

# ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY V POZEMKOVÝCH ÚPRAVÁCH Z POHLEDU OBCE

*Ing. Eva BLAHOŇOVSKÁ, PhDr. Blanka MIKŠÍKOVÁ*

*Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, Kounicova 67, 601 67 Brno  
blahonovska.eva@brno.cz, miksikova.blanka@brno.cz*

## **ABSTRAKT**

Pozemkové úpravy jsou výborným nástrojem pro krajinné plánování. Při řešení pozemkových úprav je nutno zahrnout celou řadu požadavků vlastníků půdy a zejména navrženými opatřeními zajistit podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu půdního fondu a zvýšení ekologické stability krajiny. Schválením komplexní pozemkové úpravy (KPÚ) dojde k zásadnímu ovlivnění krajiny na mnoho let dopředu. Pokud KPÚ není vyprojektována tak, aby zlepšující podmínky pro životní prostředí zajistila, potom může realizace navržených opatření krajinu i narušit.

## **ABSTRACT**

The land consolidation is very good instrument for landscape planning. When realisation of land consolidation is prepared, whole range of land owner's demands have to be covered. Especially all proposed arrangements have to fulfil conditions of improving environment, protecting the land resources and increasing the ecological stability of landscape. The approval of complex land consolidation (CLC) will affect the landscape for many years ahead. If the CLC does not assure improving conditions for nature environment, the realisation of proposed arrangements could disharm the landscape.

## **ÚVOD**

Řešení pozemkových úprav v katastrálních územích velkých měst není jednoduchá záležitost. Příkladem je i město Brno, s téměř 400 000 obyvateli a 48 katastrálními územími, je toho příkladem. Do roku 2013 se zde povedlo uskutečnit komplexní pozemkové úpravy (KPÚ) pouze v 10 územích. Postupné zahajování (již od 90. let) a dlouhá doba projednávání sebou nesou výsledky rozdílné kvality. Projekty, které „na papíře“ vypadají v pořádku, se při realizaci často ukazují jako nevhodné či značně komplikované a ve výsledku tak krajinně spíše uškodí.

Tab.1 Informace o vybraných KPÚ provedených Pozemkovým úřadem Brno-město [1]

Katastrální území	Žebětín	Tuřany	Holásky	Chrlice	Komín	Dvorská	Bosonohy
zahájení	1995	1993	1993	1999	2004	2007	1995
ukončení	2007	1999	2000	2003	2009	2010	2004
výměra KPÚ (ha)	346	630	132	647	329	192	154
půda na společná zařízení (ha)							
od státu	3,5	0	0	3	4,2	5,77	0,03
od obce	18	26	16	38	18,1	4,35	9,2
od vlastníků	0	0	0	14	0	0	0
ekologická opatření včetně ÚSES a zeleň (ha)							
navrženo	9	1	-	-	8,8	6,42	1,15
realizováno	0	1,15	0,16	-	0	0	1,58
ekologická opatření z výměry KPÚ (%)	2,6	0,2	-	-	2,7	3,3	0,7

## PŘÍPAD 1. NEDOSTATEK PŮDY NA SPOLEČNÁ ZAŘÍZENÍ V K.Ú. ŽEBĚTÍN

V katastrálním území Žebětín byly pozemkové úpravy zahájeny v roce 1995 a úspěšně ukončeny v roce 2007. V dokumentu Plán společných zařízení z r. 2004 [2] je uvedeno, že „*ÚSES je navržen v minimálních parametrech vzhledem k nedostatku půdy*“. K interakčním prvkům je uvedeno „*...přestože další plochy státní a obecní půdy pro výsadbu interakčních prvků již nejsou k dispozici, bylo by především z krajinářského a rekreačního hlediska vhodné realizovat alespoň následující interakční prvky...*“. Dále jsou vyjmenovány IP 1 až IP 6, vše liniová výsadba dřevin podél šesti hlavních polních cest. Do mapy Společných zařízení se však žádný z nich nedostal.

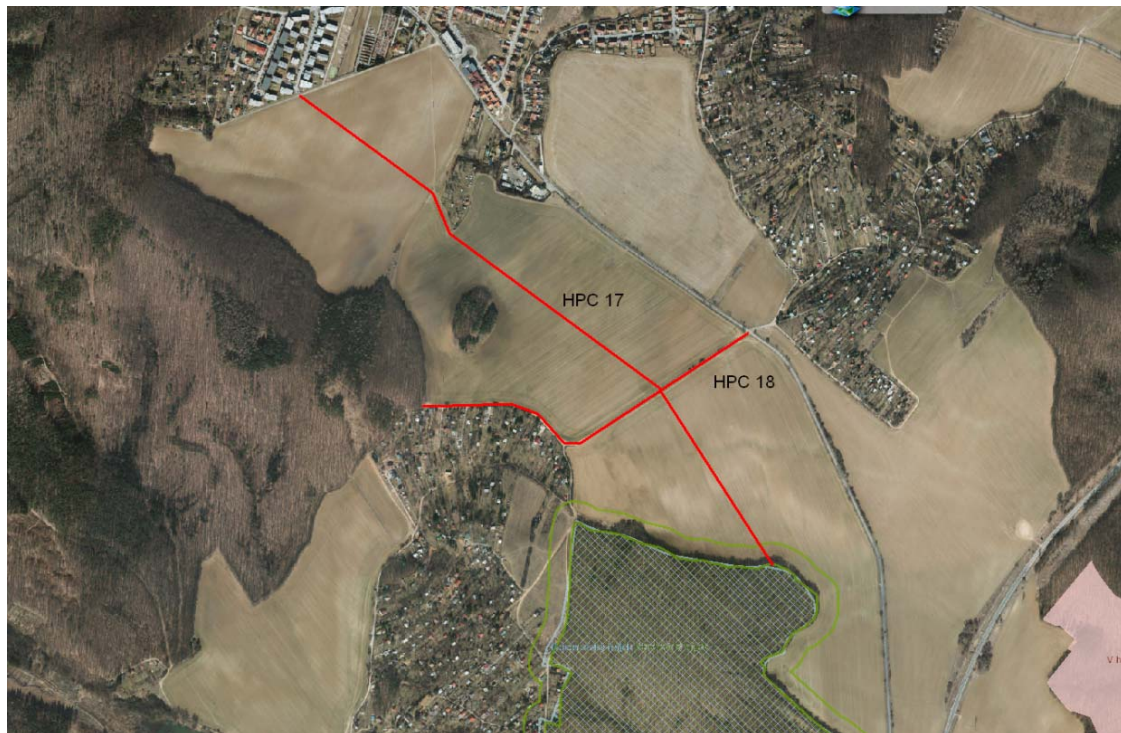
V roce 2010 požádal Pozemkový úřad Brno-město o stavební povolení na výstavbu nové hlavní polní cesty (HPC) 17 v délce 1 500 m a rekonstrukci cesty HPC 18 v délce 900 m. [3] Podél cest nebyla vyprojektována žádná doprovodná zeleň (IP), protože na ni nebyl vymezen pozemek. Šířka parcely odpovídala přesně navržené šířce komunikace. Nebylo navrženo žádné podélné odvodnění, pouze 7 ks příčných ocelových svodnic na délce cesty 1500 m (HPC 17). Regionální biokoridor ÚSES, který je vymezen podél části nové cesty, nebyl zahrnut k realizaci společně s cestou.

Realizace dvou hlavních polních cest proběhla na podzim roku 2012. Financování bylo zajištěno z programu Rozvoje venkova v celkové částce 5,6 mil. Kč.

Při přípravě stavby se vykácely všechny dřeviny a křoviny, které rostly podél rekonstruované cesty. V místě křížení cesty s údolnicí (a tedy místem občasného vodního toku) nebyl navržen žádný propustek. Ten byl nakonec doplněn na žádost starosty, jako znalece místních podmínek. Na všech začátcích, koncích a kříženích cest byly umístěny značky (omezení 30 km/h). Stavba byla zkolaudována v prosinci 2012.

Cesty mají za sebou první půlrok „ostrého“ provozu. Tající sníh po zimě místně zanášel štěrkový povrch nové cesty zeminou. Před novým propustkem se vytvořilo jezero, které postupně odtékalo či vysychalo. Většina značek s omezením rychlosti byla zcizena. V květnu, po dvou přivalových srážkách, došlo na několika místech k „odplavení“ nové

cesty (obr. 2) a odnesení konstrukčních vrstev do okolních pozemků. Vytvořily se rýhy až 40 cm hluboké. Cesta je nyní v podstatě neprůjezdná.



Obr. 1 Zákres polních cest do leteckého snímku

Při hezkém počasí je nová cesta velmi využívána k procházkám místních občanů, protože spojuje novou obytnou zónu s lesem. Vede z větší části po horizontu a poskytuje krásný výhled na Žebětín a okolí. Bohužel její začlenění do krajiny je velmi sporné. Na dotazy občanů, proč kolem nejsou žádné stromy, když kolem polních cest obvykle bývají, můžeme odpovídat pouze „nebyly na ně pozemky“. Dalším častým dotazem je „Proč se cesta dělala, když vlastně vede odnikud nikam?“. Upřímně řečeno, nevím. Zemědělcům se zkomplikovalo hospodaření, zhoršil se odtok povrchových vod, vodní eroze se rozdělila z jednoho místa na dvě, zeleně ubylo. Pohled do krajiny je nyní (subjektivně) neveselý.



Obr. 2 Odplavený materiál z cesty v poli



Obr. 3, 4 Pohled na novou cestu na jaře 2013 (vlevo HPC 17, vpravo HPC 18)

## Náměty k diskuzi:

- Proč se nevymezily při KPÚ interakční prvky podél cest, když je autorizovaný projektant ÚSES navrhl?
- Nastala při návrhu „odplavené“ cesty někde chyba? Kde? Projektant KPÚ? Projektant prováděcího projektu? Realizátor stavby?
- Kdo odplavenou cestu opraví? Kdo to zaplatí? A co úklid odplaveného materiálu z okolních polí a luk?
- Kdo zajistí udržitelnost stavby v dalších letech, když přijdou další přívalové srážky a cesta opět zmizí v poli? Obec? Pozemkový úřad?
- Jak docílit vysázení dřevin podél cesty?

## PŘÍPAD 2. INTERAKČNÍ PRVKY PODÉL POLNÍCH CEST V K.Ú. TUŘANY

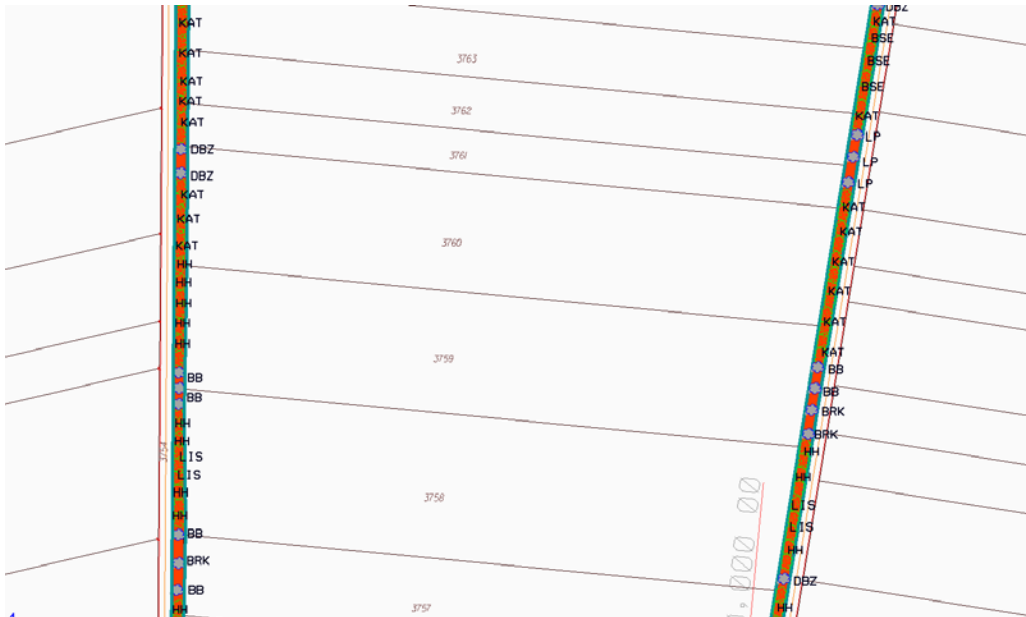
Komplexní pozemková úprava v kat. území Tuřany [2] byla zahájena v roce 1993 a ukončena v roce 1999. Vymezila prvky ÚSES a to včetně interakčních prvků podél nových polních cest. Městská část, pod kterou katastr Tuřany spadá, se rozhodla realizovat prvky ÚSES vymezené v KPÚ [4]. Autorizovaný projektant ÚSES zpracoval podle KPÚ prováděcí dokumentaci. Z dotace Operačního programu Životní prostředí byla realizace financována do výše 100 %. Tento program ovšem financuje pouze krajinnotvorná opatření tzn. neřeší polní cesty. Ani Pozemkový úřad, ani zemědělci, ani vlastníci pozemků, ani obec neměli zájem na výstavbě polních cest.

Při zpracování projektu „na papíře“ bylo vše v pořádku. Došlo ale ke střetu realizace krajinných opatření a zemědělců. Byly vytyčeny a poté vysazeny interakční prvky uprostřed pole, podél zatím neexistujících polních cest. Již při začátku realizace se ozvali hospodařící zemědělci a nesouhlasili s výsadbami stromů a keřů, protože jim stěžují obhospodařování okolních ploch a rozdělují orné celky. Jejich na realizaci krajinnotvorných opatření byl následující (citováno ze zápisu z jednání ze zemědělskou společností):

*„Zemědělci upozornili na nevhodnou skladbu vysazované zeleně. S předpokladem, že výsadba nebude pouze dočasnou záležitostí, s ohledem na vzrůst vysazovaných dřevin, mohou koruny některých stromů dosáhnout až 20 m v průměru, což znamená, že převážná část koruny takovýchto stromů může být nad zemědělsky obhospodařovanými sousedními pozemky, které zemědělská společnost na základě nájemních smluv užívá. Koruny stromů nebudou pouze stínit, ale mohou i znemožnit obhospodařování půdy až k hranici pozemku. Stromy budou z půdy odčerpávat vláhu i živiny (dosah kořenů bude přesahovat průměr koruny stromů), budou stínit pěstovanou kulturu, v důsledku čehož pod stromy klesnou výnosy pěstovaných plodin na minimum. Pokud mají pásy zeleně sloužit jako biokoridory s minimální údržbou, pak dojde k šíření plevelů na obhospodařované plochy a s tím k navýšení spotřeby chemických látek. K výběru ploch k liniové výsadbě by se mělo přistupovat zodpovědně, a to nejen z hlediska tvorby krajiny a na základě dříve stanovených pravidel plynoucích z komplexních pozemkových úprav, kdy dané skutečnosti nebyly odpovědně promyšleny. Výsadba nesmí znemožnit obhospodařování zemědělské půdy, musí být respektován i zákon na ochranu zemědělského půdního fondu a zákon o pozemních komunikacích, respektive zákon katastrální, přičemž také nesmí být poškozován soukromý majetek, kterým pozemky jednotlivých vlastníků jsou. Výsadbou do hůře přístupných ploch na nekvalitních, případně podmáčených půdách a v okrajových částech honů by se snížil negativní vliv výsadby zeleně vzhledem k umožnění obhospodařování půdy zemědělskou technikou. Pokud tato půda nebude moci být obhospodařována, stane se brzy*

*cílem developerských společností. Celkově je ze strany zemědělské společnosti považována připravovaná a realizovaná výsadba liniové zeleně přinejmenším za nešťastnou a nelogickou bez významu pro obyvatele městské části a bez konkretizovaných, respektive sporných přínosů pro vlastní krajinu.*

Dále zemědělci upozornili, že někde výsadby stromů znepřístupní pozemky z obou stran a vlastníkově nebude umožněno se na pozemek dostat (obr. 4).



Obr. 4 Návrh výsadeb stromů v IP podél polních cest z obou stran [2]

Po několika jednáních byly domluveny úpravy v projektu – např. některé prvky se nerealizovaly, některé stromy byly přemístěny, aby umožnily průjezd techniky apod.

Sporné body odhalila i nezbytná následná péče. Komplikace se objevily v dalším roce po realizaci. Některé sazenice keřů a stromů přes zimu uhynuly. Některé z nich sežrali zajáci, protože ochranné pletivo bylo špatně připevněno. Také třeba sečení trávy mezi sazenicemi v plochách oplocenky je velmi složité – zejména je problematické dostat se osetým polem k oplocence, ke které nevede žádná cesta.





Obr. 5 Oplocenka s výsadbami uprostřed pole

Výsledkem je, že chyby v projektu, při přípravě a při realizaci vedly k ustoupení od dotace ze strany Státního fondu životního prostředí. Péče o výsadby je nyní na město Brně a je zcela financována z rozpočtu města.

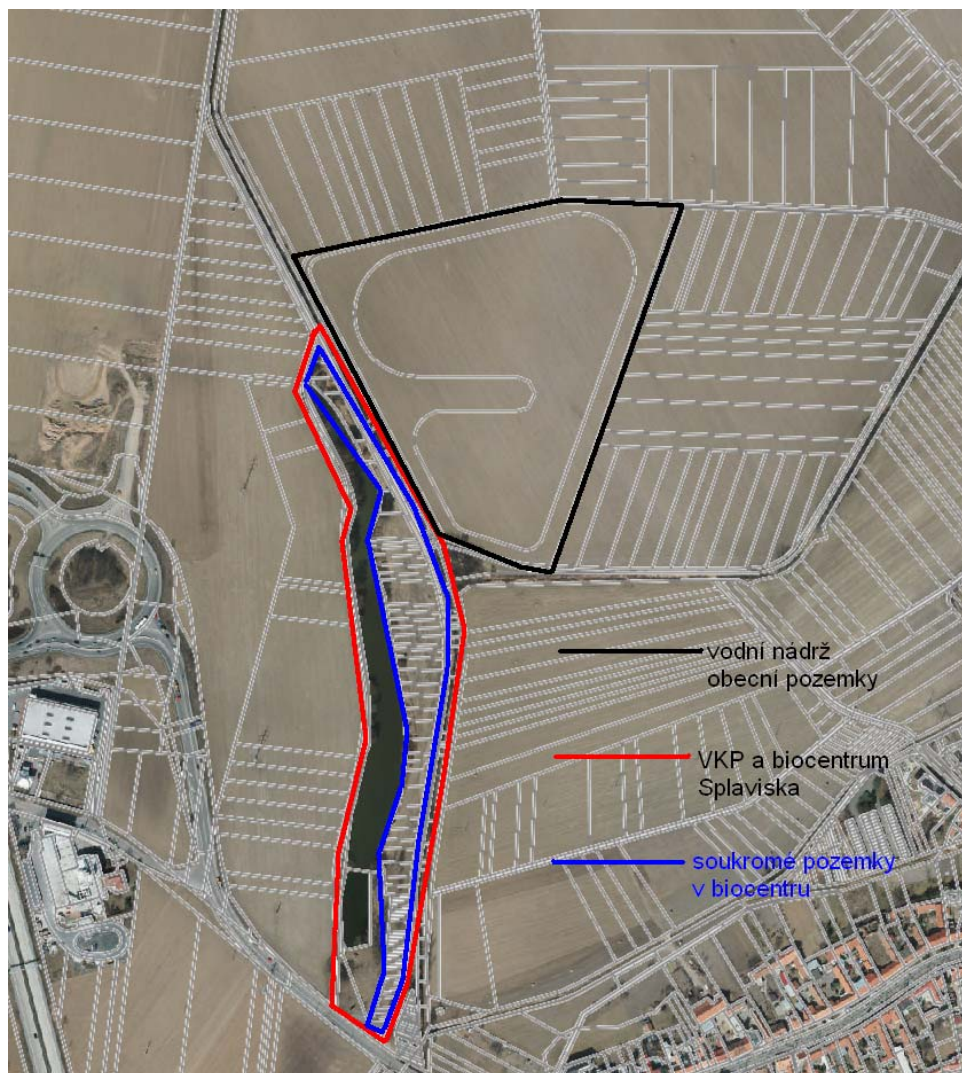
#### **Náměty k diskusi:**

- Jak se na interakční prvky podél cest dívají hospodařící zemědělci?
- Jak je promyšlena výsadba stromů v IP podél cest, aby pozemek byl přístupný?
- Jaká reálná omezení v hospodaření může zemědělcům výsadba liniové zeleně způsobit na okolních plochách?
- Je cílem KPÚ realizace navržených IP i bez cest? A když se jedná o prvky ÚSES?
- Pokud nebude zájem na realizaci navržených polních cest, kdy se do krajiny vysadí stromořadí navržené v KPÚ?
- Může pozemkový úřad nesouhlasit s realizací IP podél neexistujících cest s odůvodněním, že nebude v budoucnu schopen cestu bez poškození výsadeb postavit?

### **PŘÍPAD 3. VYMEZENÍ BIODIVERZITNÍCH KORIDORŮ PODÉL VODNÍCH TOKŮ V K.Ú. CHRVICE**

Zpracování komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Chrlice [2] trvalo poměrně krátce, od r. 1999 do r. 2003. Na společná zařízení [1] bylo použito 55 ha půdy, z toho 14 ha od vlastníků. Zastupitelstvo místní městské části požadovalo vybudování vodní nádrže určené k rekreaci, protože taková se na jihu Brna nikde nevyskytuje. Byla vymezena vodní plocha

o rozloze 4 ha ohraničená zelení (2 ha) na pozemcích města Brna. Byl navržen lokální systém ÚSES. Nezbyvaly ale pravděpodobně další městské pozemky a tudíž např. vodní biocentrum Splavisko vymezené na VKP Splaviska a na přiléhajících pozemcích leží z větší části na parcelách soukromých majitelů a je tedy nerealizovatelné (obr. 6).



Obr. 6 Umístění obecních a soukromých pozemků po KPÚ

V katastru je několik regulovaných a opevněných vodních toků a melioračních struh, kolem kterých byly vymezeny úzké pozemky pro zeleň (biokoridor) v šířce 2–7 m. Pozemková úprava nevymezila dostatečně široké pozemky podél těchto toků k jejich revitalizaci. Výsadba zeleně v šířce 2–7 metrů podél takto opevněného umělého koryta se silně znečištěnou vodou nebude schopna zajistit úplnou funkci biokoridoru bez rozvolnění koryta potoka. Plán ÚSES, jako součást Návrhu společného zařízení, možnost revitalizace toků vůbec nezmiňuje (obr. 7.).





Obr. 7 Rozdělení pozemků podél vodního toku po KPÚ [5]

Obec plánuje zeleň v navržených biokoridorech vysadit, i když potok revitalizován nebude. Důsledně se tím vymezí pozemky, které jsou určeny pro zeleň a zabrání se tak neustálému přiorávání od zemědělců až na hranu toku. Až bude příznivější situace k revitalizacím regulovaných koryt potoků, bude asi nutné provést další pozemkovou úpravu k rozšíření místa pro tok a jeho přirozený rozliv tam, kde nikoho neohrozí.

#### **Poznámka k realizaci vodní nádrže:**

V roce 2003 byla schválena KPÚ a v ní i nová rekreační vodní nádrž. Nádrž nebyla součástí ÚSES. Byl zpracován projekt na realizaci umělé vodní nádrže, ale dotační titul, který měl tuto stavbu financovat, měl podmínku, že projekt musí být součástí ÚSES. Následovala tedy velmi snadná úprava projektové dokumentace - záměna slov v názvu projektu z „Vodní nádrž Chrlice“ na „Biocentrum Chrlice“ [6]. Přitom v obsahové části se nezměnilo nic. Takto získal projekt dotační peníze a je právě teď realizován za cca 20 mil. Kč.

Problémy se pravděpodobně objeví až po dokončení realizace, kdy město převezme vodní dílo do svého majetku a bude ručit za udržitelnost projektu po dobu min. 5 let. Vodní nádrž nesplňuje ekologické a morfologické parametry vodního biocentra, nemá litorální zónu a má příliš prudký sklon břehů. Není tedy biocentrem ve smyslu ÚSES a není o něj možné takto pečovat. Účel nádrže byl primárně rekreační, tzn. větší hloubka (až 4 m) a pravděpodobně i rybářský (nápustní a výpustní objekty). Podle podmínek obdržené dotace není možné tuto plochu rekreačně využívat ani zarybnit – je určena pouze pro zvyšování biodiverzity.

Jaké využití tedy bude tato vodní plocha mít? Okolní zeleň může sloužit k procházkám a posezení obyvatel, ale ve vodě se nesmí koupat. Docházet k tomu ale jistě bude. Rybáři správně nesmí vodu zarybnit, ale zde lze též očekávat, že tomu nebude možno zabránit. Kombinace hluboké, rozlehlé a hlavně čisté vody a nezabahněného dna bude jistě velmi lákavá. Jiné nejbližší rybářské plochy se potýkají se silným znečištěním a zabahněním. Pokud bude nádrž zarybněná, město bude možná muset, podle podmínek přidělené dotace, provádět výlovy ryb.

Město Brno má povinnost zajistit udržitelnost projektu. Městská část, která byla v době schvalování pozemkové úpravy hlavním zájemcem o novou vodní plochu, nyní o správu a údržbu nemá zájem. Od roku 2003 se již vyměnilo zastupitelstvo a zejména se změnila finanční situace místních rozpočtů. Odbor životního prostředí brněnského magistrátu, který zajišťuje správu většiny prvků ÚSES, správu zajišťovat také nechce, protože toto biocentrum je „biocentrem“ jen na papíře.

### **Náměty k diskuzi:**

- Proč nebyly prvky ÚSES vymezeny na pozemcích obce, když bylo k dispozici takové množství půdy pro společná zařízení (BC Splaviska)?
- Proč nebyly vymezeny plochy pro revitalizaci toků?
- Je možné obdržet dotaci na realizaci prvků ÚSES, když projekt není autorizován oprávněnou osobou k projektování ÚSES?
- Kdo mohl zabránit realizaci projektu za těchto podmínek?

Zákon č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách, zmiňuje v souvislosti s výše zmíněnými situacemi dva paragrafy:

§2 Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny.

§9 (14) Pokud nelze pro společná zařízení použít jen pozemky ve vlastnictví státu, popřípadě obce, podílejí se na vyčlenění potřebné výměry půdního fondu ostatní vlastníci pozemků poměrnou částí podle celkové výměry jejich směřovaných pozemků.

Pokud tedy máme oporu v zákonu, má smysl schvalovat komplexní pozemkovou úpravu, když bude splněn třeba pouze jeden z hlavních důvodů pro zpracování PÚ? Lze uplatňovat argument „nebyl dostatek půdy“?

## **ZÁVĚR**

Schválení komplexní pozemkové úpravy vyřeší scelení pozemků, jejich rozmístění a zpřístupnění. Projednávání je velmi složité a klade vysoké odborné i časové nároky na projektanta, Pozemkový úřad i všechny účastníky. Vzhledem k tomu, že v České republice má KPÚ ukončené jen asi pětina všech katastrů a většinu tak na zahájení teprve čeká, bylo by vhodné odpovědět si na zásadní otázky a poučit se z té „pětiny“ již ukončených. Tento článek se zaměřil pouze na problematické momenty, které se v praxi objevily. Neznamená to však, že všechny provedené KPÚ jsou špatné. Naopak. Jedině díky KPÚ bude v letošním roce na území města Brna vysazeno několik lokálních i regionálních biokoridorů a

biocenter. Bez vymezení pozemků pro prvky ÚSES do vlastnictví obce by se nikdy nepodařilo výsadby zeleně zrealizovat.

#### **LITERATURA:**

- [1] **Přehled pozemkových úprav.** Dostupné z:  
<http://www.eagri.cz/public/app/eagriapp/PU/Prehled/>
- [2] **Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí.** Komplexní pozemkové úpravy pro k.ú. Tuřany, Žebětín, Chrlice.
- [3] **AGERIS 2008.** Projektová dokumentace stavby polních cest HPC 17 a HPC 18 v k.ú. Žebětín.
- [4] **LÖW A SPOL. s r.o. 2009:** Realizace skladebných částí – ÚSES v k.ú. Tuřany. Prováděcí projekt. Brno.
- [5] **Katastrální mapa.** <http://gis.brno.cz>
- [6] **AGERIS 2009.** Biocentrum Chrlice. Dokumentace pro stavební povolení.