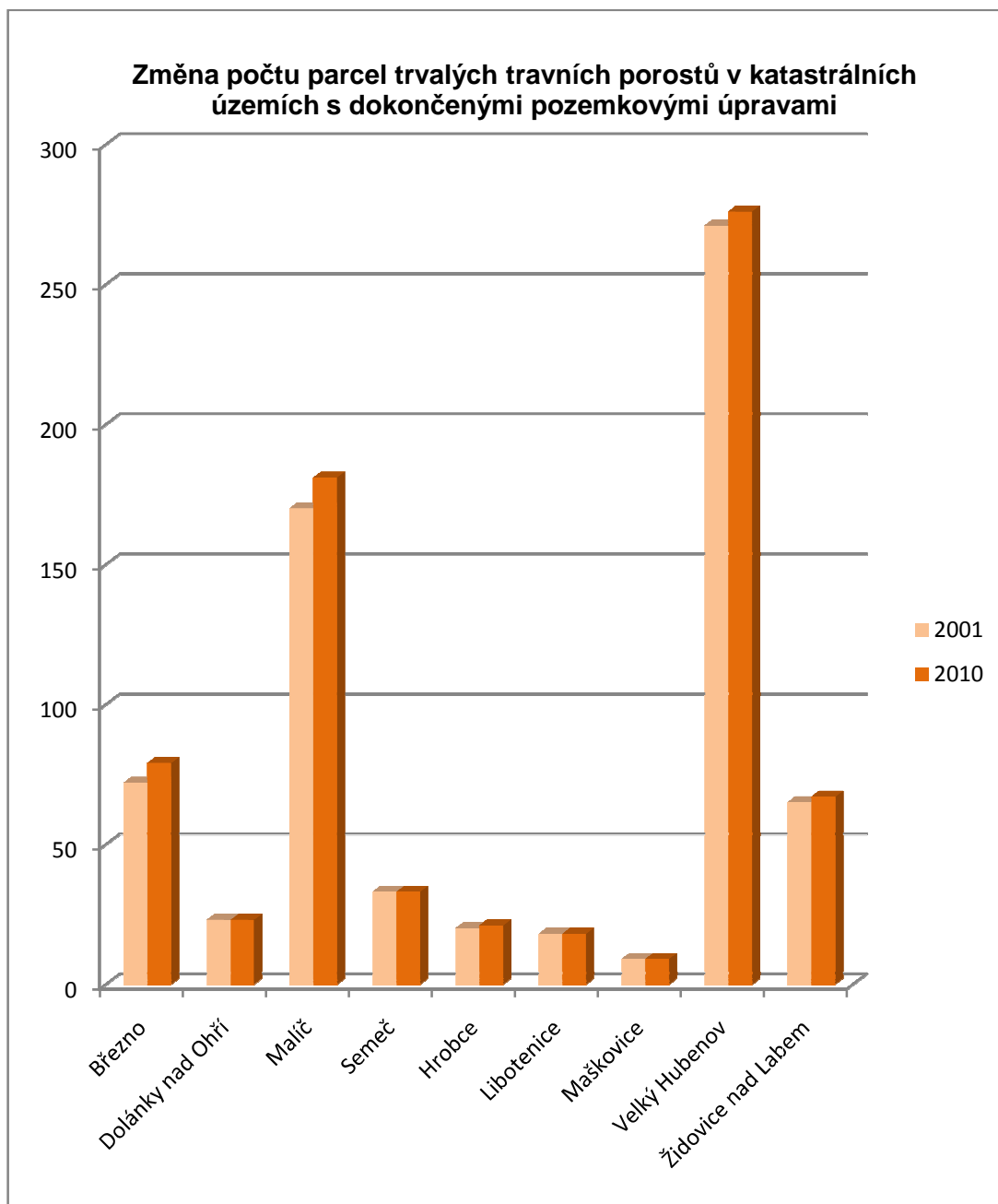
Počet parcel trvalých travních porostů ve vybraných katastrálních územích okresu Litoměřice v letech 2001 a 2010

Počet parcel trvalých travních porostů se nezměnil ve 4 katastrálních územích, v 12 katastrálních územích se počet parcel mírně zvýšil a v katastrálních územích Děčany, Malé Žernoseky a Mlékojedy u Litoměřic se počet parcel zvýšil významně (obr. 14).



Obr. 14: Změna počtu parcel trvalých travních porostů v katastrálních územích bez pozemkových úprav

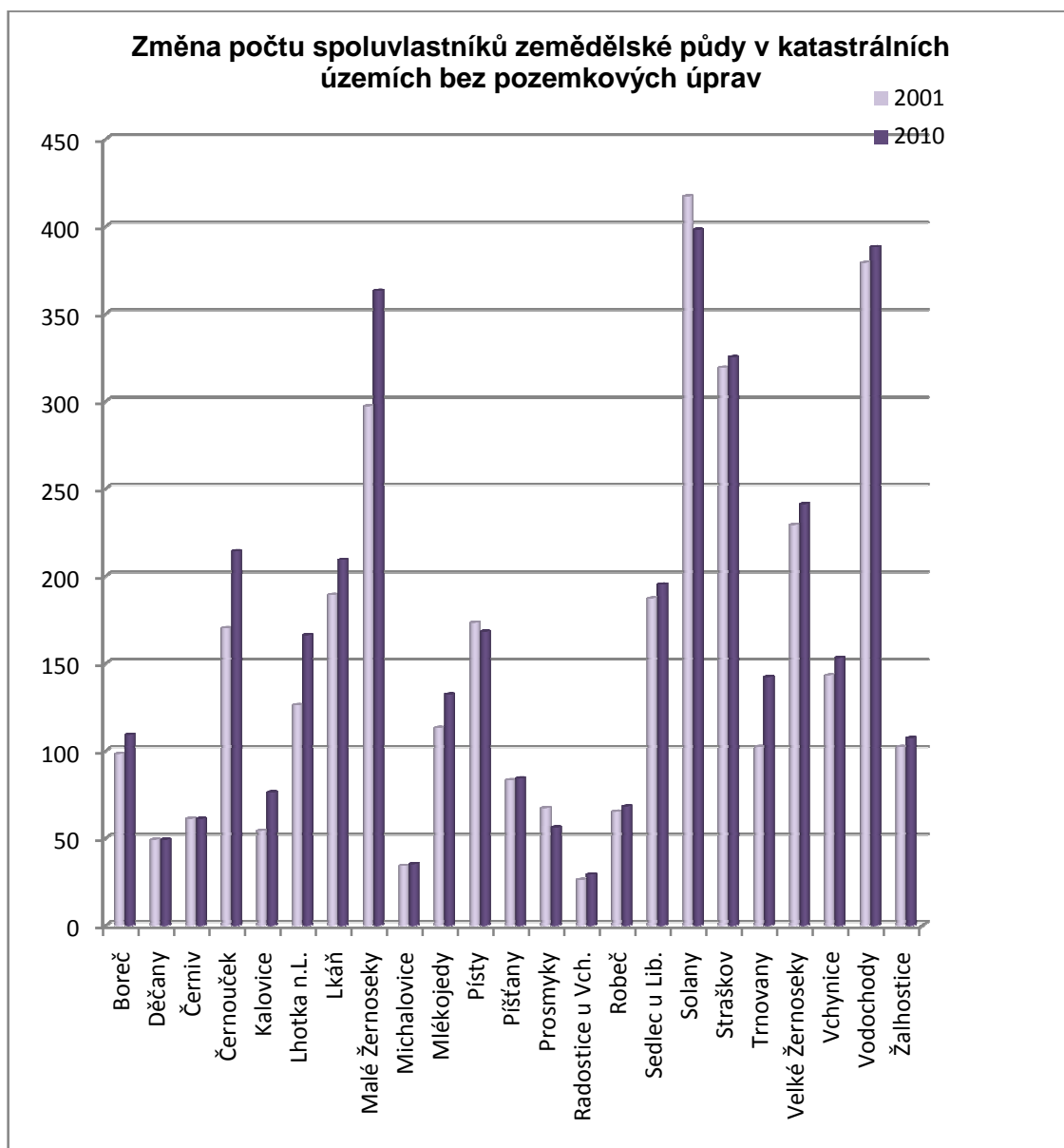
Ve čtyřech katastrálních územích s dokončenými pozemkovými úpravami se počet parcel trvalého travního porostu nezměnil. U ostatních parcel se zvýšil, avšak v žádném katastrálním území nepřesahuje nárůst počtu parcel 5% (obr. 15).



Obr. 15: Změna počtu parcel trvalých travních porostů v katastrálních územích s dokončenými pozemkovými úpravami

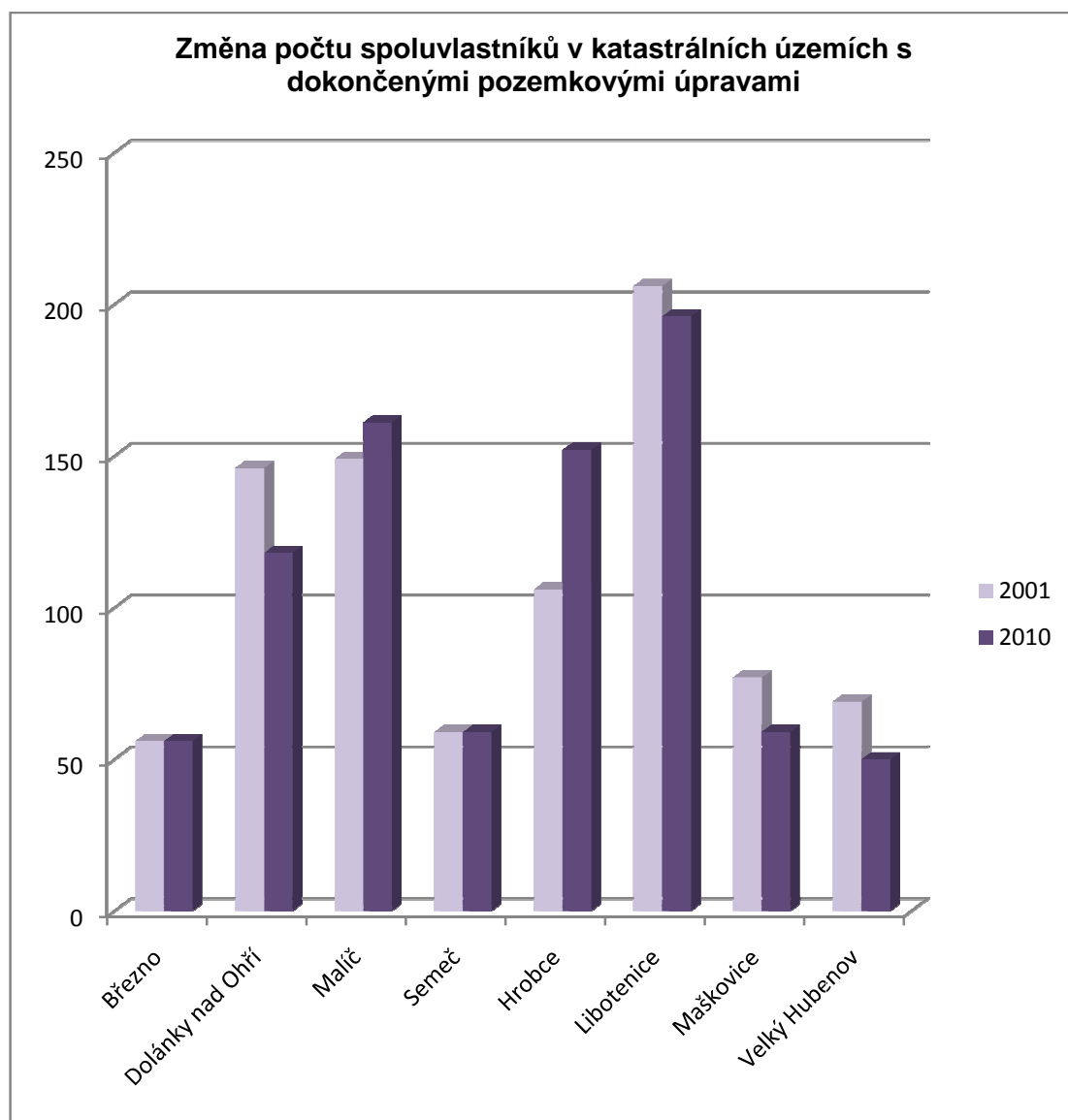
Počet spoluvlastníků zemědělské půdy ve vybraných katastrálních územích okresu Litoměřice v letech 2001 a 2010

Z celkového počtu 23 katastrálních území se v 18 případech počet spoluvlastníků zemědělské půdy zvýšil, z toho v katastrálních územích Černouček, Trnovany, Lhotka nad Labem a Malé Žernoseky poměrně významně – více než o 40 spoluvlastníků. V katastrálních územích Děčany a Černiv se počet spoluvlastníků nezměnil a v katastrálních územích Píсты, Prosmyky a Solany se počet spoluvlastníků snížil (obr.16).



Obr. 16: Změna počtu spoluvlastníků zemědělské půdy v katastrálních územích bez pozemkových úprav

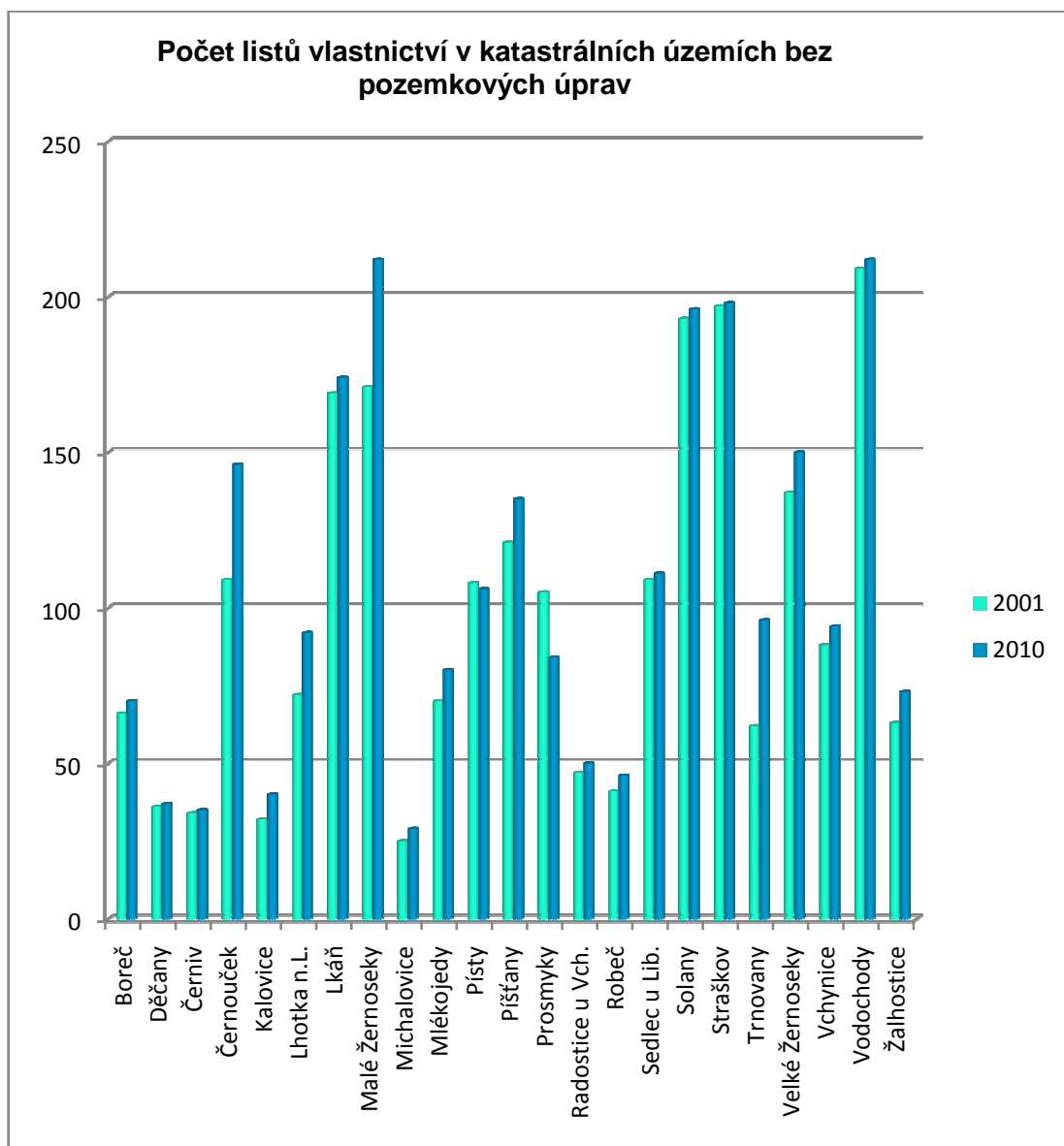
Z devíti katastrálních území s dokončenými pozemkovými úpravami před rokem 2001 se počet spoluvlastníků zemědělské půdy nezměnil pouze u dvou katastrálních území, ve čtyřech územích se počet spoluvlastníků snížil. Ve třech katastrálních územích se počet spoluvlastníků zvýšil, přičemž nejvýznamněji v katastrálním území Hrobce, téměř o 50% (obr. 17).



Obr. 17: Změna počtu spoluvlastníků v katastrálních územích s dokončenými pozemkovými úpravami

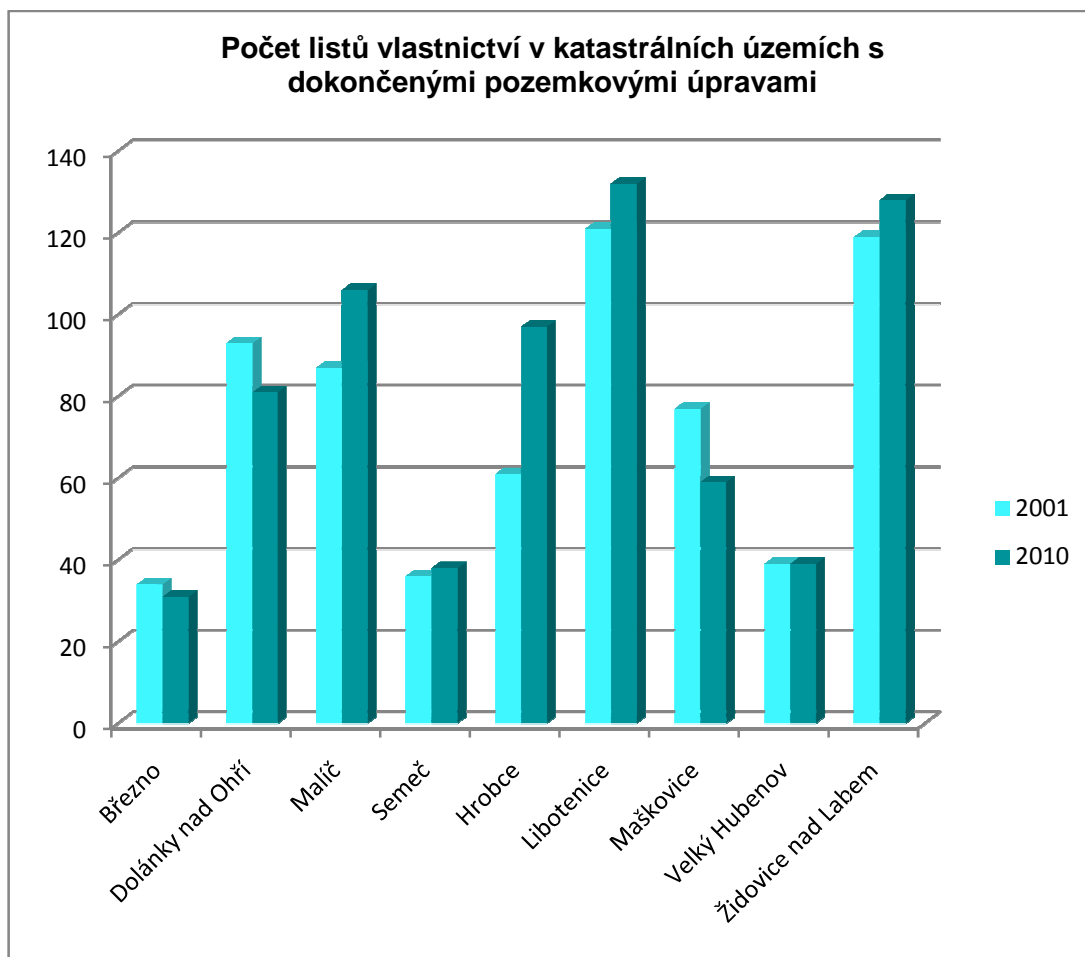
Počet listů vlastnictví s parcelami katastru nemovitostí - orná půda a trvalý travní porost, ve vybraných katastrálních územích okresu Litoměřice v letech 2001 a 2010

Počet listů vlastnictví, na kterých je v katastru nemovitostí zapsána orná půda a trvalé travní porosty, se v katastrálních územích, kde dosud pozemkové úpravy neproběhly, se snížil pouze v katastrálním území Prosmuky. V ostatních katastrálních územích se zvýšil, zejména v katastrálním území Černouček, Malé Žernoseky a Trnovany u Litoměřic (obr. 18).



Obr. 18: Počet listů vlastnictví v katastrálních územích bez pozemkových úprav

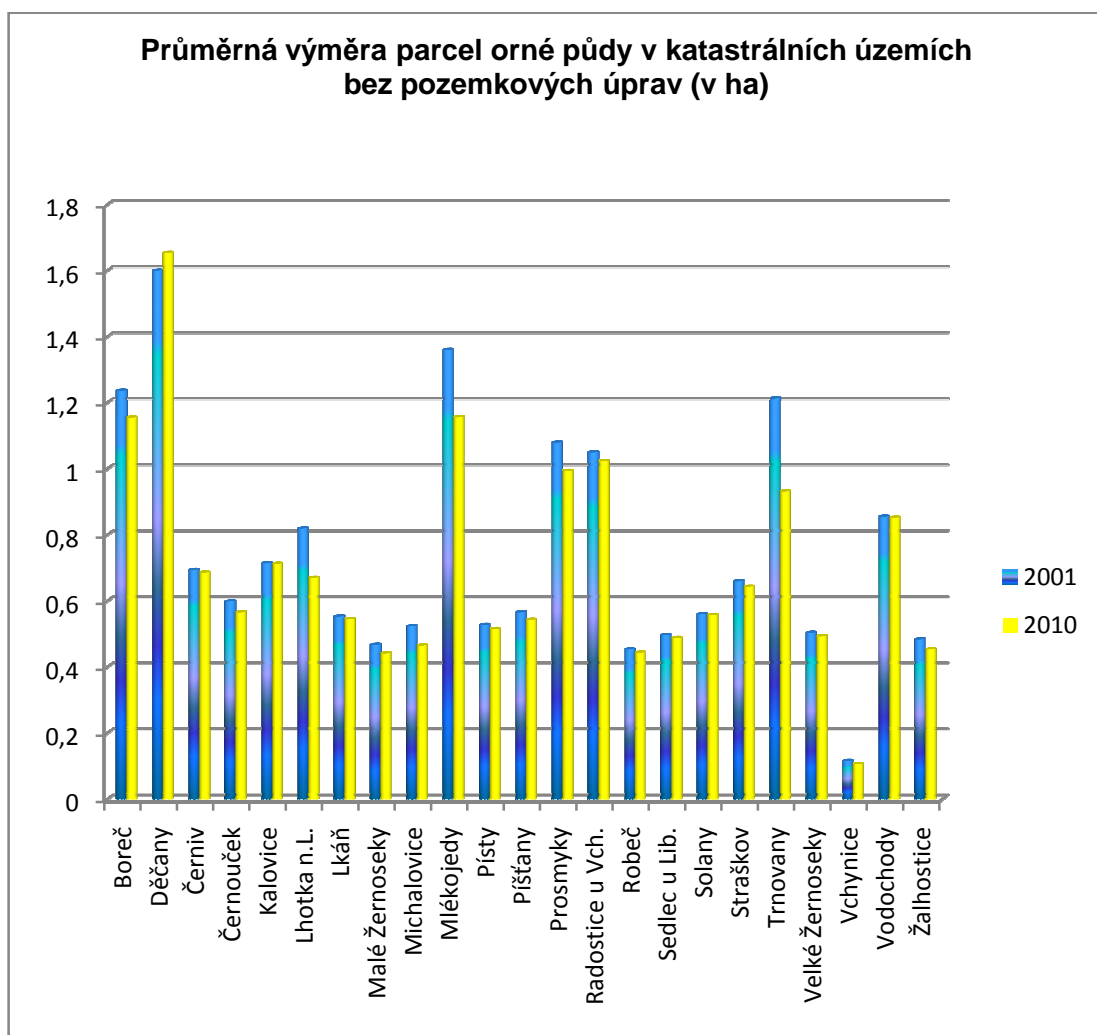
Počet listů vlastnictví, na kterých je v katastru nemovitostí zapsána orná půda a trvalé travní porosty, se v katastrálních územích s dokončenou pozemkovou úpravou nezměnil pouze v katastrálním území Velký Hubenov. Ke snížení došlo v katastrálních územích Březno, Dolánky nad Ohří a Maškovice. V ostatních katastrálních územích se počet zvýšil (obr. 19).



Obr. 19: Počet listů vlastnictví v katastrálních územích s dokončenými pozemkovými úpravami

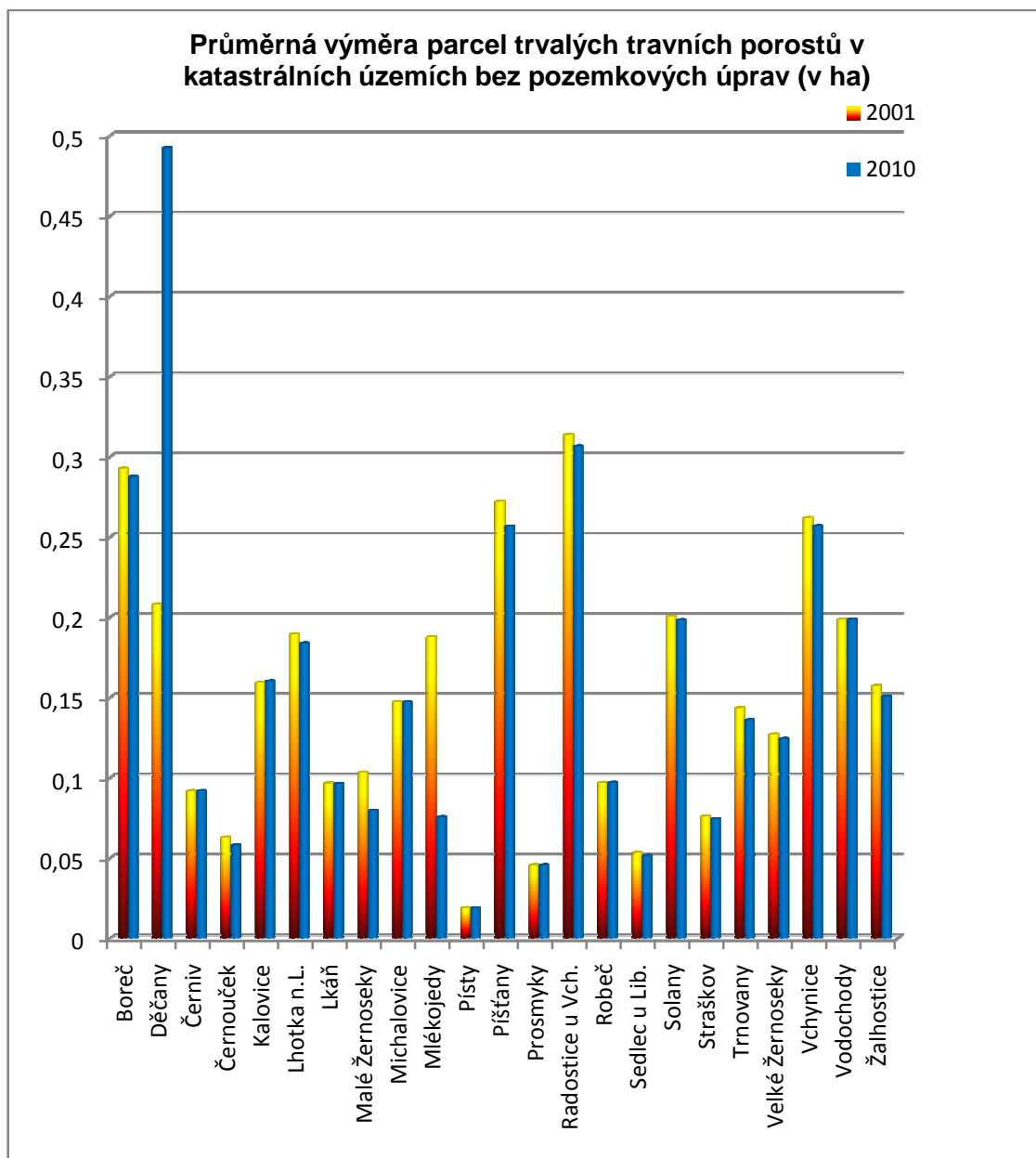
Průměrná výměra parcel s druhem pozemku orná půda a trvalý travní porost ve vybraných katastrálních územích okresu Litoměřice v letech 2001 a 2010

Průměrná výměra parcel orné půdy v katastrálních územích bez provedených pozemkových úprav se zvýšila pouze v katastrálním území Děčany. V ostatních katastrálních územích se snížila, nejvýznamněji v katastrálním území Trnovany u Litoměřic, a to o 0,282 ha (obr. 20).



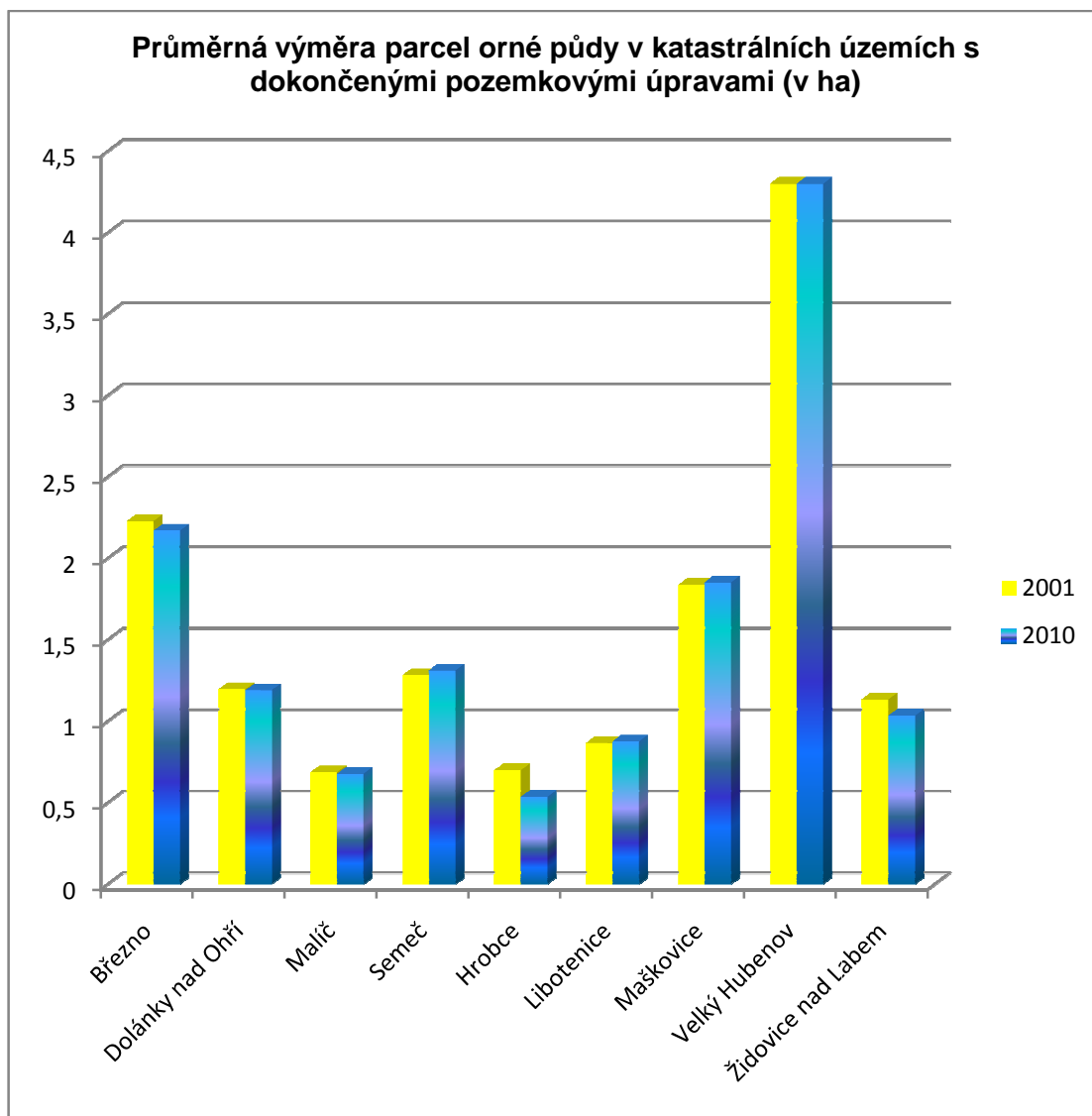
Obr. 20: Průměrná výměra parcel orné půdy v katastrálních územích bez pozemkových úprav (v ha)

Průměrná výměra parcel trvalých travních porostů se snížila v 18 katastrálních územích, zvýšila se ve dvou katastrálních územích a ve 3 katastrálních územích se nezměnila. K výraznému nárůstu průměrné výměry došlo v katastrálním území Děčany, naopak v katastrálním území Mlékojedy u Litoměřic k výraznému snížení (obr. 21).



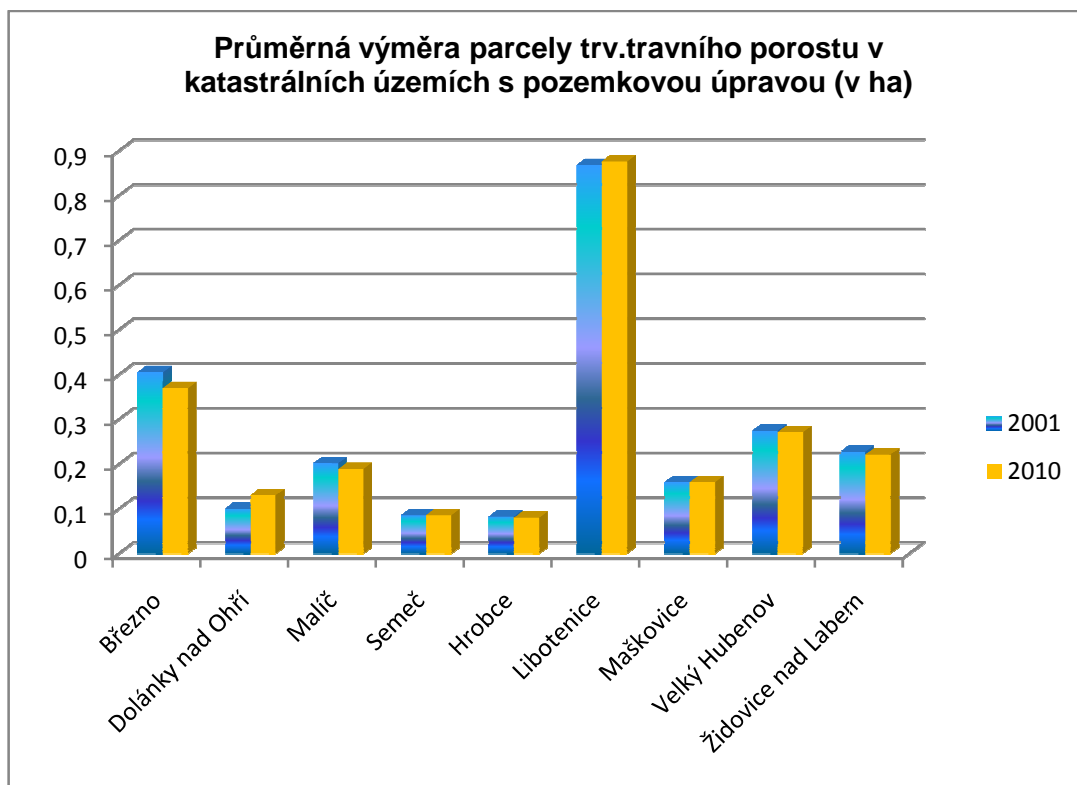
Obr. 21: Průměrná výměra parcel trvalých travních porostů v katastrálních územích bez pozemkových úprav (v ha)

V katastrálních územích s dokončenými pozemkovými úpravami se průměrná výměra parcel orné půdy zvýšila v katastrálním území Semeč, Libotenice a Maškovice, v katastrálním území Velký Hubenov se průměrná výměra nezměnila. V ostatních katastrálních územích se průměrná výměra orné půdy snížila, v katastrálním území Hrobce o 0,162 ha (obr. 22).



Obr. 22: Průměrná výměra parcel orné půdy v katastrálních územích s dokončenými pozemkovými úpravami (v ha)

Průměrná výměra parcel trvalých travních porostů v katastrálních územích s dokončenými pozemkovými úpravami se nezměnila jen ve dvou katastrálních územích. K mírnému snížení došlo v 5 katastrálních územích. Ke zvýšení průměrné výměry došlo jen v katastrálním území Dolánky nad Ohří a Libotenice (obr. 23).

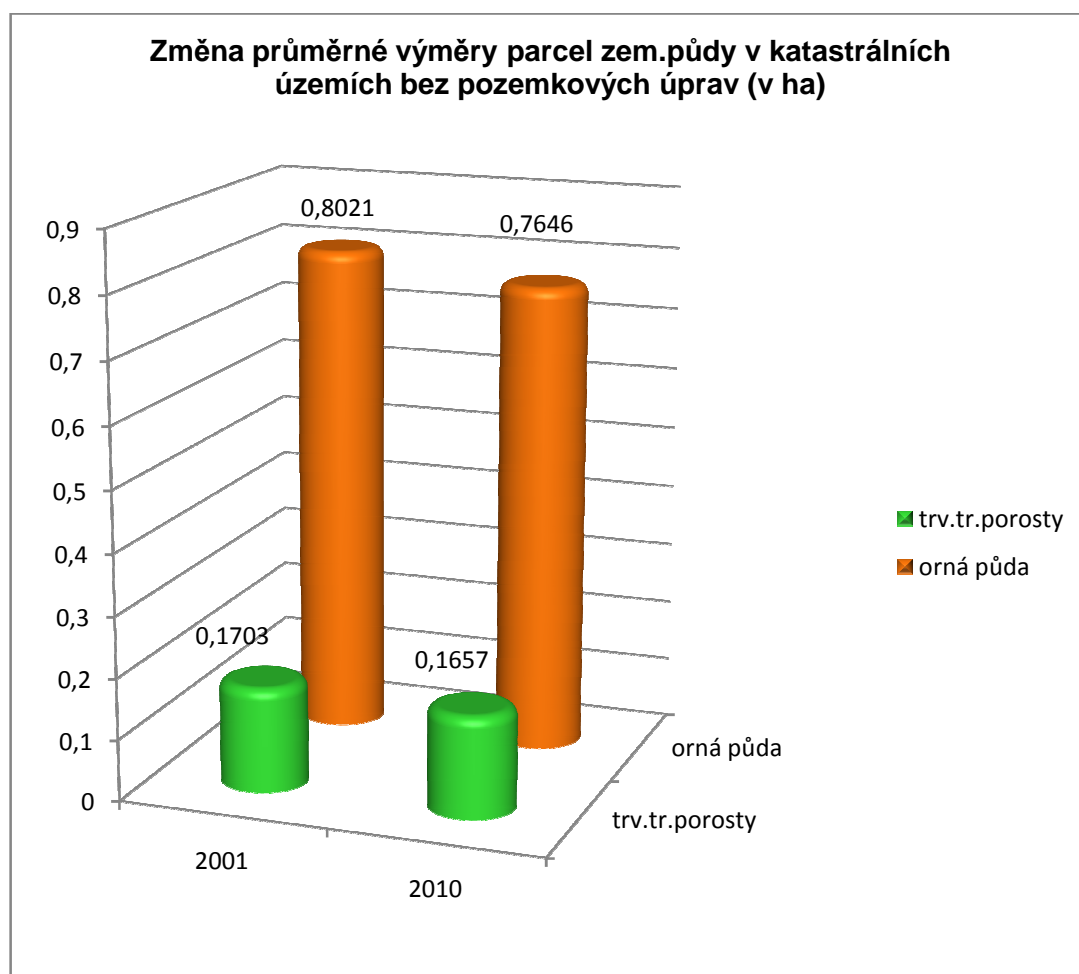


Obr. 23: Průměrná výměra parcel trvalých travních porostů v katastrálních územích s dokončenými pozemkovými úpravami (v ha)

Průměrné výměry parcel zemědělské půdy ve všech sledovaných katastrálních územích

Průměrná výměra parcely orné půdy v katastrálních územích bez provedených pozemkových úprav byla v roce 2001 0,8021 ha, v roce 2010 0,7646 ha.

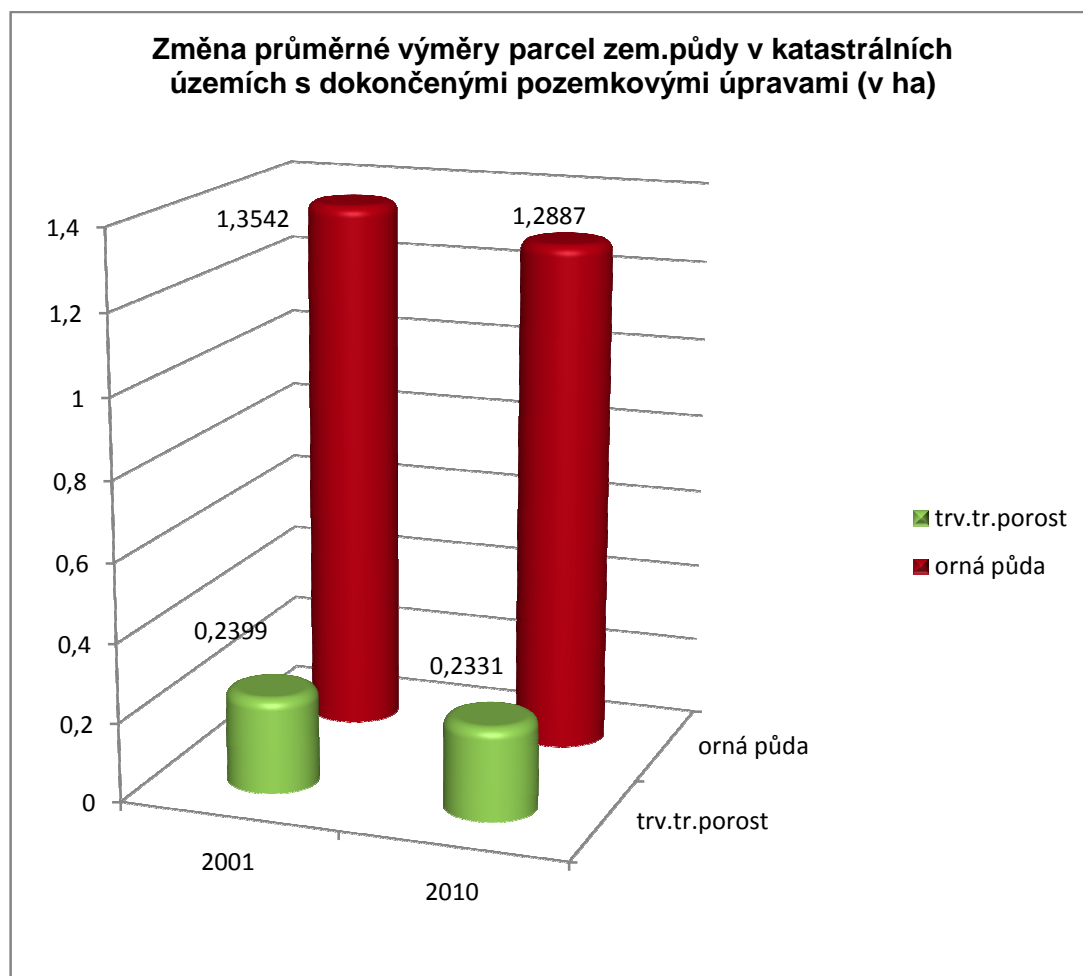
Průměrná výměra parcely s druhem pozemku trvalý travní porost byla v roce 2001 0,1703 ha, v roce 2010 se snížila na 0,1657 ha (obr.24).



Obr.24: Průměrná výměra parcel zemědělské půdy v katastrálních územích bez pozemkových úprav

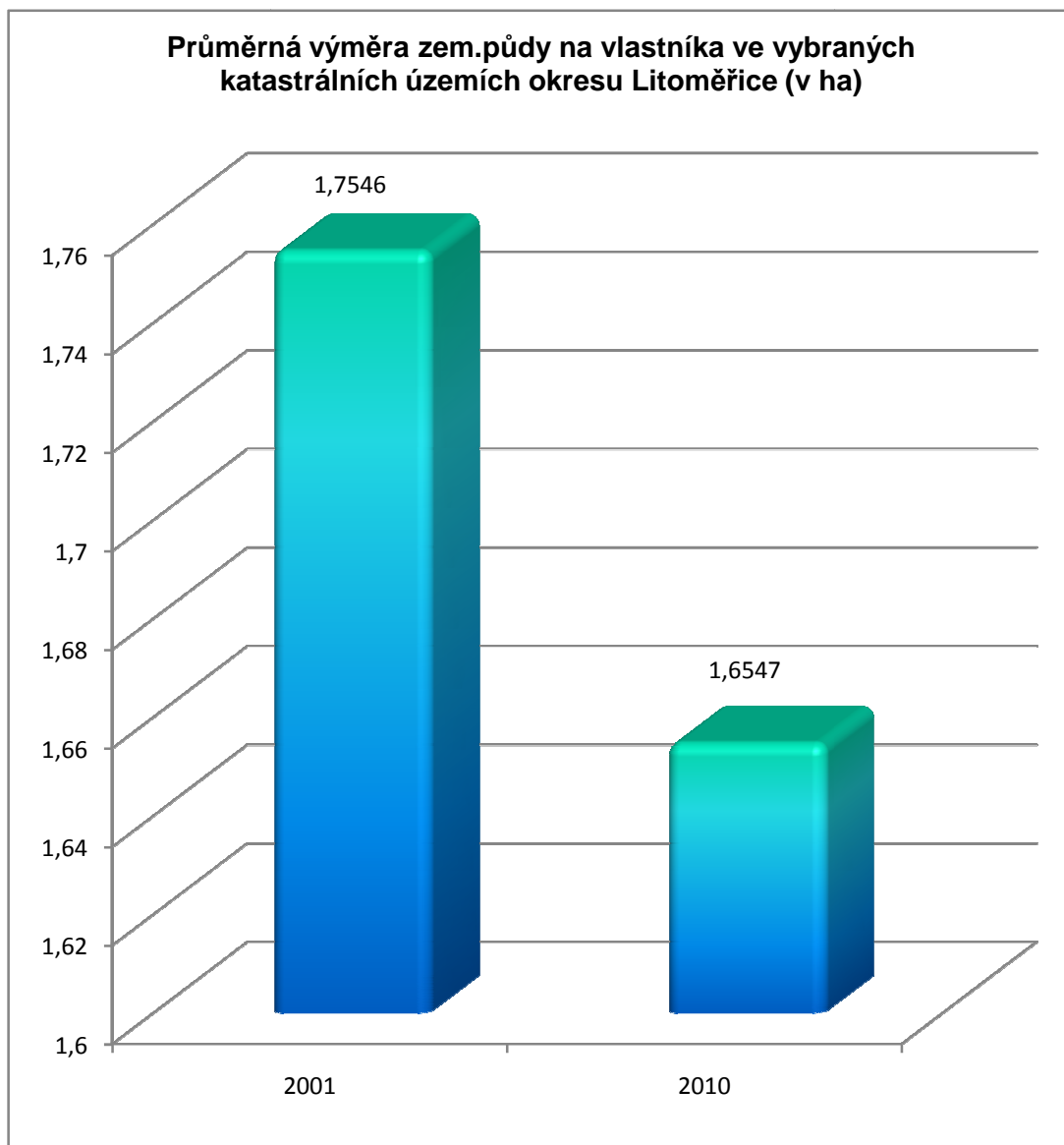
Průměrná výměra parcely orné půdy v katastrálních územích s dokončenými pozemkovými úpravami byla v roce 2001 1,3542 ha, v roce 2010 se snížila na 1,2887 ha.

Průměrná výměra parcely s druhem pozemku trvalý travní porost byla v roce 2001 0,2399 ha, v roce 2010 se snížila na 0,2331 ha (obr.25).



Obr.25: Průměrná výměra parcel zemědělské půdy v katastrálních územích s dokončenými pozemkovými úpravami

Průměrná výměra zemědělské půdy na jednoho vlastníka byla v roce 2001 1,75 ha, k 31.12.2001 se snížila 0,1 ha na 1,65 ha na vlastníka (obr. 26).



Obr. 26: Průměrná výměra zem.půdy na vlastníka ve sledovaných katastrálních územích okresu Litoměřice (v ha)

7. DISKUSE

Okres Litoměřice je převážně zemědělským okresem, i zde však dochází, stejně jako v celé České republice k poklesu výměry zemědělské, především orné půdy. Ve sledovaných katastrálních územích došlo v letech 2001 – 2010 k významnému úbytku, a to především v katastrálních územích, kde dosud nebyly provedeny nebo dokončeny pozemkové úpravy.

Podle SKLENIČKY et al. (2009) jsou pozemkové úpravy důležitým nástrojem defragmentace vlastnických vztahů. Předložená analýza dokládá mírný pokles počtu spoluvlastníků v katastrálních územích s dokončenými pozemkovými úpravami, avšak počet listů vlastnictví se stále v některých katastrálních územích zvyšuje. K tomu dochází zejména v katastrálních územích, kde je orná půda využívána v individuální výstavbě. V atraktivních lokalitách často vznikají na půdních blocích nové ulice vedle dřívějšího intravilánu (zastavěné části) obce. To je případ, mimo jiné, katastrálního území Trnovany u Litoměřic a katastrálního území Hrobce, kde byla na orné půdě zahájena výstavba rodinných domů. Nedochozí však ke změně druhu pozemku. Pozemek pod stavbou je vyměřen jako stavební parcela, ale půda, využívaná jako zahrada nebo ostatní plocha je nadále evidována jako orná půda. Tento stav pak způsobuje, že se zvyšuje počet spoluvlastníků a průměrná výměra parcel orné půdy se snižuje. Není to však jen problém současné výstavby. V katastrálních územích Straškov a Vodochody jsou i u desítky let starých domů evidovány pozemky nadále jako orná půda, ačkoli se většinou jedná o okrasné zahrady.

Dále SKLENIČKA et al. (2009) konstatuje, že stále nedošlo k uspokojivému snížení fragmentace vlastnictví půdy, což výsledky práce dokládají. Jedním z pozitivních příkladů, kdy sice nedošlo k poklesu počtu parcel, ale počet spoluvlastníků se snížil, je katastrální území Velký Hubenov, kde hospodaří dva zemědělci, kteří zemědělskou půdu skupují do svého vlastnictví.

8. ZÁVĚR

V diplomové práci byl sledován vývoj vlastnických vztahů k zemědělské půdě v okrese Litoměřice ve více než třech desítkách katastrálních území.

Ve sledovaných katastrálních územích s dokončenými pozemkovými úpravami se zvýšil počet parcel orné půdy i trvalých travních porostů. Počet spoluvlastníků se sice mírně snížil, avšak listů vlastnictví, na kterých je zemědělská půda zapsána, stoupl. Průměrná výměra parcel zemědělské půdy se stoupajícím počtem parcel také klesla.

V katastrálních územích, kde pozemkové úpravy neproběhly, se zvýšil počet parcel zemědělské půdy, počet spoluvlastníků i počet listů vlastnictví, na kterých je zemědělská půda zapsána. Průměrná výměra parcel orné půdy klesla. Oproti tomu se průměrná výměra parcely trvalého travního porostu ve sledovaných katastrálních územích mírně zvýšila, což je způsobeno více než trojnásobným zvýšením výměry pozemků trvalého travního porostu za dané období v katastrálním území Děčany změnou druhu pozemků.

Příčinou zvyšujícího se počtu spoluvlastníků je kromě přirozeného zvětšování okruhu spoluvlastníků, např. dědictvím, i prodej státní půdy. Pozemkový fond ČR neprodává pozemky zemědělským podnikům, ale osobám s nimi spojenými, čímž dochází k tomu, že půdu nekupuje jeden podnikatelský subjekt, ale několik členů statutárního orgánu daného zemědělského podniku. V okrese Litoměřice je také několik rekreačních oblastí, kde půda patřila nebo dosud patří státu a velké parcely jsou rozděleny a převáděny do vlastnictví majitelů chat.

Vliv na roztříštěnost vlastnických vztahů, resp. na zvyšování počtu parcel a v souvislosti s tím i na fragmentaci krajiny, mají i liniové stavby. V případě okresu Litoměřice je to dálnice D8 a přivaděč k novému mostu v Litoměřicích, což ovlivnilo fragmentaci v katastrálních územích Mlékojedy u Litoměřic a Prosmuky.

Sledování roztříštěnosti vlastnických vztahů však může zkreslovat rozdíl mezi skutečným stavem a zápisy v katastru nemovitostí. Revizi skutečného stavu katastrální pracoviště řeší pouze v těch katastrálních územích, kde je prováděna digitalizace map a povinnost vlastníků půdy ohlašovat změnu, ačkoli je právně ošetřena, není prozatím vymáhána. V rámci objektivit by proto mělo docházet k důsledným změnám druhu pozemku v evidenci katastru nemovitostí.

9. PŘEHLED LITERATURY A POUŽITÝCH ZDROJŮ

- BUMBA J., 2007: České katastry od 11. do 21.století. Grada Publishing s.r.o., Praha.
- FORMAN R.T.T. et GODRON M., 1993: Krajinná ekologie. Academia Praha, Praha.
- JONÁŠ F., DOBIÁŠ J., KARLUBÍKOVÁ, E., URBANOVÁ, M., 1990: Pozemkové úpravy. Státní zemědělské nakladatelství, Praha.
- KINSKÝ J., 1980: Přírodní poměry okresu Litoměřice. Krajské středisko státní památkové péče a ochrany přírody Severočeského kraje v Ústí nad Labem, Praha.
- KUBA, B., OLIVOVÁ K., 2004, Katastr nemovitostí České republiky. Linde Praha a.s. – Právnícké a ekonomické knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha.
- MAŠEK F., 1948: Pozemkový katastr, soupis, popis a geometrické zobrazení pozemků ČSR. Ministerstvo financí, Praha.
- NĚMEC J., 2001: Bonitace a oceňování zemědělské půdy České republiky, Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, Praha NĚMEC, J., 2004: Pozemkové právo a trh půdy v České republice, Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky Praha, Praha.
- NĚMEC, J., ŠTOLBOVÁ M., VRBOVÁ E., 2006: Cena zemědělské půdy v České republice v letech 1993-2004. Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky Praha, Praha, 170 s.
- NOVOTNÝ, F., 1911: Nauka o rakouském katastru a o knihách pozemkových. Nakladatel Alois Wiesner, Praha.
- PEKÁREK M et PRŮCHOVÁ I., 2003: Pozemkové právo. Masarykova univerzita v Brně, Brno, 400 s.
- PEKÁREK M. et al., 2010: Pozemkové právo. Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., Plzeň, 331 s.
- POSPÍŠIL B., 1975: Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí. Academia, nakladatelství československé akademie věd, Praha.
- SKLENIČKA P., 2003: Základy krajinného plánování. Nakladatelství Naděžda Skleničková, Praha.
- Statistická ročenka půdního fondu České republiky, 2002, Český úřad zeměměřický a katastrální, Praha.

- Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí, 2011, Český úřad zeměměřický a katastrální, Praha.
- DUMBROVSKÝ M. et SALA A., 2004: Využití bonitovaných půdně ekologických jednotek v pozemkových úpravách. Pozemkové úpravy č. 50: 11-14.
- KUBA B., 2006: Historie a vývoj katastrální evidence v Českých zemích. Pozemkové úpravy č.56 : 20-22.
- KUBA B., 1995: Katastr a oceňování zemědělské půdy: Daňová a hospodářská kartotéka 10/1995.
- MAZÍN V.A., 2006: Zásady navrhování plánu společných zařízení a jeho náležitosti, Pozemkové úpravy č. 57: 8-11.
- SKLENIČKA P., 2008: Začlenění institutu krajinného rázu do pozemkových úprav. Sborník příspěvků z odborného semináře, Nakladatelství Centrum pro krajinu s.r.o., Praha.
- SKLENIČKA P. et ŠÁLEK M., 2007: Ownership and soil quality as sources of agricultural land fragmentation in highly fragmented ownership patterns, Landscape Ecol, Landscape Ecology Nr.3: 299-311.
- SKLENIČKA, P., HLADÍK, J., STŘELEČEK, F., PITTNEROVÁ, B., LOSOSOVÁ J., ČÍHAL, L. ŠÁLEK, M., 2009: Historical, envirometal and socio-economic driving forces on land ownership fragmentation, the land consolidation effect and project costs. Zemědělská ekonomika 12. on-line: <http://journals.uzpi.cz/publicFiles/13710.pdf>, cit. 31.1.2011.
- TOMAN, F., 2006: Historický vývoj pozemkových úprav českých zemích, Pozemkové úpravy č.58: 17-18.
- TOMIŠKA Z., 2006: Problém stanovení bonity půdy pro pozemkové úpravy. Pozemkové úpravy č.56: 3-5.
- TROMBÍK, P., 2005: Náležitosti návrhu pozemkových úprav. Pozemkové úpravy č.52, 3-4.
- Český statistický úřad,
online:/www.czso.cz/xu/redakce.nsf/i/okres_litomerice, cit. 3.2.2011.
- HLADÍK, J., PIVCOVÁ, J., 2005, Pozemkové úpravy a ÚSES, seminář ÚSES – zelená páteř krajiny, on-line:www.uses.cz/?lang=1&kod=12, cit. 6.2.2011.
- Zákon 215/1919 Sb. o zabránění velkého majetku pozemkového
- Zákon 177/1927 Sb. o pozemkovém katastru
- Zákon č.46/1948 Sb. o nové pozemkové reformě

- Zákon č.139/2002 Sb. o pozemkových úpravách v platném znění
- Vyhláška č. 545/2002 Sb. o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech pozemkových úprav v platném znění