

## POZEMKOVÉ ÚPRAVY V KOMPONOVANÉ KRAJINĚ

Josef Haar

Pozemkový úřad Břeclav

Krajina v České republice prošla vlivem a působením člověka složitým vývojem, na kterém se podepsaly střídající se politické a hospodářské vlivy. V předchozích desetiletích pak důsledku velkoplošného obdělávání půdy pak došlo v řadě katastrálních území k zániku polních cest, přirozených liniových prvků a dalších přírodních a krajinotvorných elementů. Neudržované a nerespektované vlastnictví pozemků způsobilo, že původní vlastnické parcely dosud evidované v Katastru nemovitostí České republiky neodpovídají skutečnému stavu v terénu.

Zvyšující se význam integrovaného rozvoje venkova a péče o krajinu vyžadují posílení angažovaného přístupu všech aktérů, včetně významné a často nezastupitelné role pozemkových úřadů. Došlo k narušení ekologické stability krajiny, devastaci zemědělského půdního fondu vodní a větrnou erozí, snížení biodiverzity a narušení krajinného rázu. Existence velkých honů znemožnila a často ještě znemožňuje vlastníkům, soukromým zemědělcům přístup na jejich pozemky. Mnozí vlastníci se stále nemohou ujmout vlastnických práv a řádně pozemky užívat. Existují rozdíly mezi vlastnickou evidencí a skutečným užíváním půdy.

Jedinou cestou k nápravě tohoto stavu jsou pozemkové úpravy, které jsou nazývány „pro-

jekty krajinného inženýrství“. Pozemkové úpravy **řeší komplexně celé území a ve veřejném zájmu** se jimi prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jejich přístupnost a využití, vyrovnání hranic a vytvoření podmínek pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech se uspořádávají vlastnická práva a související věcná břemena. Současně se zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny.

Výsledky pozemkových úprav slouží k obnově katastrálního operátu a to velmi významně – všechny lomové body jsou určeny kódu přesnosti č.3, což má pro vlastníky pozemků velký význam.

Pozemkový úřad Břeclav je místně příslušný podle zákona 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách pozemkových úřadech k výkonu své činnosti na území Okresu Břeclav podle zákona č. 347/1997 Sb. Do územní působnosti PÚ Břeclav náleží celkem 79 katastrálních území s celkovou výměrou 117 316 ha, z toho výměra zemědělské půdy činí 81 000 ha.

K 15.5.2010 dosáhl Pozemkový úřad Břeclav následujících výsledků :

Komplexní pozemkové úpravy (dokončené)	počet	36
Komplexní pozemkové úpravy (dokončené)	výměra	40634,13ha
Komplexní pozemkové úpravy (rozpracované)	počet	16
Komplexní pozemkové úpravy (rozpracované)	výměra	16285,34ha
Jednoduché pozemkové úpravy (dokončené)	počet	205
Jednoduché pozemkové úpravy (dokončené)	výměra	10150ha
Jednoduché pozemkové úpravy (rozpracované)	počet	5
Jednoduché pozemkové úpravy (rozpracované)	výměra	2185ha
Vybudované zpevněné cesty	délka	18,405km
Výsadba biokoridorů a větrolamů	výměra	10,9365ha

Pozemkový úřad Břeclav jako první pozemkový úřad v ČR dosáhl v řešení KPÚ více než polovinu území řešeného v rámci pozemkových úprav. Mezi dokončenými KPÚ jsou KPÚ Valtice z roku 2008 o celkové výměře 3570ha a KPÚ Mikulov o celkové výměře řešeného území 3812ha, což jsou dosud největší řešená území v rámci KPÚ v celé ČR.

V působnosti Pozemkového úřadu Břeclav se nachází dvě území, v nichž byla v průběhu staletí vytvořena komponovaná krajina. Je to jednak oblast Lednicko-valtického areálu. Přes rozporné zásahy do vlastnických práv k pozemkům a do krajiny v uplynulých desetiletích se v Lednici výrazně projevil vliv Mendlovy zemědělské a lesnické a univerzity, dříve Vysoké školy zemědělské, zejména zahradnické fakulty, která má sídlo v Lednici. Krajina byla vcelku účelně rozdělena zpevněnými polními cestami, vedle nichž byly vysázeny větrolamy, které plní i funkci biokoridorů. Při zpracování plánu společných zařízení v řízení o komplexní pozemkové úpravě v k.ú. Lednice na Moravě bylo využito stávajících prvků zeleně v krajině, spojovacích komunikací bez výrazných změn. KPÚ v uvedeném k.ú. byla zaměřena zejména na obnovu katastrálního operátu. Podobná situace byla i dalších centrálních obcích LVA – Hlohovci a Valticích.

Složitější situace byla v k.ú. Mikulov na Moravě, kde z původní Mikulovsko – Falkensteinské krajiny nezbyly téměř žádné prvky a jako velmi složitým problémem se jevil naprosto nevyhovující stav katastrálního operátu.

Přípravné práce na zadání KPÚ byly zahájeny ve druhé polovině roku 2002. K.ú. Mikulov na Moravě bylo po druhé světové válce dotčeno na celém území konfiskací majetku podle dekretů prezidenta republiky č. 12/1945 Sb. a 108/1945 Sb. Následně se uskutečnilo na celém území přidělové řízení spojené s řízením scelovacím. Přídělové řízení nebylo nikdy dokončeno a nejasné právní vztahy k pozemkům, různé evidence pozemků (původ PK, GP, EN a KN, parcely geometricky a polohově neurčené) se ukázaly být brzdou rozvoje Města Mikulov, a také bylo složité, v řadě případů i nemožné, identifikovat jednoznačně půdu ve vlastnictví ČR, správě PF ČR, a následně realizovat její prodej.

Z uvedených důvodů se dohodly Pozemkový úřad Břeclav, ÚP PF ČR Břeclav, Katastrální úřad Břeclav a Město Mikulov na provedení komplexní pozemkové úpravy. Komplexní pozemková úprava byla financována z prostředků PF ČR určených na řešení pozemkových úprav v k.ú. s nedokončeným přidělovým a scelovacím řízením.

Jak bylo uvedeno výše, k.ú. Mikulov na Moravě má velkou výměru a kromě složitosti katastrálního operátu, byly známy Pozemkovému úřadu Břeclav další skutečnosti a to silná ohroženost vodní erozí v severní části k.ú. a větrnou erozí v jižní části. Pozemkový úřad Břeclav zadal v rámci přípravných prací zpracování studie analýzy k.ú. Mikulov, aby v rámci zadání veřejné zakázky, tehdy postupem podle zákona 199/1994 Sb. byla zakázka zadána jako veřejná obchodní soutěž, byla dodržena rovnost účastníků řízení, všichni měli stejné podklady a mohli vypracovat nabídku na základě stejných podkladů. Analýzu území vypracoval VÚMOP, pracoviště Brno pod vedením ing. Dumbrovského a to jak ve formě papírové tak i digitální. Studie byla vyhotovena kvalitně a sloužila jako podklad všem uchazečům o veřejnou zakázku. Velmi podrobně bylo k.ú. analyzováno z hlediska ekologické stability krajiny, odtokových poměrů, erozní ohroženosti vodní erozí a také erozí větrnou.

V řízení o pozemkové úpravě jsme se při zpracování plánu společných zařízení společně se zpracovatelem KPÚ, kterým byl Agroprojekt Brno PSO, s.r.o., setkali s další problematikou daného k.ú. a to stavebními a přírodními památkami. K.ú. Mikulov na Moravě bylo součástí Mikulovsko – Falkensteinské krajiny, původní krajinné prvky byly orientovány takovým směrem, aby byly zachovány pohledy na stavební dominanty této krajiny a zajištěny průhledy v terénu od jedné dominanty ke druhé. Poprvé jsme se setkali s nutností vypracování krajinného plánu, který by měl být nedílnou součástí zpracování ÚP i PSZ.

V zadávací dokumentaci veřejné zakázky požadavek na zpracování krajinného plánu nebyl definován a nebyl tudíž ani předmětem žádné nabídky. Zástupci Města Mikulov měli velký zájem na zpracování KPÚ, a proto po vzájemné dohodě město-pozemkový úřad-dodavatel bylo dohodnuto, že zpracování krajinného plánu zadá Město Mikulov. Krajinný plán zpracovával tým pod vedením doc. Kučery, děkana zahradnické fakulty, MZLU Brno.

Zpracování plánu společných zařízení v řízení o pozemkových úpravách má zákonem 139/2002 Sb. a prováděcí vyhláškou 545/2002 Sb. vše ve znění pozdějších právních předpisů dané podmínky, při

jejichž splnění je zpracováván. Nejdůležitější jsou zásadní podmínky, jimiž se liší zpracování PSZ od zpracování ÚP a krajinného plánu – plán společných zařízení vychází ze zaměření skutečného stavu v terénu a s ohledem na vlastnické vztahy. Pokud to podmínky umožňují, jsou jednotlivé prvky plánu společných zařízení umísťovány na půdu ve vlastnictví státu či obce a rozhodnutím o výměně či přechodu vlastnických práv převedeny do vlastnictví příslušné obce.

Uvedené podmínky a skutečnost, že byli dva zadavatelé a dva dodavatelé, vedly k tomu, že byl nesoulad jak v časovém plnění, tak i různých pohledech na umístění některých prvků PSZ v krajině. (např. návrh na biokoridor vzdálený řádově v desítkách metrů od stávajícího větrolamu, požadavky na zatravnění na pozemcích ve vlastnictví fyzických osob, v neposlední řadě také fakt, že krajinný plán byl zpracován pouze v papírové podobě, nikoli digitální, apod.) Zpočátku, to zdůrazňuji, v počátku nebyla v souladu činnost obou dodavatelů. Z podnětu Pozemkového úřadu Břeclav a jeho dodavatele (Agroprojektu Brno, PSO) byla ustanovena koordinační skupina pod vedením starosty Města Mikulov. V čele skupiny byl starosta, pan Rostislav Košťál, a v pracovní skupině byli zástupci Pozemkového úřadu Břeclav, Agroprojektu Brno a MZLU.

Výsledný plán společných zařízení v řízení o KPÚ Mikulov je kompromisem mezi požadavky krajinářů, na straně jedné a zpracovatelem pozemkové úpravy a pozemkového úřadu na straně druhé. Požadavky krajinářů byly na maximální obnovu barokní krajiny, zpracovatel pozemkové úpravy musel nově navržené pozemky uspořádat tak, aby byla zvýšena ekologická stabilita krajiny, současně byly zajištěny podmínky pro racionální hospodaření, byly omezeny důsledky větrné a vodní eroze. Pozemkový úřad svým rozhodnutím může doporučit způsob hospodaření - např. doporučit, aby se v určitých lokalitách nepěstovaly širokořádkové plodiny apod. ale nemá vymáhací pravomoc, nemůže vlastníka pozemků jednoznačně zavázat k pěstování určitých plodin.

Zkušenosti se KPÚ v komponované krajině Mikulova nás vedly k následujícím závěrům. Při přípravě komplexní pozemkové úpravy, obecně pozemkové úpravy, v určitém katastrálním území, vyhodnotit s dotčenými orgány – např. ochrana krajiny a přírody, památkový ústav aj. a zejména se zástupci samosprávy, jaké podmínky budou stanoveny. Dále vyhodnotit území z hlediska stavu ekologické stability, resp. ohroženosti, Zadat vypracování studie pro vyhodnocení řešeného území z hlediska ekologické stability, ohrožení přívalovými dešti, zvednutím vod v řekách při povodních, větrné a vodní erozi a již při zadání veřejné zakázky zjištěné poznatky zapracovat do zadávací dokumentace. Velmi důležitá je rovněž spolupráce s uživateli půdy.

V Mikulově byla komplexní pozemková úprava dokončena v roce 2009; nyní jsou připravovány realizační projekty.

Práce na KPÚ Mikulov prokázaly, že pozemkové úpravy jsou skutečně nástrojem k řešení obnovy katastrálního operátu, vytvoření jednovrstevného mapového díla. Pozemkové úpravy rovněž přispěly ke zvýšení ekologické stability krajiny, zamezení devastace zemědělského půdního fondu vodní a větrnou erozí, zvýšení biodiverzity a narušení krajinného rázu a výsledky KPÚ slouží jako poklad pro obnovu komponované barokní krajiny.

