

# VYBRANÉ ASPEKTY ZEMĚDĚLSKÉ VÝSTAVBY VE VENKOVSKÉM PROSTORU

**Vladimír Mackovič**

*Metodika OECD, upravená na úroveň užívanou Eurostatem, vychází při vymezení pojmu venkov z hustoty osídlení do 100 obyvatel na km<sup>2</sup>. V ČR má podle tohoto kritéria venkovský charakter 80 % obcí. Jejich rozloha dosahuje 75 % rozlohy státu. V těchto obcích však žije pouze 22,3 % obyvatel státu.*

*Zemědělství mělo, má a ještě dlouho bude mít úzké vazby na venkov, venkovské osídlení, venkovskou krajinu. Ve venkovském prostoru představuje zemědělská výroba výrazný potenciál ekonomický, sociální a krajinotvorný. Čím menší stáda a řidší struktura osídlení, tím více roste význam zemědělství.*

## A. Úvod

Mezi základní charakteristiky zemědělské výroby patří její účelová výstavba. Činnosti provozované v objektech představují zdroje pracovních příležitostí. Provoz ovlivňuje své okolí a negativní dopady mohou přesáhnout hranici farmy.

Zemědělská zástavba obvykle působí v krajině i v sídle jako dominanta. Na zemědělské provozovny navazuje síť účelových komunikací, která se podílí na vytváření osnovy krajiny. Umístění zemědělské výstavby tak může příznivě i nepříznivě ovlivňovat architektonické a urbanistické utváření sídel a volné krajiny.

Od druhé světové války neprobíhal na území dnešní České republiky přirozený vývoj zemědělské výroby a tím i účelové výstavby (ve srovnání se státy, kde bylo zachováno tržní prostředí a soukromé vlastnictví). Do devadesátých let minulého století se uskutečnilo několik centrálně iniciovaných a prosazovaných změn ve formě, struktuře, organizaci, intenzifikaci a koncentraci zemědělské prvovýroby. Ty se následně promítaly i do charakteru a způsobu zemědělské výstavby.

Od začátku devadesátých let minulého století, dochází k dalším výrazným vlivům na charakter zemědělské výroby. Proběhlo či probíhá obnovení institutu vlastnictví, restituce majetku, privatizace státního majetku, vytváření tržního prostředí. To jsou hlavní faktory, které v současné době ovlivňují a podmiňují využití stávající nebo realizaci nové zemědělské výstavby.

V blízké budoucnosti zemědělskou výrobu výrazně ovlivní společná zemědělská politika EU (o jejíž změnách a úpravách členské státy již delší dobu diskutují) ať bude ČR členským státem nebo zůstane vně společenství.

Zemědělská účelová výstavba představuje jednu ze základních složek zemědělské výroby. Tento příspěvek se pokusil charakterizovat, analyzovat a zobecnit urbanistická, územní a krajinářská kritéria a další faktory související se zemědělskou účelovou výstavbou.

## B. Charakteristika použitých pojmů

### B.1 Zemědělská stavba

V tomto příspěvku se zemědělskými stavbami míní objekty a zařízení, které využívá zemědělská prvovýroba.

K charakteristice a rozlišení zemědělských staveb se dle konkrétních potřeb používají soubory různých kritérií. Jako příklady lze uvést:

- způsob využití (živočišná výroba, rostlinná výroba, dílny, skladové objekty, pomocná zařízení apod.),
- kapacita zařízení (jednoduché členění na velkokapacitní a malokapacitní objekty),
- stáří objektu (rok výstavby, případně poslední rekonstrukce či přestavby),
- objekty s možností nebo bez možnosti rekonstrukce či přestavby (závisí na formulaci regulativů územního plánu, vztahující se k dané lokalitě),
- úroveň technologického vybavení (jednoduché členění na moderní, zastaralá apod.),
- sólo – objekty x soustředěná účelová výstavba,
- hlavní stavby x pomocné stavby x doplňkové stavby,
- novostavby x přestavby x přístavby x nadstavby,
- stavby na „zelené louce“ x stavby na plošné rezervě x stavby na ploše po demolicí,
- farmy s možností či bez možnosti dalšího plošného rozvoje,
- dopravní napojení (např. účelovou komunikací, přes obytné území),
- přímá vazba na hospodářské zázemí (krmivo, hnůj) je potřebná x není potřebná,
- umístění v hospodářském obvodu (v těžišti, okrajová poloha, excentrická poloha apod.),
- vlastnictví (např. osobní, skupinové, státní, různé vlastnictví objektu a stavebního pozemku, neznámý vlastník, nájemní vazby apod.),
- vztah ke kritériím EIA (je či není nutné investiční záměr posoudit dle EIA),
- vztah ke kritériím registru znečištění ovzduší REZZO (činnost má či nemá parametry zdroje znečištění ovzduší dle parametrů REZZO).

Stavební zákon (zákon č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů) vymezuje pojem stavba. Poslední znění pojmu uvádí novela zákona z července 1998. Paragraf 139b charakterizuje mimo jiné stavby trvalé a dočasné, změny staveb, jednoduché stavby, drobné stavby či stavební pozemek.

Druhá část zákona nazvaná „stavební řád“, se věnuje též vytyčování staveb – oddíl 6, užívání staveb – oddíl 7, údržbě staveb a jejich odstraňování – oddíl 8. (V paragrafovém znění připravovaného nového stavebního zákona – leden 2003 jsou připravovány výrazné změny související s pojmem stavba.)

Vyhláška č. 137 ze dne 9. června 1998 „o obecných technických požadavcích na výstavbu“ stanoví základní požadavky na územně technické řešení staveb, které náleží do působnosti obec-

ných stavebních úřadů (*kam také spadají stavby pro zemědělství*). V paragrafu 55 jsou podrobněji charakterizovány zemědělské stavby. Rozlišeny jsou:

- stavby pro chov hospodářských zvířat,
- stavby pro skladování siláže a statkových hnojiv,
- stavby pro skladování a úpravu rostlin a rostlinných produktů,
- skladovací prostory pro skladování minerálních hnojiv a přípravků na ochranu rostlin.

Paragraf 143 odst. 4 písm. c) stavebního zákona uložil Ministerstvu zemědělství vydat právní předpis, kterým se stanoví technické požadavky na stavby pro zemědělství a pro plnění funkcí lesa. Příslušná vyhláška Ministerstva zemědělství byla vydána pod číslem 191 dne 7. května 2002. Vyhláška se zaměřuje na ty požadavky na stavby, které neobsahuje vyhláška č. 137/1998 Sb. Jedná se o požadavky na:

- bezpečnost a užité vlastnosti staveb,
- řešení staveb:
  - pro hospodářská zvířata,
  - doprovodných staveb,
  - stavby pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby,
  - stavby pro skladování minerálních hnojiv a přípravků na ochranu rostlin.

V devatenácti paragrafech a šesti přílohách jsou výše uvedené požadavky na zemědělské stavby podrobně charakterizovány a specifikovány.

Zemědělskou výstavbou se podrobně zabývá technický průvodce svazek 68 „Zemědělské stavby“ (*prof. Hučko a kol., SNTL Praha 1987*). Přes společenské změny a technický vývoj má řada v něm uvedených poznatků trvalou platnost.

V roce 1996 vydalo Ministerstvo zemědělství Praktickou příručku číslo 11/1996 „Požadavky na stavby a zařízení pro hospodářská zvířata“.

## B.2 Zemědělská prvovýroba

Zemědělství patří mezi nejstarší lidské činnosti. Využívá přírodní podmínky v území (*půdní, klimatické apod.*) a proces fotosyntézy k záměrnému pěstování biomasy, určené buď k přímé spotřebě a ke krmení chovaných zvířat nebo k dalšímu technickému využití.

Z téměř uzavřeného okruhu činností v jednom místě (*výroba, zpracování, skladování, spotřeba*) se postupně jednotlivé aktivity a činnosti oddělovaly. Také většina potřebné energie byla původně spotřebována v místě jejího vzniku (*energie těžných zvířat, lidská práce, chlévská mrvka apod.*). Energetická bilance byla prakticky uzavřená. S vývojem lidské společnosti dochází ke specializaci a dělbě činností. To se následně projevuje v oslabování přímých vazeb hospodářských zařízení na obhospodařované pozemky. Energetická bilance se stává zápornou. Stále více je nutné vkládat energii, která vznikla jinde (*pohon zemědělské techniky, přípravky pro chemickou ochranu a výživu rostlin, energie potřebná pro technické čištění odpadních látek, energie potřebná pro provoz technologií apod.*).

Zemědělská výroba získává stále více průmyslový charakter díky své koncentraci, specializaci, pracováním na směny apod. Nejedná se jen o skladování, zpracování a výrobu krmiv, hnojiv, zpracování odpadů. Běžně se hovoří i o výrobě vajec, drůbežích či vepřového masa. Řadu zařízení již lze postavit bez ohledu na

to, kde byly vypěstovány krmné plodiny nebo na které pozemky se uloží odpad. O umístění tohoto typu staveb rozhodují především „nezemědělská“ kritéria (*bez ohledu na vlastnické či uživatelské vazby na okolní zemědělskou půdu*). Tento typ výrobních zařízení, která již nepotřebují přímé zázemí zemědělské půdy, je budován obvykle v blízkosti míst velké spotřeby, tj. v zázemí či v návaznosti na sídelní aglomerace.

Ve venkovském osídlení jsou provozovány většinou formy zemědělské výroby, u kterých je stále zřejmá přímá vazba na konkrétní hospodářské zázemí. Schematicky je lze označit jako vazba stáj x pole, případně pole x skladovací zařízení.

V rámci specializace existují zemědělské podniky zaměřené pouze na živočišnou výrobu, nebo naopak jen na rostlinnou výrobu. Z hlediska užívaných technologií a forem hospodaření lze rozlišit konvenční, klasickou zemědělskou výrobu nebo ekologické hospodaření, které má i nároky na parametry potřebných staveb. Zaměření a forma provozované zemědělské výroby se promítá do charakteru zemědělské výstavby.

## B.3 Zemědělské služby

V souvislosti se specializací a koncentrací výroby je řada zemědělských činností zajišťována na základě poptávky a nabídky jako služba (*chemická ochrana a výživa rostlin, skladování, letecká aplikace, speciální zemědělská technika, zpracování bioodpadů, výroba a aplikace hnojiv organického původu, semenářství, rozmnožovací chovy apod.*).

Velkovýrobní charakter služby se promítá i do účelové výstavby. Areály zemědělských služeb se formou a strukturou zástavby, svým vlivem na okolí, příliš neliší od skladových, výrobních zařízení průmyslového charakteru. Z tohoto důvodu se nejedná o tradiční venkovskou výstavbu, i když se zemědělskou prvovýrobou bezprostředně souvisí.

## B.4 Venkovský prostor

Venkov, venkovský prostor, nemá jednotnou definici. Venkov dle svých kritérií vymezují například sociologové, geografové, urbanisté a územní plánovači, krajináři, ekologové, pracovníci cestovního ruchu, umělci, rekreanti a další.

K používaným kritériím, charakterizujícím venkov, patří velikost sídel, struktura a hustota osídlení, dopravní dostupnost center osídlení a nadřazených dopravních systémů, počet obyvatel na jednotku plochy, podíl zemědělské půdy a lesů z celkové výměry posuzovaného území, přírodní podmínky v území, podíl přírodních a přírodně blízkých společenstev, struktura zaměstnanosti místních obyvatel a jejich podíl pracujících v zemědělství a lesnictví.

Rozdíly ve vymezení venkova vyplývají z účelu, pro který je venkovský prostor definován. Použití jen jednoho kritéria může vést k výraznému zkreslení (*například počet obyvatel sídla je nepostačující kritérium. Malá sídla v zázemí výrazných středisek osídlení, respektive v jejich aglomeračním prostoru, nejsou typickým venkovským sídlem a jejich okolí není venkovská krajina*).

V této práci se venkovským prostorem míní území s vysokým podílem zemědělské půdy, respektive lesa, a malým zastoupením zastavěných a ostatních ploch. V relativně řídké struktuře sídel jsou zastoupena převážně malá sídla. Hustota obyvatel v území je nízká. Silně urbanizované prostory nejsou v území zastoupeny nebo jen zcela výjimečně. Přírodní a přírodně blízká společenstva tvoří významný podíl venkovského území.

## B.5 Územní vazby

Pojem územní vazby zahrnuje existující a potenciaální vztahy v území. Široké spektrum představují vazby v přírodním prostředí. Jedná se o vzájemné vztahy mezi živými organismy, populacemi a přírodními společenstvy a jejich vazby na prostředí. Těmito vazbami v území se zabývá ekologie, která bývá zařazována mezi nejstarší lidské profese. Člověk od počátku své existence hledal informace, kde najít chutnou potravu, jak se ukrýt před šelmami nebo jaké si zvolit bezpečné obydlí.

Další okruh územních vazeb zahrnuje vztahy v rámci lidské společnosti. Lze je třídit z různých hledisek. Jako příklady lze uvést:

- **sociální vazby**
  - pracoviště – bydliště,
  - bydliště – rekreační lokality,
  - bydliště – vybavenost (služby, zdravotnictví, školství, kultura apod.),
  - generační a mezigenerační vazby (rodiče – děti, sourozenci, apod.),
- **ekonomické vazby**
  - podnik – subdodavatelé,
  - podnik – zdroj suroviny či energie,
  - podnik – místo spotřeby, respektive skladování,
- **vazby technické vybavenosti, včetně rozvodných zařízení**
  - zdroj a spotřeba vody,
  - zdroj odpadních vod – zařízení pro čištění vod,
  - zdroj elektrické energie – místa spotřeby elektrické energie,
  - zdroj plynu – místa spotřeby plynu,
- **dopravní vazby promítnuté do území**
  - silniční a železniční sítě,
  - letiště, přístavy.

Některé vazby vyvolávají změny stávajícího využití území přímo, jiné nepřímo. Venkovský prostor plní nebo by měl plnit ve zvýšené míře přírodně ekologické vazby. Funkčnost územních vazeb je podmíněna jejich přímým či nepřímým „potřebným otiskem“ v území. V samostatné kapitole jsou charakterizovány vybrané územní vazby zemědělské výstavby.

## B.6 Přírodní funkce území

Samovolná existence a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev je v tomto příspěvku označena jako přírodní funkce území.

Biologický život závisí mimo jiné na existenci podmínek, ve kterých může probíhat přirozený a samovolný vývoj společenstev, jež ve svém souhrnu vytváří přírodní soustavu. K základním podmiňujícím faktorům existence přírodní soustavy (v *globálním i lokálním měřítku*) tedy patří relativně setrvalá existence prostorů, nezbytného rozsahu, s vhodnými podmínkami pro jednotlivé organismy, populace i celá společenstva (*biotopy, ekologické niky*). Jen za splnění této podmínky mohou přírodní a přírodě blízká společenstva dlouhodobě existovat, rozmnožovat se a přirozeně vyvíjet.

Svojí existencí pak příznivě působí na labilnější části krajiny a tím přispívají k ekologické stabilitě celého území a tím i vytváří podmínky pro existenci lidské společnosti, která je svou biologickou podstatou součástí přírodní soustavy.

V urbanizovaných oblastech, jako je například střední Evropa, se stále více stává aktuálnější problémem vhodné rozmístění, dostatečný rozsah a potřebné spektrum biotopů a ekologických

nik, nezbytných pro udržení co nejširší biodiverzity. (*Její prahová hodnota, pod kterou by se přírodní soustava zhroutila nebo modifikovala tak, že by již podmínky neumožňovaly existenci lidské populace není známa. Proto je nezbytné zabrzdit nebo ještě lépe zastavit pokles biodiverzity v celosvětovém i v lokálním měřítku.*)

Podrobně se potřebnými přírodními podmínkami, rozsahem ploch, vzájemnými vztahy společenstev, vazbou na podmínky v území a dalšími záležitostmi zabývá krajinná ekologie.

Územní plánování má legislativní předpoklady navrhnout v území potřebné kompromisy a vymezeným plochám zajistit určitou míru územní ochrany před jiným funkčním využitím.

Ochrana prostorů s přírodní funkcí před negativními civilizačními vlivy (*před snahou o co největší ekonomické využití území a přírodních zdrojů*) patří k podmínkám trvale udržitelného rozvoje (*v evropských podmínkách se v souvislosti s integračním procesem řeší úbytek biodiverzity vyvolaný zejména změnami využití půdy a zátěží životního prostředí. Postupně by měla vzniknout celoevropská ekologická síť vytvářející soudržnou ekologickou kostru kontinentu. Cílem soustavy je přispět k zachování evropské biologické rozmanitosti.*)

K dosud nezodpovězeným otázkám vědeckého poznání patří stanovení jejich nezbytného rozsahu. Setrvačnost u řady přírodních procesů má často řádově mnohem delší dobu trvání než je například volební období, ekonomická návratnost investice či délka lidského života. Politickým či ekonomickým rozhodnutím může dojít k nevratné změně podmínek a negativní dopad se projeví například až za několik desítek let, kdy již není zřejmá příčina. Obrazně řečeno není známo, která kapka bude ta poslední, po níž přeteče „přírodě pohár trpělivosti“. A naopak příznivý efekt nápravných opatření se obvykle projeví se značným zpožděním, nesouvisí s nimi „politická“ sláva a proto nejsou obvykle považována za prioritu.

Venkovský prostor (*ve srovnání se silně urbanizovaným územím, například sídelních aglomerací*) má více předpokladů pro koexistenci environmentálního využití území a relativně setrvalé existence přírodních společenstev. Zemědělství, jako jeden z hlavních uživatelů venkovského prostoru, proto musí plnit nejen činnosti zaměřené na produkci tržně uplatnitelných komodit, ale musí také přispívat k zajištění mimoprodukčních funkcí krajiny.

## C. Charakteristika zemědělské výstavby

Výstavbu podrobněji popisují především níže uvedené charakteristiky a kritéria. Zvýrazněny jsou skutečnosti, které jsou typické pro zemědělskou výstavbu.

### C.1 Poloha výstavby

#### Poloha a vlivy na okolní zástavbu

Poloha zemědělské výstavby ovlivňuje:

- jaký rozsah a jaký typ okolní zástavby budou ovlivňovat činnosti v nich provozované. Z toho vyplyne jak velké území bude nutné ochránit před negativními vlivy z provozu. Nejčastěji se jedná o:
  - hluk (např. sušárny, opravny, vzduchotechnické technologie, vyvolaná těžká doprava),
  - zápach (např. z chovů hospodářských zvířat, skladování organických odpadů),

- znečištění ovzduší (emise z velkovýrobních chovů, prašnost z neupravených povrchů v areálech, emise z dopravy apod.),
- znečištění povrchových a podzemních vod (*potencionálními zdroji jsou např. sklady hnojiv, chemických přípravků, pohonných hmot, jímky na kejdu, močůvku, silážní objekty, parkování zemědělské techniky*),
- hmyz, hlodavci.

#### Poloha a stavební záměr

Stavební záměr, ve kterém se rozhoduje o poloze stavby, lze realizovat:

Ve stávající zástavbě (prakticky se tím stabilizuje poloha vybraná při územním řízení pro první stavbu v dané lokalitě) jako:

- **nástavby**, jimiž se stavby zvyšují (*v zemědělství se nejspíše může jednat o skladové objekty a pomocné stavby*),
- **přístavby**, jimiž se stavby půdorysně rozšiřují a které jsou vzájemně provozně propojeny s dosavadní stavbou (*využíváno například u stájí pro hospodářská zvířata. Zvýšením počtu chovaných zvířat lze relativně operativně reagovat na poptávku trhu. Také se zvýší efektivita využití existující technologie či doprovodných zařízení – např. dojírny*),
- **stavební úpravy**, při nichž se zachová vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby (*u zemědělských staveb výrazně rychleji „stárne“ technologie chovu a technické vybavení objektů než vlastní stavba*). Podnětem může být například snaha dosáhnout novým technickým vybavením konkurenceschopnosti nebo potřeba zajistit v zařízení aktuální veterinární či hygienické předpisy a normy.

Nové objekty mohou být postaveny jako:

- **dostavby** ve stávajících zemědělských farmách (*areálech*). Poloha nových objektů je tak předurčena předchozí výstavbou. Realizace nového objektu územně stabilizuje rozšiřovanou farmu (*využitím plošné rezervy, asanačí stávajících budovy, plošným rozšířením stávající farmy*),
- **samostatné (sólo) objekty** se v zemědělství nejčastěji realizují jako doprovodné a pomocné stavby (*např. stavby pro skladování sena, hnoje, chlévské mrvy, siláže*), jejichž umístění je z provozních důvodů vhodné realizovat ve volné krajině jako samostatné objekty (*například v některých lokalitách nelze hnůj či chlévskou mrvu z hygienických důvodů dlouhodobě skladovat přímo u stájí. Potřebná hnojiště jsou budována ve volné krajině, v návaznosti na pozemky, na které se bude hnůj aplikovat*),
- **soubory staveb** – vytvářejí logická, technologicky a provozně ucelená zařízení. Je to nejčastější forma realizace zemědělské výstavby. Kapitálové zabezpečení investičně náročných podnikatelských záměrů je však obvykle nad ekonomické možnosti většiny stávajících zemědělských subjektů. Vzhledem k velké finanční náročnosti musí zemědělské podniky výstavbu realizovat etapově, s ohledem na finanční zajištění výstavby. (*Na rozdíl od podmínek běžných ekonomických subjektů v tržním prostředí, zemědělská výroba závisí i na vývoji klimatických podmínek, které výrazně ovlivňují rostlinnou produkci. Choroby zvířat mohou způsobit neočekávané ztráty živočišné produkce, zejména ve vel-*

*kochovech.*) Úvěrování podnikatelských záměrů pro zemědělskou výrobu má vyšší riziko.

#### Poloha a hospodářské zázemí

Polohou zemědělských staveb se ovlivňují ekonomická kritéria hospodaření v případech, kdy je provozovaná činnost přímo vázána na konkrétní zemědělské pozemky. Odborná literatura uvádí, že přepravní náklady (*sklizeň objemového krmiva do míst uskladnění, odvoz sklizeného obilí k dosoušení a čištění, rozvoz hnoje, aplikace kejdy na pozemky, orba a další polní práce apod.*) se zvyšují se vzdáleností až kvadraticky. Z tohoto hlediska je poloha zařízení vhodná v těžišti hospodářského zázemí. Uživatelské vazby k pozemkům, vytvářející hospodářské zázemí, jsou v současné době opomíjeny. Přitom výraznou část zemědělské půdy obhospodařují její nájemci. Dle statistického šetření „Agrocensus 2000“ činil rozsah vlastní zemědělské půdy na které hospodařily zemědělské subjekty 306 818 ha zemědělské půdy, což představuje 8,4 % z výměry zemědělské půdy v ČR. Zřejmě až po úplném dořešení vlastnictví zemědělských pozemků začne fungovat trh se zemědělskými pozemky. V tomto období brzdí prodej zemědělské půdy také skutečnost, že řadu vlastníků motivuje snaha o zařazení jejich zemědělských pozemků do kategorie zastavitelné území. Tím by se tržní hodnota jejich nemovitostí mnohonásobně zvýšila. Proto nemají zájem dořešit dlouhodobé hospodaření na zemědělské půdě.

#### Poloha a sídla

Ve vztahu k sídlům lze rozlišit tři základní polohy zemědělské výstavby:

- **v sídle** – většinou se jedná o původní zemědělské objekty, které se plošným rozvojem sídla z okrajové polohy ocitly uvnitř zástavby. Podle konkrétních podmínek byly využívány jako sklady, dílny, kanceláře,
- **na okraji sídla** – zařízení postavená na okraji sídel snáze splňují hygienické limity vůči obytné zástavbě. Mohou mít méně kolizní přístup na zemědělské pozemky a přitom vyhovují z hlediska pěší docházky na pracoviště,
- **ve volné krajině** – se realizují zejména doprovodné stavby (*senky, hnojiště apod.*) a zařízení, která by v sídle nebo na jeho okraji nemohla splnit hygienické limity vůči obytné zástavbě. Ve volné krajině, kde je možnost střetu s dalšími kritérii pro umístování staveb jako je ochrana přírody a krajiny, přírodní funkce krajiny a její další mimoprodukční funkce (*zejména vodohospodářská funkce*), byla realizována řada zařízení velkovýrobního charakteru, které nebylo možné postavit na okraji sídel nebo dokonce v sídlech. Lokality většinou nevyhovují z hlediska pěší docházkové vzdálenosti na pracoviště (*vhodné je napojení farem ve volné krajině stezkou pro pěší a cyklisty*).

Poznámka:

*Pro uplynulé desetiletí jsou charakteristické dva problémy související s polohou zemědělských objektů ve vztahu k sídlům.*

*Původní zemědělské objekty se plošným rozvojem sídla dostaly z okrajových partií do vnitřní části sídla. Obnovovaný provoz v restituovaném majetku se tak dostává do střetu s funkčním využitím okolní obytné zástavby.*

*Druhý problém souvisí s velkovýrobními areály vybudovanými v 80 - tých letech minulého století. Při jejich lokalizaci již bylo*

přihlíženo k řadě kritérií a obvykle jejich poloha vyhovovala nejen vůči sídlům a umožňovala intenzivní charakter výroby. V důsledku několika skutečností však řada z nich přestala mít význam pro zemědělskou velkovýrobu. Jedná se o:

- změnu hospodářských obvodů (obvykle podstatným zmenšením rozsahu obhospodařovaných ploch),
- výrazným snížením celospolečenských požadavků na tuzemskou zemědělskou produkci a na změnu její struktury,
- pro vyřešení náhradních restitucí byla různým vlastníkům vydána řada objektů v takovýchto areálech. Následně v nich začalo působit více hospodářských subjektů obvykle s rozdílným, často nezemědělským zaměřením.

#### Poloha a územní plánování

Územní plány obcí prostřednictvím územních regulativů a vymezením zastavitelných území mohou usměrnit lokalizaci nové výstavby. Při zpracování územního plánu obce obvykle nejsou k dispozici všechny potřebné podklady pro navrhování ploch pro zemědělskou účelovou výstavbu (např. budoucí podnikatelské záměry, vlastnické vazby, hospodářská zázemí) v celém průběhu návrhového období. Proto je vhodnější v územním plánu obce rozlišit prostory, kde se zemědělská výstavba nepřipouští, případně za jakých podmínek je možná. Individuálně je nutné posoudit stávající zemědělská zařízení a navrhnout jim regulativy podle konkrétních podmínek v řešeném území (stabilizovat stávající funkci, limitovat zemědělskou činnost, vyloučit živočišnou výrobu apod.).

#### Poloha a vlastnictví nemovitostí

Vlastnictví pozemku, na kterém má být objekt realizován, patří k hlavním kritériím, jež podmiňují polohu zemědělské výstavby. Zemědělství patří na venkově k nejčastějším činnostem, které jsou provozovány jako hlavní nebo doplňkový zdroj finančního zabezpečení. Potřebné objekty je proto snaha realizovat na pozemcích, které jsou nejrychleji a nejlevněji k dispozici, tj. na vlastních pozemcích.

### **C.2 Funkce výstavby**

Z hlediska funkce se rozlišují zařízení pro rostlinnou výrobu, živočišnou výrobu, zařízení pro skladování, zařízení pro mechanizaci a opravárenství. Stavby mohou vytvářet polyfunkční farmy nebo naopak úzce specializované provozy. Od funkce zařízení se odvíjí řada důležitých okolností jako například:

- pracovní příležitosti,
- hygienické vlivy,
- veterinární limity,
- územní podmínky pro lokalizaci zařízení.

#### Funkce a vyhláška

Citovaná vyhláška č. 191/2002 Sb. „O technických požadavcích na stavby pro zemědělství“ charakterizuje a podrobněji rozlišuje:

**Stavby pro hospodářská zvířata** – stavby nebo soubory staveb pro zvířata k chovu, výkrmu, práci a jiným hospodářským účelům s výjimkou staveb a zařízení pro ryby a včely. Za hlavní druhy hospodářských zvířat se považuje skot, prasata, ovce, kozy, drůbež (*kur domácí, kachny, husy a krůty*) a koně.

Za **chovy většího počtu** zvířat se považují kapacity:

- skot a koně 500 a více velkých dobytčích jednotek (VDJ),

- prasata 240 a více VDJ,
- drůbež 120 a více VDJ,

**Intenzivní chov** hospodářských zvířat se odlišuje podle technologie chovu. Provozuje se ve stávkách, v níž jsou zvířata chována v systémech, počtech, hustotě nebo za takových podmínek nebo na takové úrovni produkce, že jejich zdraví a životní pohoda závisí nejen na péči člověka, ale i na technické vybavenosti staveb.

Za **doprovodné stavby** pro hospodářská zvířata se považují:

- stavby pro dosoušení a skladování sena a slámy,
- stavby pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky,
- stavby pro skladování tekutých odpadů,
- stavby pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv.

**Stavby pro posklizňovou úpravu a skladování zrnin** – stavby trvalého charakteru vybavené manipulačními prostory a zařízeními pro posklizňovou úpravu a skladování zrnin.

**Stavby pro posklizňovou úpravu a skladování brambor** – stavby trvalého charakteru pro sadbové, konzumní nebo průmyslové brambory vybavené skladovací technikou, zařízeními pro jejich příjem, posklizňovou úpravu, třídění, ošetření a další úpravu.

**Stavby pro posklizňovou úpravu a skladování ovoce a zeleniny** – stavby s příslušenstvím trvalého rázu prostorově a dispozičně uspořádané a vybavené technikou a zařízeními pro jejich příjem, posklizňovou úpravu, třídění, ošetření, úpravu a skladování podle požadavků jednotlivých druhů ovoce a zeleniny.

**Stavby pro skladování minerálních hnojiv a přípravků pro ochranu rostlin** – odlišen je příruční pohotovostní sklad, což je stavba, část stavby nebo oddělená, samostatně odvětratelná místnost pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin o maximální přípustné velikosti pro 1 tunu přípravků na ochranu rostlin, nebo 200 m<sup>3</sup> tuhých hnojiv nebo 50 m<sup>3</sup> kapalných hnojiv, určená pro jejich skladování po nezbytně nutnou dobu od příjmu do aplikace zpravidla v jedné sezóně.

#### Funkce a ochrana vod

Z funkce staveb vyplývají požadavky z hlediska ochrany vod. Týkají se průniku závadných látek do okolí zemědělských staveb a následně do povrchových či podzemních vod. Podle požadavků na umístování staveb se zřetelem na produkci závadných látek se člení na stavby se zabezpečením:

- **základním** – týká se staveb pro skladování přípravků na ochranu rostlin, pro skladování minerálních hnojiv, pro konzervaci a skladování siláže, pro skladování statkových hnojiv, pro hospodářská zvířata, pro odvádění a čištění odpadních vod),
- **doplňkovým** – vedle požadavků na základní zabezpečení se uplatňuje při jejich umístování v oblastech se zvýšenou ochrannou vod a v ochranných pásmech.

#### Funkce a územní plánování

Funkční zaměření ploch pro zemědělskou výstavbu patří k hlavním vazbám na urbanistické řešení obsažené v územních plánech obcí. Tento typ územně plánovací dokumentace má jeden ze základních cílů regulovat funkční využití území a změny jeho

stávajícího využití. Na základě stávající nebo výhledové funkce zemědělské zástavby lze formulovat územní regulativy vázané na zastavěné a zastavitelné plochy. S ohledem na zemědělskou činnost v nezastavitelném území by měl územní plán obsahovat regulativy pro zemědělskou účelovou výstavbu i v této části řešeného území.

### C.3 Kapacita zařízení

Kapacita zařízení patří mezi základní charakteristiky zemědělské výstavby. Patří mezi významná kritéria při posuzování zemědělské výstavby.

#### Kapacita a posuzování staveb z hlediska jejich vlivu na životní prostředí (EIA)

Na základě kapacity se rozhoduje, zda uvažovaná stavební činnost bude posuzována z hlediska EIA. V zákoně o posuzování vlivů na životní prostředí (*zákon č. 100/2001 Sb.*) jsou uvedeny záměry, které podléhají posouzení jejich vlivů na životní prostředí.

V kategorii I, která zahrnuje záměry vždy podléhající posouzení, jsou zařazeny chovy hospodářských zvířat **od 180 dobytčích jednotek** (1 dobytčí jednotka = 500 kg živé hmotnosti), záměry ovlivňující odtokové poměry na ploše **od 50 hektarů**.

V kategorii II, jsou záměry, které vyžadují zjišťovací řízení. (*Jeho cílem je upřesnění informací, které je vhodné uvést do dokumentace vlivu záměru na životní prostředí a zjištění, zda záměr spadá pod výše uvedený zákon.*) Do této kategorie mimo jiné spadají níže uvedené záměry, které souvisí se zemědělskou účelovou výstavbou a venkovským prostorem:

- chov hospodářských zvířat s kapacitou od 50 do 180 dobytčích jednotek;
- intenzivní chov ryb od 5 tun živé váhy;
- záměry v krajině na ploše od 10 hektarů:
  - restrukturalizace pozemků v krajině,
  - využívání neobdělávaných pozemků nebo polopřirozených oblastí k intenzivnímu zemědělskému využívání,
  - uvedení zemědělské půdy do klidu;
- úpravy ovlivňující odtokové poměry na ploše od 10 do 50 hektarů.

#### Kapacita a ochranná opatření

Kapacita zařízení patří k hlavním kritériím, na základě kterých se stanovují ochranná opatření jak ve vztahu k osídlení, tak i ve vzájemných vztazích jednotlivých chovů zvířat. Konkrétně se jedná o:

- návrh pásme hygienické ochrany zemědělských provozů,
- posouzení a návrh potřebných veterinárních opatření.

#### Kapacita a znečištění ovzduší

Nařízení vlády č. 353/2002 Sb. stanovuje emisní limity pro vyjmenované zemědělské zdroje znečišťování ovzduší. Rozlišu-

Zařízení pro chov	zvlášť velký zdroj	velký zdroj	střední zdroj
drůbeže	40 000 ks	20 tis.–39 999 ks	1 tis.–19999 ks
prasat na porážku	od 2000 ks	1 tis.–1999 ks	500–999 ks
prasec	od 750 ks	od 300–749 ks	150–299 ks
skotu	od 1000 ks	od 500–999 ks	180–499 ks

je zvláště velké zdroje, velké zdroje a střední zdroje. Hlavním kritériem je projektovaná kapacita.

#### Kapacita a potřeba pracovníků

Kapacita zařízení a použitá technologie patří k základním kritériím, která ovlivňují počet pracovních příležitostí v zemědělských stavbách. Dolní hranici počtu pracovníků by měla představovat potřeba zajistit nezbytnou pohodu chovaných zvířat.

#### Kapacita a etologie chovu

V tržním prostředí je snaha zvyšovat produktivitu práce. Zvyšování intenzity chovu a produktivity práce dosáhlo hranice, případně ji překročilo, kdy není možné zajistit etologické požadavky chovu jednotlivých kategorií zvířat. Tato skutečnost se promítla do již citované vyhlášky č. 191/2002 Sb. V přílohách jsou uvedeny požadavky na stavby pro jednotlivé kategorie zvířat. Uvádí například minimální parametry stání, boxů, kotců, výběhů, lože, kaliště apod. Určuje úroveň hluku, intenzitu osvětlení, jmenovitý výkon větracího zařízení apod. V přechodných a závěrečných ustanoveních jsou uvedeny termíny pro dosažení parametrů u staveb, které existují ke dni účinnosti vyhlášky.

### C.4 Dopravní napojení

Dopravní napojení zemědělské účelové výstavby lze sledovat z několika hledisek. K zásadním kritériím patří dále uvedené jevy a skutečnosti.

#### Přepravní vazby

Podle zaměření činností, které mají být v objektech provozovány, lze odvodit hlavní přepravní vazby a potřebnou dopravní techniku. Například u chovu hospodářských zvířat bude farma cílem pro dopravu krmiv (*výroba krmných směsí, silážní žlab, pozemky, na kterých jsou pěstovány krmné plodiny, sušárny a čističky obilí, obilní sila, sklady zeleniny, sklady ovoce, seník apod.*). Naopak z farmy je nutné vyvážet odpad (*kejdu, chlévskou mrvu, hnůj, hlubokou podestýlku*) na polní hnojiště, na pozemky, na které lze aplikovat kejdu apod. Jedná se o původní, tradiční, typické zemědělské přepravní vazby. Se specializací zemědělských činností přibývá přepravních vazeb, které vznikají na základě poptávky a nabídky. Zemědělská doprava svým zaměřením a technickým vybavením postupně získává charakter běžné nákladní dopravy. Traktory, kombajny a další zemědělská účelová technika však bude ještě dlouhodobě využívána. Ve venkovském prostoru budou stále převažovat tradiční přepravní vazby.

#### Účelové komunikace

Utváření venkovského prostoru výrazně ovlivňuje síť zemědělských účelových komunikací. Účelová komunikace v krajině plní nebo může plnit řadu funkcí. Jedná se zejména o:

- zajištění přístupnosti zemědělských pozemků,
- umožnění průchodnosti krajinou:
  - návaznost lesních účelových cest,
  - turistické trasy pro pěší, cyklisty,
  - méně kolizní propojení sousedních sídel pro pěší, cyklisty,
- prostorově členění území, zejména pokud jsou doprovázeny vegetací,
- vhodným trasováním zlepšení ochrany území proti vodní erozi,

- zpomalení povrchového odtoku a tím zvýšení vodní retenční území,
- přírodní funkci, kterou v omezeném rozsahu plní travnaté příkopy a doprovodná vegetace. Jedná se o ekologicky stabilnější biotopy ve srovnání s ornou půdou. V krajině s vysokým stupněm zornění plní funkci interakčních prvků.

#### Komplexní pozemkové úpravy, územní plány a účelová cestní síť

Účelové zemědělské komunikace mají především zajistit přístup na zemědělské pozemky. Přístup na pozemky se nejlépe řeší při komplexních pozemkových úpravách. Prostupnost krajiny představuje jednu z výrazných vazeb mezi řešením komplexních pozemkových úprav a řešením územního plánu obce. Tyto vazby však nejsou podrobněji rozpracovány a občas dochází k vzájemným komplikacím. Při komplexních pozemkových úpravách jsou k dispozici reálnější podklady o potřebách zemědělské účelové přepravy, o pozemkové držbě. Řešení územního plánu obce může lépe vyjádřit ostatní přepravní vazby (*turistické trasy, cyklostezky, potřeba bezkolizního propojení sídel apod.*) v řešeném území. Jednotlivé dokumenty by svá řešení měly koordinovat, provázet. V praxi se však často vyskytují případy, že řešení územního plánu obce vymezením nevhodného spektra závazných částí, komplikuje řešení pozemkové držby v komplexních pozemkových úpravách.

#### Dopravní vazby k sídlům

Z hlediska osídlení jsou farmy přístupné přes sídlo nebo mají přístup mimo obytnou zástavbu či vůbec mimo sídlo. U dlouhodobě stabilizovaných a velkokapacitních zařízení je vhodné dopravní vazby farmy řešit jejich bezkolizním připojením na účelovou síť zemědělských komunikací.

#### Vztah k nadřazené cestní síti

Na vybrané silniční síti se nepřipouští provoz pomalé a těžké zemědělské techniky. Také její křížení se zemědělskými účelovými komunikacemi má být mimoúrovňové. Při navrhování dálnic a obdobných dopravních bariér pro zemědělskou účelovou dopravu je nutné řešit nezbytná bezkolizní křížení a dořešit narušenou cestní síť zemědělských účelových komunikací.

#### Vliv na hygienu prostředí

Zemědělská doprava ovlivňuje své okolí hlukem, emisemi výfukových plynů, případně vibracemi a prašností. Jak vyplývá ze statistického šetření Agrocensus, používaná zemědělská technika dosahuje značného stáří (*například nákladní automobily jsou z 88,6 % starší než 8 let*). To se nepříznivě promítá na zvýšení negativních dopadů na okolí. Zemědělské účelové komunikace jsou ve značném rozsahu nebezpečné a část operací probíhá na polích. Ty jsou zdrojem prašnosti na rozdíl od běžné dopravy. Ve vazbě na nedostatečnou konstrukci vozovek ve většině venkovských sídel, se výrazněji projevují (*v závislosti na používané stále těžší mechanizace*) vibrace a otřesy na okolní zástavbě. Silniční doprava je považována za liniový zdroj emisí a hluku. Vjezd do farmy s vyšší intenzitou přepravy prakticky představuje bodový zdroj hluku.

### **C.5 Lidský faktor**

Tak zvaný „lidský faktor“ ovlivňuje a podmiňuje všechna kritéria a parametry výstavby, protože bez lidské aktivity stavba nevznikne. Jedná se zejména o dále uvedené záležitosti.

#### Vlastnické poměry

Vlastnictví nemovitosti (*staveb, pozemků*) patří mezi hlavní faktory určující umístění stavby, respektive investičního záměru. Stavebník se snaží v první řadě využít pozemky či stavby, které vlastní, i když z hlediska dalších kritérií se tato lokalita nemusí jevit jako nejvhodnější. Naopak investor, který potřebnou nemovitost nevládní, je závislý na tom, zda a za jakých podmínek se dohodne s vlastníky vhodných nemovitostí. Vlastnictví a principy poptávky a nabídky zásadně ovlivňují rozmístění zemědělské výstavby.

#### Investiční a provozní náklady

V zemědělské výrobě přibývá k běžným rizikům tržního podnikání ještě další rizikový faktor, který se odvíjí od její biologické podstaty. Rostlinnou výrobu výrazně ovlivňují klimatické výkyvy. Ty mohou neočekávaně způsobit na jedné straně nadvýrobu a na straně druhé ztrátu produkce. Rostlinné i živočišné organismy jsou náchylné k chorobám, které zejména ve velkovýrobních, intenzivních formách hospodaření mohou mít epidemický charakter. Uvedené faktory komplikují a znejišťují předpokládanou návratnost vložených investic. Výpočet doby potřebné na předpokládaný návrat vložených investic, předpokládaný výnos, jsou součástí podnikatelského záměru, na základě kterého se banky rozhodují o poskytnutí úvěru. Zemědělský podnikatel musí část prostředků vázat na neočekávané situace, což snižuje jejich investiční možnosti. Zemědělská účelová výstavba je obvykle realizována etapově. Jednotlivé etapy se odvíjejí nejen od potřeb provozu, ale většinou závisejí na finanční situaci provozovatele. Rada zemědělských zařízení proto není provozně dokončena.

Zemědělské provozní náklady, na rozdíl od většiny podniků v ostatních sektorech, zahrnují navíc položky na pojištění klimatických a zdravotních rizik. Biologické cykly, které určují časovou lhůtu mezi zahájením produkce a dosažením tržního produktu, trvají měsíce. Na finanční zajištění celého období, od zahájení až do prodeje produktu, jsou potřebné provozní prostředky (*nákup osiva, nákup chovaných zvířat, náklady na polní práce, krmivo, platy pro zaměstnance apod.*). Vysoká zálohová potřeba provozních prostředků snižuje možnosti a rychlost akumulace kapitálu využitelného na investiční činnost zemědělce.

## **D. Základní územní vazby zemědělské výstavby**

Tato kapitola se zabývá vztahy a vazby zemědělské účelové výstavby, které mají své průměty do území. Konkrétně se jedná o dále uvedené skutečnosti.

### **D.1 Vazba na hospodářské zázemí**

Původně měla zemědělská výroba úplné a pravidelné vazby mezi výstavbou a hospodářským zázemím (*zemědělskými pozemky, dřívě i lesními porosty*). Vzdálenost pozemků obvykle vyplývala z pěší dostupnosti nebo přepravní rychlosti tažných zvířat, která byla využívána pro dopravu. Další kritérium, které ovlivňuje vzdálenost mezi stavbou a pozemky, je vlastnictví (viz bod C.5). Prodej, koupě, dědictví, věno apod. jsou faktory ovlivňující utváření hospodářského obvodu. S dělbou práce, specializací výroby, vývojem technologií chovu hospodářských zvířat se postupně přerušovala úzká vazba mezi stavbou a konkrétními pozemky. Průmětem této vazby v území jsou **účelové komunikace** (viz bod C.4).

Účelové komunikace mohou plnit v krajině kromě zpřístupnění zemědělských pozemků řadu dalších funkcí (*krajinotvornou, půdoochrannou, umožňují dostupnost pro pěší, cyklisty apod.*). Výrazně polyfunkční komunikace by měly být ve vlastnictví a správě obcí. Tak by mohl být na jedné straně zajištěn jejich veřejný charakter, a na straně druhé by byl veřejný zájem zajišťován veřejnými prostředky. Pro účelové komunikace tohoto typu by měla být přednostně využita půda ve vlastnictví státu.

## D.2 Vazba na spotřebitele

Zemědělskou produkci je potřeba z míst výroby přepravit přímo spotřebiteli nebo častěji k prodejci či k zpracovateli produktů. K dopravě se využívají **veřejné komunikace**. (*Mohou nastat situace, kdy se transport uskutečňuje po účelové komunikaci. Například pro přístup k cukrovaru Dobruška byl vybudován obchvat mimo zastavěné území. Protože nedošlo k dohodě mezi městem a investorem, zůstala komunikace přístupná pouze pro podnikovou dopravu a pro svoz cukrovky.*) Tato vazba se může projevit v okolí intenzivně využívané trasy. Rozsah negativního dopadu na okolí závisí na intenzitě vyvolané přepravy a na používané technice (*hluk, emise, vibrace*). Vzhledem k „rozptýlenému“ charakteru zemědělské prvovýroby se negativní vlivy spíše projevují v cíli této vazby, který není obvykle ve venkovském prostoru.

## D.3 Vazba na sídelní strukturu

### Zemědělská výstavba v sídle

Původně běžnou součástí venkovské zástavby bylo prolínání obytné a hospodářské zástavby. Objekty tvořily ucelený funkční komplex, který umožňoval bydlení, chov hospodářských zvířat, skladování píce a úrody a byl z něj záhumenními komunikacemi přístup na obhospodařované pozemky. V druhé polovině minulého století přestal být tento způsob zástavby organickou součástí venkovských sídel. Původní hospodářské objekty přestaly být využívány pro svůj původní účel. Nová hospodářská zástavba se postupně odděluje od obytné funkce. Narůstající koncentrace chovaných zvířat, velkokapacitní zařízení, výkonnější mechanizace sice zvyšovaly efektivitu práce, ale měla negativní vliv na své okolí (*hluk, zápach, prašnost, hmyz, hlodavci, riziko znečištění povrchových i podzemních vod, vibrace apod.*). Zemědělská zařízení se proto koncentrují, staví na okraji sídel nebo zcela mimo stávající zástavbu. Zvýšený obytný charakter vesnic „vyhání“ hospodářskou zástavbu do hygienicky přijatelné vzdálenosti. Tak i na vesnici přestává být pěší docházka za prací běžnou záležitostí.

### Změna sociální struktury na venkově

Zemědělská výroba přestala být dominantní funkcí mnoha malých sídel. Zvyšuje se počet vyjíždějících za prací a řada vesnic se stává pouze „noclehárnou“ pro dojíždějící za prací. Mění se sociální složení venkovských obyvatel, vznikají nové sociální vazby. Na vesnici přibývá obyvatel, kterým projevy běžného zemědělského hospodaření jsou nepříjemné, obtěžují je.

### Využití původní zemědělské zástavby

Záhumenní prostory jsou zastavovány čistě obytnou zástavbou. Původní hospodářské objekty, pokud nebyly asanovány, jsou obklopeny obytnou zástavbou. V sídlech, které nejsou v dojíždkové vzdálenosti výrazných center osídlení s nabídkou

pracovních příležitostí, přibývá opuštěných objektů. Ty se po určité době stávají cílem zájmu jedné z forem rekreace – chalupaření.

### Zemědělská zástavba po restituci

Po roce 1990 řada restituentů uvažovala o obnově hospodářské činnosti ve vrácených objektech. Ty se však ocitly uvnitř obytné zástavby. Vysoký věk většiny takto podnikajících zemědělců a nejasná poloha zemědělské výroby v transformující se společnosti způsobily, že se během několika let upustilo nebo alespoň utlumilo hospodářské využití těchto zařízení. Původní technologie z první poloviny minulého století již nebyly konkurenceschopné ve srovnání se současnou technickou úrovní. Pokud měl restituent úmysl své objekty rekonstruovat, modernizovat apod. znovu pro zemědělskou výrobu, regulativy územního plánu to již nepřipouštěly.

### Nová zemědělská výstavba

Nová zemědělská výstavba nebyla v posledním desetiletí ve větším rozsahu realizována. Restrukturalizací zemědělství došlo k převisu nabídky výrobních zařízení nad jejich skutečnou potřebou. Druhým důvodem je skutečnost, že zemědělství není příliš zajímavým prostředím pro využití „volného“ kapitálu, který patří mezi hlavní „hnací motor“ ekonomiky. Jak již bylo uvedeno, návratnost investic do zemědělství je velmi problematická a dlouhodobá. Územní plány, které vznikají v posledním desetiletí přestávají odlišovat plochy pro zemědělskou výstavbu. Stávající zemědělská zástavba bývá zahrnuta mezi plochy výrobní a sklady.

## E. Rekapitulace hlavních územních střetů

V předcházející části textu jsou naznačeny problémy, které souvisí se zemědělskou prvovýrobou a zemědělskou výstavbou. Následuje jejich rekapitulace a stručný komentář.

### E.1 Rozdílné vlastnictví objektu a stavebního pozemku

V druhé polovině minulého století byla postavena řada, nejen zemědělských, objektů, bez ohledu na vlastnictví stavebního pozemku. Po roce 1990 byl obnoven institut vlastnictví. Různost vlastnictví objektu a pozemku patří mezi hlavní faktory, které v současné době limitují jejich využití, výrazně komplikují přestavbu, modernizaci či jinou formu jejich dlouhodobé stabilizace. Komplikované jsou také možnosti koupě – prodej, což brzdí trh s nemovitostmi.

### E.2 Snížená potřeba kapacit zemědělské účelové výstavby

Po roce 1990 byla opuštěna zemědělská politika, která měla jeden z dlouhodobých cílů – zajistit státu soběstačnost v potravinách mírného pásma. Zemědělská výstavba, její kapacita, koncentrace apod., byla realizována v parametrech potřebných pro dosažení tohoto cíle. Současné celospolečenské nároky na zemědělství, které se má zařadit do celoevropského konceptu, předpokládají výrazný útlum rostlinné i živočišné výroby. Část zemědělské výstavby tak přestává mít pro zemědělskou výrobu význam. V současné době představují buď nabídku zainvestovaných ploch pro jiné funkční využití nebo se stanou hrozbou v území jako estetická, hygienická či jiná závada v území.

### E.3 Střety s dalšími funkcemi venkovského území

Venkovské území má polyfunkční charakter. Známe je jeho nezastupitelný význam pro bydlení a rekreaci. Zemědělská výroba se může dostat do střetu s těmito funkcemi. Konfliktní se často stávají činnosti provozované v zemědělské účelové výstavbě. Dominantními faktory, z kterých vyplývají potenciální střety, představují poloha zařízení, zaměření, kapacita a intenzita provozu.

#### Střety s obytnou funkcí území

Od umístění zemědělské výstavby se odvíjí rozsah a velikost potenciačního střetu s obytnou zástavbou. Ve vztahu k sídlu mohou nastat tři základní varianty.

- Poloha mimo sídlo

V této variantě patří mezi rozhodující faktory vzdálenost od sídla, respektive od jeho obytné části a poloha vůči převládajícím větrům.

- Poloha na okraji sídla

Poloha na okraji může být přijatelným kompromisem mezi vztahem pracoviště – bydliště. Dosah negativních vlivů z provozu bude záviset na směru převládajících větrů a charakteru navazující zástavby. Skladové objekty, zahrady, sady mohou působit jako izolační clona mezi farmou a obytnou částí sídla.

- Poloha v sídle

Ve venkovských sídlech existuje původní zemědělská účelová výstavba (*statky, zemědělské usedlosti apod.*). V minulém období byla řada z nich využívána pro skladování, jako dílny apod. Stáje, jejichž technické vybavení bylo velmi jednoduché (*lopata, kolečko apod.*), byly pro nízkou produktivitu práce postupně opuštěny. V zastaralých zařízeních není možné vytvořit předpoklady pro konkurenceschopnost a rekonstrukci neumožňují hygienické předpisy.

*Poznámka:*

*Pro úplnost je nutné uvést, že v obytné části sídel mohou být problematické i domácí chovy zvířat pro samozásobování, které patří k charakteristickým znakům venkovské zástavby. To souvisí se změnou sociální struktury venkovských obyvatel. Někteří pořizovatelé územních plánů proto požadovali, aby v územním plánu byly stanoveny regulativy pro přípustnou velikost domácího chovu. Čas prokázal, že územní plánování nemá nástroje, kterými by bylo možné tento regulativ kontrolovat. Ve většině problémových případech se však jedná o řešení sousedských vztahů.*

#### Střety s rekreační funkcí území

Venkovská sídla, nebo jejich části, jsou využívány k pobytové rekreaci (*chalupaření*) obyvatel měst. Na tyto části sídel se vztahují podobné požadavky jako na obytnou zástavbu.

V krajinných segmentech s rekreačním potenciálem jsou roztroušeny lokality chatové zástavby. V jejich návaznosti vznikají „třecí plochy“ se zemědělským hospodařením na okolních pozemcích (*hnojení, chemické ošetřování, pastevní areály, škody na pěstovaných plodinách apod.*), případně při umísťování drobných staveb jako jsou například polní hnojiště, silážní jámy.

Příkladem kompromisního vztahu mezi zemědělstvím a rekreací jsou specifické formy rekreace jako například venkovská turistika, agroturistika, ekoturistika apod. Zemědělská činnost se svým charakterem, koncentrací a intenzitou přizpůsobuje potřebám rekreace, která naopak rozšiřuje spektrum finančních zdrojů zemědělců.

#### Střety s vodohospodářskou funkcí území

Zemědělská výroba se dostává do střetu s vodohospodářskou funkcí území ve dvou základních formách.

- **Plošné znečištění** souvisí s hospodařením na zemědělských pozemcích. V rostlinné výrobě se užívá řada chemických přípravků k výživě a ochraně rostlin. Nesprávnou aplikací mohou být ohroženy povrchové i podzemní vody. Na zemědělské pozemky jsou vyváženy odpady ze živočišné výroby. Některé z nich jsou ve formě, která může ohrozit vodní režim v území. Jedná se zejména o kejdu, která svou strukturou (*velký podíl vody*) a složením může při nevhodné aplikaci ohrozit splachem (*například při aplikaci na zmrzlou půdu*) povrchové vody nebo vsakem podzemní vody (*v ochranných vodohospodářských pásmech, v citlivých oblastech*).

- **Bodové znečištění** obvykle souvisí s umístěním zemědělské účelové výstavby. Objekty, které jsou využívány ke skladování chemických přípravků, hnojiv, zemědělské techniky, pohonných látek a mazadel, kejdy, močůvky apod., představují místa se zvýšeným rizikem ohrožení vod. Riziko vyplývá z technických závad na stavebním objektu či technologii, z havárií, ze selhání lidského faktoru apod. Velikost rizika ohrožení závisí na umístění objektu v území (*jeho vzdálenost od povrchových vod, svažitost a orientace okolních pozemků, druhy pozemků, množství a rozmístění vegetace v okolí, propustnost půd a podloží, hydrogeologické podmínky apod.*) a na vodohospodářské funkci, které okolní území plní (*ochranná pásma vodních zdrojů, vodárenská povodí, vodárenské nádrže apod.*).

#### Střety s přírodní funkcí území

Obdobně jako u střetu s vodohospodářskou funkcí, mohou zemědělská zařízení působit v území jako lokality zvýšeného rizika poškozením existujících přírodních společenstev, biotopů či ekologických nik. Při vodohospodářských haváriích mohou být poškozena či zničena přírodní společenstva, která se váží na vodní prostředí (*vodní organismy, pobřežní vegetace apod.*). Zemědělská výroba stále více získává globální charakter. Transportovaný materiál může být zdrojem nepůvodních organismů (*rostlinných i živočišných*), které mohou svojí existencí v novém prostředí ohrožovat původní a přírodě blízká společenstva.

### E.4 Vlivy na hygienu prostředí

Zemědělská výroba provozovaná v účelové výstavbě ovlivňuje hygienické faktory okolního prostředí. Ovzduší se v zemědělských farmách nejčastěji znečišťuje prachem, u živočišné výroby pachem. Tyto faktory lze výrazně ovlivnit technologií, údržbou provozu, údržbou farmy a jejího provozu, bezprašným povrchem u komunikací a manipulačních ploch či výsadbou vegetace s izolační funkcí. Součástí zemědělských provozů jsou energetická zařízení (*kotelny, výtopny apod.*), která znečišťují ovzduší emisemi v závislosti na palivu, použité technologii, výšce komínu apod. Chladírenská zařízení (*v mléčnicích, skladech zeleniny či ovoce*) mohou být potenciálním zdrojem znečištění ovzduší používaným médiem. Tyto vlivy však již nejsou charakteristické jen pro zemědělskou výrobu. Obdobně jako většina výrobních a skladových zařízení jsou zemědělské provozy zdrojem hluku z používané technologie (*např. sušičky*), dopravy (*která emisemi výfukových plynů znečišťuje také ovzduší*). Pro zemědělství mohou být specifickým zdrojem hluku

projevy chovaných zvířat, zejména pokud nemají zajištěnou potřebnou pohodu chovu. Riziko znečištění vodních zdrojů (*pro venkov jsou často hlavním zdrojem pitné vody studně*) již bylo uvedeno v předchozí části střet s vodohospodářskou funkcí.

### E.5 Estetické hledisko

U zemědělských staveb nemá být opomíjeno architektonické a estetické hledisko. Příklady z historie ukazují, že zemědělské objekty byly v estetických kritériích rovnocenné s ostatní výstavbou (*zemědělské objekty v Lednicko-valtickém areálu, jihočeské baroko zemědělských statků, konírna přestavěná na reprezentativní zařízení apod.*). Převaha ekonomických, technologických a funkčních kritérií (např. *typizované projekty realizované bez pochopení „genia loci“*), malý zájem architektonické veřejnosti (*pro kterou se stala zemědělská výstavba okrajovou záležitostí*) patří mezi důvody, proč zemědělské stavby působí často jako architektonické a estetické závady v krajině i v sídlech.

### F. Předpokládané trendy zemědělské výstavby

V posledním desetiletí probíhá transformace a restrukturalizace zemědělské prvovýroby. Dochází ke snížení počtu chovaných zvířat, k úbytku ploch obhospodařovaných pro zemědělskou výrobu. Bilance zemědělského hospodaření v těchto letech byla až na výjimky pasivní. To jsou hlavní faktory, které způsobily prakticky zanedbatelnou novou výstavbu zemědělských účelových objektů. Realizovaná stavební činnost má charakter přestavby či dostavby ve stávajících zařízeních.

Pokud však má být zemědělská výroba konkurenceschopná, bude muset reagovat na vývoj technologie, techniky i na etologické požadavky jednotlivých chovů. To se následně promítne do zemědělské účelové výstavby, která bude muset splňovat potřebné parametry. Toho lze dosáhnout při využití stávajících zařízení jejich přizpůsobením přestavbou, modernizací technologie apod. Jak ukazují zkušenosti ze současné výstavby výrobních, skladových a komerčních zařízení (*výstavba komerčních a výrobních zón probíhá zejména na „zelené louce“*), budou v případě potřeby i zemědělské provozy realizovány jako novostavby (*první signály jsou v přhraničních oblastech s Rakouskem a Německem*). Stávající zemědělská výstavba má složité vlastnické vazby, hygienická omezení, velký počet sousedních vlastníků, kteří jsou účastníky územního řízení. To jsou hlavní faktory, které snižují zájem o využití zainvestovaných ploch.

Z hlediska formy lze očekávat dále uvedené způsoby zemědělské výstavby. Jednotlivým formám hospodaření odpovídá charakter zemědělské účelové výstavby. Typicky venkovskému osídlení jsou nejbližší rodinné farmy a ekofarmy, které lépe vyhovují architektonickým a estetickým kritériím, zejména v turisticky atraktivních oblastech, v CHKO, přírodních parcích apod.

### F.1 Velkovýrobní farmy

Zejména v přírodních podmínkách, které umožní konkurenceschopnou zemědělskou výrobu na evropském trhu (*Takové prostory v České republice jsou. Do nejpříznivějších oblastí, které představují kukuřičná oblast – 5,2 % a řepařská oblast – 35,5% je zařazeno více než 40% zemědělské půdy.*), se budou stabilizovat velkovýrobní zařízení, která umožní intenzivní formy zemědělské produkce. Mezi hlavní kritéria této formy zemědělského hospodaření bude patřit efektivita a produktivita práce, snižování provozních

nákladů, rychlá návratnost investice. Charakterem se bude blížit průmyslové výrobě, i když se stále musí mít na zřeteli, že se odvíjí od živých organismů (*práce na směny, specializace pracovníků, automatizace provozu apod.*). Tento směr vývoje blokuje nedostatečná kapitálová připravenost českých zemědělců a ne zcela zřejmé dlouhodobé požadavky státu na zemědělskou výrobu (*umožní reálněji posoudit návratnost zemědělských investic*). Situaci českých zemědělců v případě vstupu do EU ovlivní z jakých strukturálních fondů a v jakém rozsahu se jim podaří čerpat finanční prostředky.

### F.2 Rodinné farmy

#### Mimoprodukční funkce zemědělství

V polohách s méně příznivými přírodními podmínkami, kde nelze očekávat velký zájem o intenzivní formy hospodaření a tím o rychlejší návrat vložených investic (*pokud se nebude jednat například o velkochovy zvířat, které nemusí mít přímou vazbu na okolní zemědělské pozemky. V těchto případech rozhodují další kritéria jako cena stavebního pozemku, jednodušší projednání s méně početnou veřejností, snazší projednání s dotčenými orgány státní správy apod.*) bude nutné zajistit „údržbu“ území, respektive zemědělské půdy. Stát bude muset motivovat k zemědělskému hospodaření i v těchto podmínkách (*dotace, úlevy apod.*). Ve veřejném zájmu je totiž zachování zemědělského charakteru krajiny (*prolínání lesů, vodotečí a vodních ploch, ostatních ploch a zemědělských pozemků*). Jako vhodný způsob se jeví zemědělské hospodaření, které kromě vlastní produkce zemědělských plodin zajišťuje nezbytná opatření v krajině. (Problémem je nastavení kritérií pro stanovení odměny za tuto činnost. Příliš se neuplatnila kritéria, která byla vázána na vlastní zemědělskou produkci.) V opačném případě by na zemědělských pozemích docházelo k samovolné sukcesi. V její počáteční fázi, která by mohla trvat i desítky let, by se především uplatnila semena plevelných rostlin z tzv. „semenné banky“. Tu tvoří semena skrytá v půdním profilu, která „čekají“ na příznivé okolnosti. Ty nastávají v případech, když nejsou pozemky obhospodařovány.

#### Přednosti malých a středních zemědělských podniků

V méně příznivých přírodních podmínkách (*zejména terénech*) se obtížněji používá velkovýrobní technologie. Zde jsou vhodnější střední a malé zemědělské podniky, které budou mít spíše charakter rodinných farem. V těchto zařízeních se částečně začíná vracet soběstačnost a uzavřenost produkce (*využití odpadního tepla, solární energie, pěstování energetických plodin, domácí zpracování části produkce apod.*). Uplatní se univerzálnost a zastupitelnost pracovníků. Pro návratnosti investic v rodinných farmách nemusí být rychlost na prvním místě, protože peníze zůstanou „v rodině“. Zemědělská výroba nebude zřejmě jediným finančním zdrojem. Uplatní se například zpracování místních zdrojů, poskytování rekreačních služeb, zajišťování malosériové výroby žádaných produktů apod., což se následně promítne do spektra potřebných stavebních objektů. Tento způsob podnikání může také být reakcí části obyvatel na její pocit potřeby změny životního stylu v globálně fungující společnosti.

### F.3 Ekologické farmy

Jednou z forem předchozího způsobu zemědělského hospodaření jsou ekofarmy. Ve veřejném zájmu je šetrné zemědělské hospodaření zejména v citlivých segmentech krajiny jako jsou velkoplošná chráněná území, vodohospodářská pásma, rekreačně atrak-

tivní prostory apod. V těchto částech území by mohla být klasická zemědělská výroba ve střetu se zvýšenými mimoprodukčními funkcemi krajiny. Různé enklávy zemědělské půdy, které jsou nerentabilní pro intenzivní formy hospodaření jsou naopak vhodné svou izolovaností pro ekologické zemědělství. To má být dle možnosti odděleno přírodními předělky od ploch obhospodařovaných konvenčním způsobem. Tato forma hospodaření je podporována státem. (V roce 2000 byl schválen zákon č. 242/2000 Sb., o ekologickém zemědělství a v roce 2001 vyhláška č. 53, kterou se provádí zákon č. 242/2000 Sb. Státní politika životního prostředí v kapitole VI.6 požaduje, aby ekologické zemědělství v roce 2005 obhospodařovalo 2% orné půdy.) V evropském společenství a i v tuzemsku existují signály, že veřejnost začíná projevovat zájem o koupí dražších, ale zdravotně příznivějších bioproduktů, což je jednou z hlavních podmínek ekonomické stabilizace ekologického hospodaření.

## G. Shrnutí a závěry

### Význam zemědělské výstavby

Zemědělská účelová výstavba plní ve venkovském území funkci „kondenzačních“ či „krystalizačních“ jader.

- Na její umístění se váží pracovní příležitosti a plní tak sociální a ekonomickou funkci v území.
- Na farmy přímo či nepřímo navazuje síť účelových komunikací, jejichž vegetační doprovod v krajinném detailu, je jeden z faktorů prostorového členění území.
- Zemědělské stavby svým umístěním a realizací mohou působit jako krajinná dominanta v kladném ale i záporném smyslu.
- Provoz nevhodně umístěných zemědělských staveb negativně působí na obyvatele v okolí nebo na složky životního prostředí v dané lokalitě.

Umístění zemědělských staveb tak výrazně přispívá k utváření venkovského prostoru.

### Zemědělské stavby a územní plánování

Územní plánování představuje jeden z nástrojů, kterým lze ovlivnit lokalizaci zemědělské účelové výstavby. Po roce 1990 se však funkční kategorie „zemědělské stavby“ či „plochy zemědělské účelové výstavby“ postupně z územních plánů vytrácí. V současné době mají stávající zemědělské objekty nejasnou perspektivu a existuje minimum nových záměrů. Proto se používá společná kategorie výrobní a skladové plochy, na které se regulativy připouští i zemědělská zařízení. Je otázkou pro širší diskusi, zda postačuje jedna kategorie pro výrobu, nebo zda zemědělská účelová výstavba, pro svá specifická územní kritéria, vyžaduje samostatnou kategorii.

Stávající ekonomická situace neumožňuje zemědělcům uvažovat s perspektivou 10–15 let, což představuje obvyklé návrhové období územního plánu obce. Územní plán by měl plnit ve vztahu k zemědělské výstavbě funkci „filtru“, který by preventivně snižoval riziko potenciálních negativních střetů a dopadů do území. Jedná se především o problémy, které vyplývají z nevhodné lokalizace výstavby. Současně by však tento „filtr“ neměl zvyšovat nadbytečné komplikace při realizaci záměrů, které mohou být v dané lokalitě přínosem. Týká se to, řečeno

pojmy územního plánování, nejen zastavěného a zastavitelného území, ale i nezastavitelného území, tzv. „volné“ krajiny.

Je celkem logické, že záměr na výstavbu velkovýrobního zařízení, pokud není promítnut do řešení právě zpracovávaného územního plánu, bude nutné územně ověřit změnou územního plánu. Podmiňovat změnou územního plánu umístění doplňkové zemědělské stavby v nezastavitelném území je však problematické finančně i časově.

Jeden z možných přístupů k řešení preventivní funkce územního plánování k zemědělství spočívá v rozčlenění celého správního území obce na dílčí části podle specifických kritérií. Ke každé takto vymezené části pak formulovat územní regulativy. Vymezení zón v nezastavitelném území (*krajinné zóny*) musí přitom vycházet z analýzy přírodních, prostorových, kulturních a funkčních hodnot a potenciálu území. K takto vyčleněným krajinným zónám lze následně formulovat pravidla formou územních regulativů využitelných při následném územním řízení. V něm se může rozhodovat o umístění stavby, ale i o využití území či dělení nebo slučování pozemků.

Takovýmto způsobem je možné v krajinné činnosti, které se ověřují územním řízením, regulovat, usměrnit či zcela vyloučit. Územní plány se pořizují na delší období a měly by mít určitou míru flexibility. Ta by měla umožňovat rozlišit záměry vyžadující změnu územního plánu od záměrů, které lze v území připustit bez časově a finančně náročného procesu změny schválené územně plánovací dokumentace. Z tohoto hlediska je nutné v územních regulativech neopomenout a rozlišovat zemědělské stavby.

Krajinné zónování současně umožňuje (*formulací vhodných regulativů*):

- zajistit územní ochranu hospodářsky nejhodnotnějších segmentů krajiny pro zemědělskou výrobu,
- omezit možnost intenzivních forem zemědělského hospodaření v částech krajiny, které svými přírodními, rekreačními, kulturními či jinými hodnotami nejsou pro zemědělskou velkovýrobu vhodné.

### Perspektiva zemědělské výstavby

Zemědělská výroba po ukončení restrukturalizace bude muset fungovat ve výrobních zařízeních s vyřešenými vlastnickými a uživatelskými vztahy. Jejich parametry musí vyhovovat současným technickým, technologickým, hygienickým, veterinárním a etologickým kritériím. Také případný vstup do EU vyvolá nutnost splňovat zbývající, do české legislativy dosud nezpracované unijní předpisy, vztahující se na zemědělskou výstavbu. Investiční náročnost sníží příslušné dotační tituly poskytované v rámci státní i unijní zemědělské politiky. Lze tedy očekávat, že se zvýší i zemědělská investiční činnost (*pokud nedojde ke kolapsu zemědělské výroby*) a územní plánování by mělo umět na tuto situaci vhodně reagovat.

Ing. Vladimír Mackovič  
Urbanistický ateliér U-24, Praha