

# VÝZNAM ZEMĚDĚLSKÝCH PLOCH V ÚZEMNÍM PLÁNU

Vladimír Mackovič

*Plochy s rozdílným způsobem využití (dále i plochy) se v územním plánu používají k promítnutí návrhu územního plánu do řešeného území. Článek předkládá k odborné diskusi autorův přístup ke způsobu vymezení zemědělských ploch v návrhu koncepce uspořádání krajiny. Níže uvedený přístup sleduje žádoucí způsob promítnutí fenoménu zemědělské půdy do řešeného územního plánu, a tím způsobem stanoví v řešeném území rámcové podmínky pro změny a užívání zemědělské půdy.*

*V první části je čtenář seznámen s obecnými pokyny pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Následně jsou tyto pokyny vztaženy na vymezení ploch zemědělských. Třetí část charakterizuje a odůvodňuje přístup k zapracování polyfunkční zemědělské půdy do koncepce uspořádání krajiny. Cíl charakterizovaného přístupu spočívá ve (1) smysluplném rozlišení zvýšených produkčních a mimoprodukčních hodnot zemědělské půdy v řešeném území, (2) respektování specifických podmínek v území a rozdílných nároků na prostředí, (3) signalizaci potřeb adaptačních opatření a (4) vyznačení prostorů, které vyžadují podrobnější řešení ohrožené nebo narušené zemědělské krajiny.*

## Úvod

S ohledem na vysoký podíl zemědělské půdy z výměry státu lze konstatovat, že způsoby užívání zemědělské půdy zásadně ovlivňují krajinářské charakteristiky přibližně poloviny území ČR. Státní správa, které na základě složkových zákonů (např. lesní zákon, vodní zákon, zákon o ochraně přírody a krajiny, horní zákon, zákon o ochraně zemědělského půdního fondu apod.) přísluší ochrana veřejných zájmů v krajině, může ovlivňovat přístup zemědělců k půdě jen nepřímou. Jedná se například o daňovou nebo dotační politiku. Jedním z dalších nástrojů, které má veřejná správa k dispozici pro ochranu veřejného zájmu, je institut územního plánování. Prostřednictvím ploch s rozdílným způsobem využití lze v území nastavit pravidla pro jeho užívání a změny stávajícího stavu. Možnost využití tohoto nástroje však výrazně závisí na tom, jakým způsobem jsou tyto plochy vymezeny a jaké regulativy jsou k nim vztaženy.

## Pokyny stanovené pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Rámec pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje vyhláška č. 501/2006 Sb.<sup>1</sup> Představuje rá-

mec pro odpovědi na otázky, proč a jak se mají vymežovat plochy s rozdílným způsobem využití.

## Účely ovlivňující způsob vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Citovaná vyhláška uvádí následující účely, pro které se vymežují plochy s rozdílným způsobem využití:

- K naplňování **cílů a úkolů** územního plánování – relevantní cíle je tedy nutné promítnout do řešeného území pomocí ploch s rozdílným způsobem využití. Nestačí jen jejich komentář v textu.
- **Ke stanovení** územních podmínek pro (1) vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující **činnost**, (2) další **členění** ploch na pozemky a (3) stanovení **ochrany veřejných zájmů** v těchto plochách.

## Principy pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy se vymežují **podle** stávajícího nebo **požadovaného** způsobu **využití** s **ohledem** na:

- specifické **podmínky** v území,
- **charakter** území,
- potřebu omezit v území **střety** vzájemně **neslučitelných** činností,
- s ohledem na **rozdílné nároky** na prostředí,

- požadavky na **uspořádání a využívání** území,
- požadavek **chránit** stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou,
- potřebu, je-li to nezbytné, vytvářet nové cesty,
- zpravidla o rozloze větší než 2 000 m<sup>2</sup>.

Vymezení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití má tedy vycházet a zohledňovat výše uvedené principy a kritéria, která jsou relevantní pro řešené území.

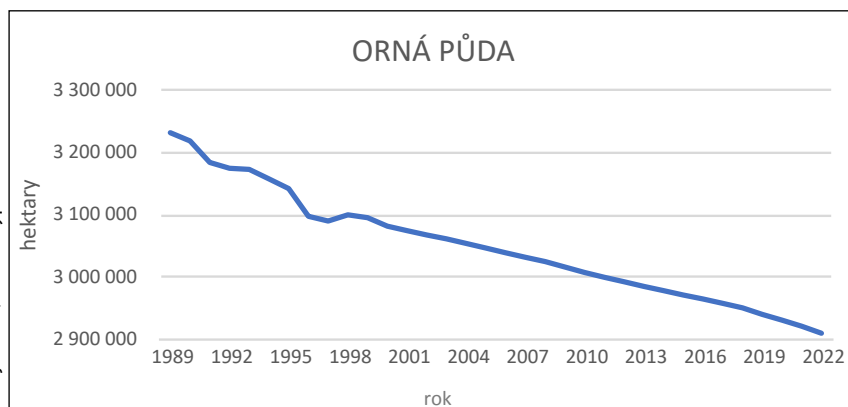
## Rámec pro vymezení ploch zemědělských

Z hlediska vymezení zemědělských ploch jsou důležité dvě záležitosti. Pokyny stanovené vyhláškou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a úzká vazba na koncepci uspořádání krajiny.

## Naplňování cílů a úkolů územního plánování

Zemědělství se výrazně dotýká vytváření podmínek pro **udržitelný rozvoj území**. Zemědělská půda je nezbytná k produkci potravinových komodit. To představuje jednu ze zásadních podmínek udržitelného rozvoje. Rychlost trendu trvalého úbytku orné půdy se nedaří

<sup>1</sup> Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území č. 501/2006 Sb.; zrušena k 1. 1. 2024, nicméně ji lze aplikovat až do vydání nového prováděcího předpisu, nejpozději však do 1. 7. 2027 (v souladu s § 332a stavebního zákona č. 283/2021 Sb.).



Trend vývoje rozlohy orné půdy ČR v letech 1989–2022

významněji zpomalit (viz graf). Vymezením zemědělských ploch lze naznačit, které prostory v řešeném území je žádoucí dlouhodobě stabilizovat zejména pro zemědělskou prvovýrobu a vytvořit udržitelnou možnost produkce zemědělských komodit i budoucími generacemi. Polyfunkční charakter zemědělského půdního fondu ovlivňuje další faktory udržitelného rozvoje území. Zásadní je zejména jeho vliv na vodní režim území a na malý koloběh vody (vodní zdroje, povrchový odtok, výpar apod.).

### Rozdílné nároky na prostředí

Krajina plní, nebo by plnit měla, řadu funkcí ve veřejném zájmu. Jednotlivé funkce mají rozdílné nároky na prostředí a na jeho způsob využití. Tato skutečnost se týká i zemědělského půdního fondu, který plní řadu mimoprodukčních funkcí. Z hlediska zemědělské půdy lze při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití rozlišit dvě varianty.

- V prostorech, kde **le** jednoznačně rozlišit plochy dle **požadovaných** způsobů využití území, vymezit odpovídající typy ploch (např. plochy přírodní, plochy zemědělské, plochy vodní a vodohospodářské, plochy lesní, plochy krajinné zeleně).

Plocha **zemědělská** by měla mít stanoveny regulativy tak, aby byla zajištěna i ochrana územních podmínek pro mimoprodukční funkce zastoupené na dané ploše.

- V prostorech, kde **nelze** v měřítku územního plánu odůvodněně vymezit adekvátní typy ploch (například by měly menší plošný rozsah než vyhláskových 2 000 m<sup>2</sup>), je vhodné v návrhu koncepce uspořádání krajiny vymezit plochu **smíšenou nezastavěného území**. U tohoto typu plochy se nestanovuje **jedno hlavní** využití. Smíšená plocha nezastavěného území má především **umožnit nekonfliktní koexistenci** těch dílčích funkcí, které je žádoucí stabilizovat v daném prostoru. Jako názorný příklad lze uvést prostor údolní nivy. Ten má zvýšený význam jak vodohospodářský, tak ekologický. A často mají nadprůměrně příznivé půdní poměry pro zemědělskou prvovýrobu.

Rozdílné nároky na přírodní prostředí je potřeba zohledňovat při vymezení zemědělských ploch jak z hlediska produkčních, tak mimoprodukčních funkcí půdy. Různorodost zemědělské půdy se odvíjí od podmínek podloží, terénů, vodohospodářských, klimatických apod.

Další faktory, které ovlivňují způsob vymezení zemědělských ploch, vyplývají ze skutečnosti, že jsou v území prostory, kde je žádoucí mírnit negativní vlivy ze zemědělského hospodaření, tj. je potřeba omezit střety jak vzájemně neslučitelných činností, tak s ohledem na jejich **rozdílné nároky** na prostředí. Jedná se o prostory, kde jde například o:

- potřebu řešit protierozní ochranu,

- zvýšené riziko znečištění podzemních vod,
- možnost zvýšit retenci povrchových vod,
- potřebu zohlednit prostorové atributy preventivní ochrany krajinného rázu,
- možnost dát odvodnění novou funkci,
- přímou návaznost obytných ploch a orné půdy velkovýrobně obhospodařované,
- přírodní prostředí vhodné pro pěstování chmele či vinné révy,
- potřebu ochránit krajinný ráz, segmenty historické nebo komponované krajiny.

V různorodé krajině ČR existuje jistě řada dalších prostorů, které mají specifické požadavky na způsoby zemědělského obhospodařování.

### Zohlednění charakteru území

V citované vyhlášce č. 501/2006 Sb. v § 3 odst. (3) se požaduje zohlednění charakteru území. Zemědělské plochy jsou vymezovány v nezastavěném území. Z definice pojmu „charakter území“, kterou uvádí stavební zákon č. 283/2021 Sb. v § 41<sup>2</sup>, nelze větší část pro zemědělské plochy aplikovat. Definice je zaměřená zejména na zástavbu a veřejná prostranství. V tomto příspěvku je pojem „charakter volné krajiny“ přiblížen definicí Jiřího Kupky, který uvádí:

„Charakter krajiny se odvíjí od souboru znaků a jevů, jimiž krajina působí na člověka a jimiž se vyznačuje. Charakter krajiny vyjadřuje její určité vlastnosti, které ji odlišují od jiných, nebo které jsou naopak pro různé krajiny společné.“<sup>3</sup>

Charakter krajiny dle výše uvedené definice se odvíjí od souboru znaků a jevů, jimiž krajina působí na člověka. Zohlednění charakteru krajiny, jako jednoho kritérium pro vymezení ploch v nezastavěném území, tedy souvisí s pocity lidí, které v nich krajina vyvolává, tzn. se třetím, sociálním pilířem udržitelného rozvoje. Na úrovni územního plánu se jedná zejména o preventivní dlouhodo-

<sup>2</sup> Stavební zákon č. 283/2021 Sb., Charakter území (§ 41). Charakter území se určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územním plánu.

<sup>3</sup> KUPKA, J. 2017. Udržitelný rozvoj krajiny a její kulturní identita. In: *Regionální rozvoj mezi teorií a praxí*, č. 2017/02, str. 61–71. ISSN 1805-3246. Dostupné z: [http://www.regionálnírozvoj.eu/sites/regionálnírozvoj.eu/files/casopis\\_2017\\_2.pdf](http://www.regionálnírozvoj.eu/sites/regionálnírozvoj.eu/files/casopis_2017_2.pdf).

bou ochranu specifikovaného souboru hodnotných znaků a jevů v řešené krajině. Jako jejich zdroj lze například využít územně analytické podklady (ÚAP). Problém je v tom, že se v ÚAP obvykle nacházejí převážně „hodnoty tvrdé“ vyplývající z dat limitů využití území. Výrazně ale chybí „měkké hodnoty“ krajinné, urbanistické, civilizační apod., které lze evidovat jako jevy 11, 13a (viz příloha č. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.<sup>4</sup> v tabulce A).

### Rámec pro stanovování regulativů

Vyhláška č. 500/2006 Sb. uvádí strukturu podmínek stanovených pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Jedná se o tyto skupiny podmínek:

- **Tzv. hlavní využití**, tj. stanovení převažujícího využití dané plochy. Hlavní využití zemědělské plochy představuje zemědělská prvovýroba s primární vazbou na zemědělsky obhospodařovanou půdu a na její přírodní podmínky (sluneční záření, teplotní režim, vodní režim, oslunění apod.).
- **Přípustné využití**. Na zemědělské ploše jsou přípustná opatření pro ochranu a rozvoj mimoprodukčních funkcí zemědělské půdy. Jako příklady lze uvést krajinná opatření potřebná pro obecnou ochranu přírody a krajiny, jako jsou skladebné části místního územního systému ekologické stability (ÚSES), renaturace drobných vodotečí, opatření půdoochranná, ekologická či zlepšující vodní režim řešeného území apod.
- **Podmíněně přípustné využití**. Je nutno vždy uvést a odůvodnit podmínku přípustnosti. V současné době se objevují kombinované formy využití zemědělských pozemků, jako je například agrolesnictví či agrolvoltaika. S akutní potřebou adaptace zemědělské krajiny na probíhající klimatické změny lze očekávat plošně a investičně rozsáhlá opatření. Jsou otázky k odborné diskusi, zda rezervovat hlavní využití zemědělské plochy jen pro klasickou formu zemědělského hospodaření či připustit v této kategorii jako hlavní i kombinované využití zemědělské půdy (agrolvoltaika, agrolesnictví) nebo další formy zemědělského hospodaření, jako je regenerativní zemědělství,

ekologické zemědělství, precizní zemědělství, které se mohou projevit výraznějším vlivem na charakter krajiny a na její ráz.

- **Nepřípustné využití**. Nepřípustné jsou činnosti výrazně omezující nebo znemožňující obhospodařování dané zemědělské plochy či znehodnocující kvalitu nebo kvantitu pěstovaných rostlin.
- **Cíle a zdroje regulativů**. Regulativy a podmínky vztahované k jednotlivým plochám mají stanovit pravidla pro užívání dané plochy, potažmo v jejich souhrnu pro uspořádání krajiny navržené v územním plánu. Cíl těchto pravidel spočívá ve vytvoření územních podmínek pro dlouhodobou koexistenci aktivit a funkcí, které má řešená krajina plnit ve veřejném zájmu, a přitom nadbytečně nezasahovat do vlastnických práv. Nevhodné jsou podmínky, jejichž ověření nepřísluší stavebnímu úřadu (např. způsob orby, osevní postupy, intenzita hnojení apod.). Vymezení plochy a stanovení podmínek vztahovaných k dané ploše by mělo akceptovat relevantní ustanovení složkových zákonů, která se týkají možností územního rozvoje a dané kompetence jednotlivých dotčených orgánů. I ze stavebního zákona lze odvodit podmínky pro regulaci zemědělské plochy. Jedná se o:
  - **Rozhodnutí o umístění stavby**. Na plochách zemědělských by měla být výstavba silně omezena. Lze připustit stavby nezbytné pro zajištění zemědělské prvovýroby v daném prostoru, případně v řešeném území. U záměru stavět je potřeba také zvážit preventivní ochranu krajinného rázu stanovením podmínek (např. pro výškovou regulaci).
  - **Rozhodnutí o změně využití území**. Ze spektra možných změn využití území lze pro regulativy aplikovat zejména:
    - **Terénní úpravy**, tj. změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry (např. násypy či závážky). Je potřeba zvážovat, kde je například nezbytné vyloučit zavážení údolnic, rušení mezí, nevhodně měnit retenční podmínky či odtokové poměry apod.
    - **Změny druhu pozemku nebo způ-**

**sobu využití pozemků**, zejména se jedná o zřizování, rušení a úpravy vinic, chmelnic, lesů, parků, zahrad a sadů. V tomto případě bude potřeba také zvážit, jak se bude přistupovat k agrolesnictví, agrolvoltaice atd.

– **Úpravy pozemků**, které mají vliv na schopnost vsakování vody. Význam a důležitost tohoto ustanovení se zvyšuje v souvislosti s probíhajícími klimatickými změnami a s narůstajícím deficitem podzemních vod.

- **Rozhodnutí o dělení, nebo scelování pozemků**. V případě vymezování zemědělských ploch a ploch smíšených nezastavěného území je potřeba zvážit, kde je potřeba omezit či vyloučit slučování zemědělských pozemků s cílem zvýšit plošný rozsah bloku orné půdy. Takzvané formy „průmyslového“ obhospodařování zemědělské půdy vycházejí z předpokladu, že v krajině budou zemědělské pozemky přizpůsobovány technickým a ekonomickým parametrům zemědělské techniky. S tím souvisí požadavky na nivelizaci území (zasypávání údolnic, odstraňování mezí) a nároky na zvyšování velikosti pozemku či úpravu jeho tvaru. To může stále vyvolávat požadavky na slučování pozemků. V krajině však již většinou není žádoucí zvětšovat plošný rozsah bloků orné půdy.

Spektrum složkových zákonů specifikuje veřejný zájem na ochraně jednotlivých složek krajiny a na tvorbě prostředí. Pokud je využita možnost vymezovat podtypy ploch, lze lépe vyjádřit genius loci řešeného území.

### Zemědělské plochy jako součást koncepce uspořádání krajiny

#### Východiska

**Vazby zemědělského půdního fondu na udržitelný rozvoj území**

Udržitelný rozvoj území patří mezi základní cíle územního plánování, které je nutno přiměřeným způsobem promítat

<sup>4</sup> Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti č. 500/2006 Sb., verze 4; zrušena k 1. 1. 2024. Vyhlášku lze stále aplikovat, a to až do vydání nového prováděcího předpisu, nejpozději však do 1. 7. 2027 (v souladu s § 332a stavebního zákona č. 283/2021 Sb.).

do všech výstupů územního plánování. Zemědělský půdní fond (dále i ZPF) má vazby na všechny tři pilíře udržitelného rozvoje. Je významnou složkou přírodního pilíře (například jako biotop pro široké spektrum organismů či prostředí důležité pro doplňování podzemních vod). Hospodářské využití půdy je součástí ekonomického pilíře. Zemědělská krajina má i důležité vazby na sociální pilíř. Způsob využívání zemědělské půdy tak představuje významný faktor ovlivňující udržitelnost rozvoje území.

### Zemědělský půdní fond jako součást řešení územního plánu

Řešení územního plánu se zabývá zemědělskou půdou v návrhu dvou koncepcí. Urbanistická koncepce navrhuje, kde a v jakém rozsahu získá zemědělská půda atribut zastavitelné plochy. Druhou koncepcí je návrh uspořádání krajiny. V této koncepci lze, či je nutné, uplatnit celou řadu informací o zemědělské půdě v řešeném území a o vazbách ZPF na další složky území. Zemědělská půda svým rozsahem a polyfunkčním charakterem patří mezi nosné faktory koncepce pro uspořádání krajiny.

### Specifika při vymezování zemědělských ploch

#### Potřeba stanovit cíle pro návrh koncepce uspořádání krajiny v řešeném území

V zadání územního plánu nebývá dostatečně stanoven strategický cíl návrhu koncepce uspořádání krajiny pro úroveň řešené obce. Obvykle bývá požadováno promítnutí cílových kvalit krajiny z úrovně kraje. Z měřítka 1 : 100 000 se však do měřítka 1 : 5 000 příliš informací nepromítne. Přitom pokyny pro implementaci Evropské úmluvy<sup>5</sup> o krajině uvádějí, že „cílové charakteristiky krajiny by měly být definovány pro jednotlivé úrovně (celostátní, regionální, místní atd.)“. Přínosem mohou být územní studie krajiny zpracované na úrovni správního obvodu obcí s rozšířenou působností (dále i ÚSK

SO ORP). Vazby v krajině přesahují správní hranice jedné obce a ÚSK SO ORP se jimi může zabývat. Uspořádání krajiny v územním plánu má směřovat k její udržitelnosti na místní úrovni. To znamená, že jednak musí přispět k vyřešení problémů krajiny na úrovních SO ORP a kraje a jednak se má zabývat problémy krajiny, které nejsou zřejmé na úrovni regionální ani na úrovni SO ORP. Pro místní obyvatele však mohou mít zásadní význam.

### Faktory určující vymezení zemědělské plochy

Agregaci zemědělské půdy do zemědělských ploch ovlivňuje řada faktorů, které mohou být protichůdné. Následuje několik příkladů takových faktorů.

- **Produkční hledisko.** Plocha by měla mít relativně **vyrovnané přírodní podmínky** pro rostlinnou výrobu (půdní poměry, terénní poměry, vodohospodářské poměry, oslunění apod.). Z hlediska hospodářské funkce patří mezi důležité faktory velikost a tvar obhospodařované plochy.
- **Hledisko mimoprodukčních funkcí ZPF.** Regulativy by měly vytvořit územní podmínky pro **nekonfliktní koexistenci** produkčních a mimoprodukčních funkcí ZPF na dané ploše. Jedná se například o „malý koloběh“ vody (retence do podzemních vod, povrchový splach, výpar, albedo apod.).
- **Hledisko přírodního prostředí.** Z doplňujících průzkumů, územně analytických podkladů, ÚSK SO ORP, obořových materiálů apod. lze čerpat informace o potřebě řešit problémy v přírodním prostředí, které souvisejí s užíváním zemědělské půdy (např. kde je potřeba řešit protierozní ochranu, kde je zvýšené riziko znečištění podzemních vod, kde je možnost zvýšit retenci povrchových vod apod.). Územní plán sice nemůže zjištěné problémy přímo vyřešit, ale může stanovit podmínky pro využití ploch.
- **Hledisko „ekotonových prostorů“.** Při členění zemědělské půdy na zemědělské plochy je potřeba také zohlednit

prostory, ve kterých nejsou žádoucí negativní vlivy z velkovýrobních intenzivních forem zemědělského hospodaření. Jedná se o tzv. „ekotonové prostory“ (např. rozhraní bydlení x orná půda; voda x orná půda, ochranná pásma).

- **Hledisko krajinného rázu.** V zachovaných částech historických úprav krajiny, v segmentech komponované krajiny a v částech území, kde vyhodnocení preventivní ochrany krajinného rázu specifikovalo zvýšené hodnoty, je nutné reagovat při vymezování zemědělských ploch.
- **Zelená infrastruktura.** Samostatnou skupinu faktorů, které mají vazbu na zemědělskou půdu představuje „zelená infrastruktura“ (ZI). V roce 2023 byla vydána certifikovaná metodika<sup>7</sup>. Aplikace ZI při vymezování zemědělských ploch představuje novinku, která by si zasloužila samostatný článek.

### Ohraničení zemědělských ploch

Pro ohraničení zemědělských ploch využívat dle možnosti stávající linie v terénu (přírodní, technické). V odůvodněných případech zvýraznit hranici návrhem krajinné zeleně.

### Regulativy

Územní plán se zabývá územím ve dvou časových horizontech. V dlouhodobém horizontu promítá do území koncepcí (např. urbanistickou či koncepcí uspořádání krajiny). Zároveň stanovuje podmínky pro realizaci aktuálních záměrů na změny v území. Regulativy tedy musí vystihnout podstatu obou časových horizontů. Z hlediska koncepcí by se mělo jednat o „pomyslná pravidla“ pro užívání území, která by měla směřovat k udržitelnému rozvoji území na dané úrovni. K tomu však musí přispívat i podmínky pro rozhodování o aktuálních záměrech. Prováděné změny musí být v souladu s navrženou koncepcí.

<sup>5</sup> Doporučení CM/Rec (2008)3 Výboru ministrů členským zemím o pokynech pro implementaci Evropské úmluvy o krajině; kapitola II.2.2. Definice cílových charakteristik krajiny. Dostupné z: <https://rm.coe.int/16802f80c8>.

<sup>6</sup> Ekoton je rozhraní jednotlivých krajinných složek (viz <http://www.envic.cz/faq/co-je-to-ekoton.htm>).

<sup>7</sup> MMR. 2023. *Vymezování zelené infrastruktury v územním plánu*. Certifikovaná metodika. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/publikace-a-odborne-texty/vymezovani-zelene-infrastruktury-v-uzemnim-planu>.

## Závěr

Článek prezentuje autorův přístup k vymezení zemědělských ploch v návrhu koncepce uspořádání krajiny. Na úrovni obce lze vymezením zemědělských ploch naznačit žádoucí přístup k diferenciaci zemědělského půdního fondu v řešeném území. Smysluplné rozčlenění zemědělské půdy, by mělo v zemědělských krajinách představovat těžiště návrhu koncepce uspořádání krajiny. Dá se namítnout, že bonitované půdně ekologické jednotky (též BPEJ) již poskytují o zemědělské půdě dostatečné množství informací. Tyto údaje sice lze účelně využívat pro posuzování konkrétní lokality či zóny, pro uspořádání krajiny je však nezbytné agregovat spektrum relevantních informací a také zohlednit odpovídajícím způsobem faktor zemědělského hospodaření. K tomu lze využít právě vymezení zemědělských ploch. Uvedený přístup umožňuje vyznačit prostory:

- s nadprůměrnými přírodními podmínkami pro rostlinnou výrobu,
- ve kterých má zemědělská půda zvýšený význam pro mimoprodukční funkce,

- s potřebou nápravných opatření (např. protierozní, protipovodňová, adaptační opatření),
- se specifickými podmínkami pro zemědělskou prvovýrobu,
- ve kterých je zvýšené riziko střetu zemědělského hospodaření s další funkcí či hodnotou v daném prostoru.

V současné době se v územních plánech většinou používá pro celé řešené území jeden „univerzální“ typ zemědělské plochy. To však neumožňuje navrhnout koncepci polyfunkční krajiny. Zvláště když dotčené orgány ztotožňují plochu s rozdílným způsobem využití (plochy zemědělské, plochy lesní) s evidovaným druhem pozemku v katastru nemovitostí (ZPF, les). Je proto důležité, která kritéria či které faktory je potřeba zohledňovat při vymezení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Nedílnou součástí plochy jsou stanovené regulativy, podmínky či pravidla pro využití a změny dané zemědělské plochy.

Pro odůvodnitelný návrh racionální koncepce uspořádání krajiny je potřeba mít

dostatek informací a údajů o všech složkách krajiny. Teprve na jejich podkladě lze navrhnout její udržitelné uspořádání. Prostřednictvím použitého spektra ploch, způsobem jejich vymezení a stanovením regulativů lze promítnout do řešeného území jak návrhy rozvojových koncepcí, tak podmínky pro realizaci záměrů změn v území.

Řešení krajiny musí dostatečně zohlednit „obě strany jedné mince“. Krajina totiž plní řadu funkcí, které jsou ve veřejném zájmu. To je jedna strana mince. Tou druhou stranou jsou práva vlastníků pozemků, ze kterých se krajina skládá. Územní plánování patří k základním nástrojům, které mají v kompetenci řešit vazby veřejného zájmu a vlastnických práv v území. Tuto skutečnost je nutné mít na zřeteli jak při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, tak při navrhování změn v krajině.

*Ing. Vladimír Mackovič  
pracovní skupina Krajina  
Asociace pro urbanismus  
a územní plánování ČR*

## ENGLISH ABSTRACT

### The Importance of Agricultural Areas in the Spatial Plan, by Vladimír Mackovič

Areas with different types of use (hereafter referred to as areas) are used in the spatial plan to project the spatial plan draft into the addressed area. The article presents the author's approach to the method of delimitation of agricultural areas in the landscape layout concept draft for expert discussion. The approach described below aims at a desirable way of projecting the phenomenon of agricultural land into the spatial plan layout and thus establishing framework conditions for changes and use of agricultural land in the addressed area.

The first part makes the reader familiar with the general guidelines for delimiting areas with different types of use. These guidelines are subsequently applied to the delimitation of agricultural areas. The third part characterises and justifies the approach to incorporating multifunctional agricultural land into the landscape layout concept. The goal of the characterized approach is to (1) meaningfully differentiate between the enhanced productive and non-productive values of agricultural land in the addressed area, (2) respect the specific conditions in the area and the different demands on the environment, (3) signal the need for adaptation measures, and (4) indicate areas that require more detailed management of threatened or deteriorated agricultural landscapes.