



## Územní studie sídelní zeleně

### Osnova a metodický rámec pro zpracování studií systému sídelní zeleně (dále jen „studie“) v rámci OPŽP 2014-2020, prioritní osa 4, specifický cíl 4.4 – Zlepšit kvalitu prostředí v sídlech

#### I. OBECNÉ PODMÍNKY A VÝCHODISKA STUDIE

##### Účel studie:

1. podpora funkčního systému sídelní zeleně z OPŽP 2014–2020 (zvýšení ekologické stability sídel, ochrana ploch zeleně)
2. odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace, popř. jejích změn
3. odborný koncepční podklad pro rozhodování v území a pro ochranu, správu a péči o zeleň

##### Pořizovatelem studie je:

1. Obecní úřad, který není úřadem územního plánování, pokud zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti dle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, stavební zákon, (dále jen „SZ“), tedy:
  - zaměstnává osobu splňující kvalifikační požadavky dle § 24 SZ
  - uzavře smlouvu s osobou splňující kvalifikační požadavky dle § 24 SZ
2. Obecní úřad obce s rozšířenou působností pro území své obce (§ 6 odst. 1 písm. b) SZ)
3. Obecní úřad obce s rozšířenou působností na žádost obce ve svém správním obvodu (§ 6 odst. 1 písm. c) SZ)
4. Obecní úřad, který na základě veřejnoprávní smlouvy tuto činnost vykoná pro obec ve stejném správním obvodu obce s rozšířenou působností (§ 6 odst. 2 SZ)

##### Projektantem studie je:

1. Pokud má obec platný územní plán, územní plán obce nebo územní plán sídelního útvaru, je projektantem studie autorizovaná osoba v oboru „krajinařská architektura“.
2. Pokud obec nemá platný územní plán, územní plán obce ani územní plán sídelního útvaru, je projektantem studie autorizovaná osoba v oboru „krajinařská architektura“ ve spolupráci s autorizovanou osobou v oboru „územní plánování“.

Vždy se však jedná o osobu oprávněnou „vypracovávat projektovou dokumentaci zahradních a krajinařských úprav včetně územně plánovacích podkladů a příslušných částí územně plánovací



EVROPSKÁ UNIE  
Evropský fond pro regionální rozvoj  
Operační program Životní prostředí



dokumentace“, v souladu s § 4 odst. 2) a § 17 odst. c) zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů.

### **Právní východisko pro obsah a průběh zpracování studie:**

**Systém sídelní zeleně** je součástí urbanistické koncepce územního plánu dle Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Studie má formu územní studie dle § 30 SZ. Veškeré činnosti při zadání, zpracování, převzetí schválené studie, **včetně vložení do evidence územně plánovací činnosti** proběhnou v souladu se SZ. Studie sídelní zeleně je navržena v souladu, resp. není v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací obce.

Pokud má obec tzv. generel sídelní zeleně, který byl zpracován před 1. 1. 2007 a splňuje obsahové náležitosti studie, je možné jej v souladu s § 185 odst. 4) SZ prověřit z hlediska aktuálnosti a vložit do evidence územně plánovací činnosti. Podporu z OPŽP 2014–2020 lze využít i v případě potřeby aktualizace obsahu generelu zeleně či jiné již existující studie, pokud aktualizovaný dokument bude připraven formou územní studie sídelní zeleně podle tohoto metodického rámce § 30 SZ, včetně vložení do evidence územně plánovací činnosti.

### **Odborná východiska studie:**

**Studie** je strategický a koncepční dokument rozvoje veškerých ploch zeleně sídla (veřejné, vyhrazené, soukromé), který eviduje, hodnotí a navrhuje obnovu a tvorbu zeleně s cílem zajistit zlepšení kvality prostředí v sídlech a jeho ekologické stability (odolnost vůči vnějším vlivům). Za tímto účelem je zezeň v sídle navrhována jako funkčně, případně prostorově spojitý systém ploch zeleně zastavěného území, vodních prvků a zastavitelných ploch v návaznosti na zezeň v krajině.

Studie kategorizuje veškeré plochy zeleně v sídle dle funkčního, plošného a prostorového významu a dle kvality. Na základě rozboru zeleně sídla studie doporučuje regulativy pro jednotlivé kategorie, dělí plochy do intenzitních tříd údržby, stanovuje rámcové zásady rozvoje a údržby. Dále navrhuje etapizaci rekonstrukce, realizace a dalších úprav zeleně.

Studie je tak pro obec odborným podkladem pro postupy územního plánování, pro projekční a realizační činnost obce i pro správu (ochranu a údržbu) zeleně na jejím území.

V případě potřeby studie specifikuje podobu vegetačních úprav a vybavenost ploch.

**Pojem „sídelní zezeň“** není právní úpravou definován. Pro potřeby tohoto metodického doporučení jej lze zjednodušeně popsat jako soubor ploch, jejichž hlavní využití je vázáno přímo na zezeň (resp. vegetační prvky), nebo v nichž je zezeň důležitým doplňkovým prvkem k hlavnímu využití těchto ploch, který se vymezuje v zastavěném území, zastavitelných plochách a případně nezastavěném území v bezprostřední vazbě na zastavěné území a zastavitelné plochy. Prostorovým a funkčním uspořádáním stávajících a navržených ploch sídelní zeleně do pokud možno spojitě vzniká systém sídelní zeleně.

***Systém sídelní zeleně zahrnuje zezeň veřejnou, vyhrazenou i soukromou.***



**Základní skladební jednotkou** studie je tzv. **funkčně-kompoziční jednotka zeleně** (dále jen „FKJZ“), někdy označovaná termínem **kategorie zeleně nebo funkční typ zeleně**. V plánovací praxi není dosud sjednocena terminologie pro označení základní skladební části systému sídelní zeleně, proto metodické doporučení uvádí všechny tyto tři nejfrekventovanější pojmy.

Jedná se o prostorovou jednotku, která je vymezována z hlediska kompozičního (role v prostorovém uspořádání sídla) a funkčního (upřesnění hlavní společenské funkce plochy zeleně, např. park, hřbitov apod.).

Kategorizace zeleně (dle FKJZ) je podkladem pro bilanci současného a navrhovaného stavu zeleně. Pro jednotlivé FKJZ se stanovují společné rámcové zásady jejich rozvoje a údržby. Takto vymezené FKJZ fungují jako vstup pro následné zpracování podrobnější dokumentace.

## II. PROCESNÍ POSTUPY

### Projednání jednotlivých fází návrhu studie

Stavební zákon ani jeho prováděcí vyhlášky neukládají požadavky na konzultace či projednání návrhu územní studie. S ohledem na budoucí uplatnění studie je nezbytné dosažení konsensu nad jejím obsahem. Z tohoto důvodu je při přípravě zadání studie i v průběhu jejího zpracování potřebná komunikace mezi pořizovatelem, projektantem, příslušnými orgány veřejné správy (tj. orgány státní správy i samosprávy, které mohou mít k obsahu studie relevantní vztah) a veřejností. Formu a rozsah komunikace (konzultací) stanoví pořizovatel mj. s ohledem na specifický charakter území, rozsah problematiky řešené studií a její předpokládané budoucí využití.

Zastupitelstvo obce není příslušné ke schválení územní studie ani k jinému rozhodování o ní, neboť tyto pravomoci svěřuje § 30 SZ pořizovateli (do přenesené působnosti). Je nicméně vhodné, aby bylo zastupitelstvo obce s obsahem územní studie seznámeno.

### Postup pořizovatele studie/proces pořizování studie

#### 1. Odborné podklady (územně analytické podklady, územní plán, regulační plán, generely, studie, pasport zeleně)

Pořizovatel ve spolupráci s jinými relevantními orgány v oblasti územního plánování a s orgány ochrany životního prostředí shromáždí veškeré dostupné odborné podklady využitelné pro zpracování studie. Jedná se zejména o územně plánovací podklady (územně analytické podklady, územní studie), platnou územně plánovací dokumentaci (územní plán, regulační plán), pasport zeleně obce, studie odtokových poměrů a další odborné podklady.

Pro zpracování studie je rovněž přínosem zjištění názoru obyvatel na kvalitu a vybavenost systému zeleně a požadavků orgánů veřejné správy na parametry systému zeleně.



## 2. Zadání studie

Zadání územní studie formuluje pořizovatel v souladu s ustanovením § 30 SZ. Vždy přitom stanoví:

- cíl a účel této studie (viz kapitoly Účel studie a Odborná východiska studie),
- obsah (požadavky na uspořádání všech součástí územní studie včetně počtu výkresů a měřítek vyhotovení),
- rozsah (vymezení řešeného území dle individuálních potřeb obce: zastavěné území, zastavitelné plochy, začlenění vodní prvků a ploch, ploch s rekreačním využitím, vazba na volnou krajinu, zajištění průchodnosti území),
- požadavek na případné zpracování variant řešení,
- podmínky konzultací studie/spolupráce s orgány veřejné správy,
- podmínky konzultací s veřejností apod.

## 3. Výběr zpracovatele (projektanta)

Podmínky kvalifikace odpovědné osoby jsou uvedeny v úvodu kapitoly „Projektantem studie je“.

## 4. Smlouva

Smluvní náležitosti tento materiál nestanovuje.

## 5. Úprava zadání (nepovinně)

Na základě odůvodněného podnětu zpracovatele (projektanta) může pořizovatel upřesnit zadání studie.

## 6. Konzultace návrhu (včetně případných variant řešení) - konzultace s veřejností

Pořizovatel průběžně spolupracuje s projektantem a účastní se jednotlivých fází projednání návrhu. Na základě výsledků jednání zpracovává pokyny pro projektanta k dopracování studie.

## 7. Převzetí a schválení studie

Finální návrh studie pořizovatel od projektanta převezme, a pokud schválí její využití dle § 25 SZ, podá návrh na vložení studie do evidence o územně plánovací činnosti dle § 30 SZ.

## Postup zpracovatele (projektanta):

### 1. Převzetí odborných podkladů

Projektant převezme od pořizovatele veškeré poskytnuté podklady a dle vlastního uvážení zajistí jejich doplnění. Z těchto podkladů bude dále vycházet při zpracování návrhu studie.

### 2. Terénní průzkumy a rozbory

Informace zjišťované terénními průzkumy a rozbory doplňují a zpřesňují obsah odborných podkladů.

Tyto informace jsou zaměřeny na rozbor stávajícího systému zeleně dle kategorií zeleně (mapování stavu funkčně kompozičních jednotek zeleně, návaznost na přírodní infrastrukturu nezastavěného území, bariéry prostupnosti systému zeleně, stav vegetačních prvků). Nezbytnou součástí průzkumů



EVROPSKÁ UNIE  
Evropský fond pro regionální rozvoj  
Operační program Životní prostředí



a rozborů je identifikace potřeby změn, popř. doplnění systému zeleně. Terénní průzkumy a rozborů lze výrazně omezit, pokud má obec důsledně vedený pasport zeleně.

### **3. Úprava zadání studie**

Po prostudování všech poskytnutých a dostupných podkladů a po seznámení se s územím, požadavky orgánů veřejné správy i veřejnosti, může projektant v případě potřeby navrhnout úpravu zadání studie. Návrh úpravy projedná s pořizovatelem.

### **4. Zpracování návrhu studie (včetně případných variant)**

Na základě všech dat průzkumů a rozborů je zpracován návrh řešení systému sídelní zeleně.

Studie je zpracována ve variantách, pokud jde o požadavek ze zadání. Návrhové varianty studie se zpracovávají ve shodném členění a rozsahu jako finální návrh studie.

### **5. Konzultace návrhu studie (včetně případných variant)**

Konzultace rozpracovaného návrhu řešení organizuje a vede projektant za účasti pořizovatele. Hlavní části návrhu (variant návrhu) jsou konzultovány se všemi relevantními subjekty včetně veřejnosti.

Pokud je návrh studie zpracován ve variantách, bude na základě konzultací navržena výsledná varianta k dopracování. Pokyny, dle kterých projektant studii dopracuje, vydá pořizovatel.

Konečnou podobu studie po konzultacích vypracuje projektant ve stanoveném termínu.

### **6. Představení návrhu studie**

Dopracovaný návrh studie představí projektant pořizovateli a všem relevantním orgánům veřejné správy. S návrhem rozvoje sídelní zeleně je rovněž vhodné seznámit veřejnost.

Konzultace návrhu jsou zaměřené na prověření dodržení pokynů obsažených v zadání a v pokynech pro dopracování návrhu. Návrh se posuzuje z hlediska komplexnosti a vhodnosti navrženého řešení. Podle výsledků konzultací projektant návrh upraví.

### **7. Předání návrhu pořizovateli**

Finální návrh studie projektant předá pořizovateli.

## **III. OBSAHOVÉ A FORMÁLNÍ NÁLEŽITOSTI STUDIE**

Obsah ani formu územní studie SZ ani jeho prováděcí předpisy neupravují. Jsou stanoveny pouze zadáním, případně smlouvou mezi pořizovatelem a projektantem. Studie obsahuje:

### **1. Identifikační údaje a cíl územní studie**

Uvedou se potřebné identifikační údaje a cíle, jichž má být územní studií dosaženo.

### **2. Postup zpracování územní studie**

Popíše se metoda/postup zpracování a použité podklady.

### **3. Stav sídelní zeleně**



### **3.1 Textová část**

Uvádějí se pouze informace, které jsou důležité pro návrhovou část studie. U každé informace je nezbytné uvádět její pramen.

Textová část musí obsahovat analýzu potřeby změn systému sídelní zeleně ve vztahu k jeho dalšímu rozvoji a v porovnání s jeho stávajícím stavem. Analýza se zaměří nejen na kvantitativní, ale i na kvalitativní parametry systému.

Rozbory se vykonávají pouze v rozsahu nezbytném pro dokumentování problematiky zeleně v sídle. Je potřebné se zaměřit na:

- současný stav zeleně a možnosti a omezení jejího rozvoje v zastavěném území, v zastavitelných plochách a dle potřeby také na zeď v nezastavěném území v propojení na zastavěné území a zastavitelné plochy,
- zhodnocení stavu zeleně z hlediska plnění ekologických funkcí, zhodnocení biologického potenciálu dřevin na úrovni ploch, zastoupení převažujících vývojových stádií (funkcí dřevin jako biotopu),
- střety zájmů a disproporce v nárocích a možnostech uplatnění zeleně při rozvoji sídla, včetně vyhodnocení stávajících skladebných částí ÚSES a vodních prvků z hlediska možností využívání člověkem v koexistenci s cílovým ekosystémem.

Cílem rozborů je poznání kvantitativní a kvalitativní úrovně zeleně, determinujících podmínek pro vegetaci, a zjištění potřeb vyplývajících ze stávajícího využití území i z dlouhodobých výhledů a rozvojových tendencí.

Dle potřeby vycházející z charakteru území, velikosti obce a zamýšleného využití studie je vhodné obsah doplňujících a zpřesňujících průzkumů dále rozšířit např. o urbanistický a kompoziční rozbor území, rozbor historických souvislostí formování sídla ve vazbě na utváření systému zeleně, rozbor systému sídelní zeleně ve vazbě na strukturu obyvatelstva a demografické změny, stav životního prostředí v zastavěném území a okolní krajině, rozbor návaznosti systému sídelní zeleně na přírodní plochy nezastavěného území, bariéry propustnosti systému zeleně apod.

Dále je žádoucí vyhodnotit požadavky orgánů veřejné správy a názory obyvatel na rozvoj sídelní zeleně.

Rozborová část se uzavírá bilancí současného stavu zeleně. Bilance je sestavena do tabulek podle jednotlivých FKJZ zeleně. Hodnotí se zejména výměra ploch zeleně dle jednotlivých kategorií (celková, podíl zeleně na obyvatele), vybavenost ploch, zastoupení vegetačních prvků, funkčně-provozní kvalita ploch, přístupnost ploch, požadavky na údržbu vegetačních prvků, specifické požadavky na správu zeleně (památková péče, ochrana přírody a krajiny apod.), plochy územních rezerv a jejich biologická kvalita, případně finanční nároky na údržbu zeleně.

### **3.2 Grafická část (mapy, výkresy, schémata):**

- širší vztahy (sídlo – krajina), tzv. krajinářské hodnocení zájmového území v měřítku 1 : 25 000 – 1 : 50 000,



- rozbor současného stavu zeleně v sídle a jeho bezprostředním okolí v měřítku odpovídajícím velikosti řešeného území (zpravidla 1 : 10 000 nebo 1 : 5 000, přípustné u větších sídel je i měřítko 1 : 25 000, u malých obcí i měřítko katastrální mapy),
- problémový výkres v měřítku rozboru,
- případně doplňující výkresy - obsahují důležité prvky a jevy zkoumaného území, které nebylo možné zobrazit v hlavním výkresu.

#### **4. Návrh systému sídelní zeleně**

Návrh rozvoje sídelní zeleně se zaměřuje na vymezení potřebných ploch zeleně, řešení funkčně-prostorového uspořádání zeleně ve struktuře sídla a jejich bilancování v návaznosti na urbanistickou koncepci obce. Návrh obsahuje část textovou, jejíž součástí jsou i tabulky, a část grafickou.

##### **4.1 Textová část**

Textová část přehledným způsobem vysvětluje koncepci zeleně sídla a zdůvodňuje návrh jejího řešení na základě rozboru jak urbanistických, tak přírodních podmínek území (klíma, reliéf, vodní režim, fauna a flora). V textové části se popisuje, hodnotí a navrhuje využití stávajících ploch zeleně včetně ÚSES a nově navrhuje využití u ploch plánovaných. Stanoví se etapizace realizace (založení), rekonstrukce a dalších úprav ploch zeleně a návrh kategorizace ploch do intenzitních tříd údržby.

##### **4.1.1 Úvod**

- zhodnocení výsledků dílčích projednávání,
- posouzení souladu se stávající územně plánovací dokumentací, zejména s urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny.

##### **4.1.2 Návrh řešení systému zeleně sídla v členění:**

###### **4.1.2.1 Nezastavěné území (pouze v rozsahu řešeného území)**

- vazby sídla na krajinu,
- způsob propojení systému zeleně sídla a nezastavěného území (chráněné plochy, kontaktní plochy s okolní krajinou, návrh využití lesů v řešeném území, vodních toků a začlenění vodních ploch do sídla apod.),
- návaznost na územní systém ekologické stability a nároky na strukturu zeleně sídla z něj vyplývající.

###### **4.1.2.2 Zastavěné území a zastavitelné plochy**

- makrokompozice systému zeleně (vymezení základních rozvojových os a jádrových částí systému zeleně, základní kompozičně prostorové schéma systému sídelní zeleně),
- propojení jednotlivých ploch zeleně a ostatních přírodních prvků,
- specifikace a vymezení ploch zeleně dle FKJZ stanovení optimální velikosti ploch, navrhované kvantitativní a kvalitativní standardy jednotlivých FKJZ,





- požadavky na vybavenost (rámcově dle kategorií, nebo zejména u menších sídel individuálně pro jednotlivé plochy),
- požadavky na intenzitu údržby.

4.1.2.3 FKJZ dle specifických částí sídla (pouze pokud je to relevantní)

#### **4.1.3 Návrh dřevinných vegetačních prvků**

- návrh plošného zastoupení dřevinných vegetačních prvků, návrh jejich prostorové struktury,
- návrh dřevin pro využití v parkových a krajinářských úpravách (doporučený sortiment kosterních dřevin pro parky a uliční parter, sortiment dřevin vhodných pro výsadby v nezastavěném území v nejbližším okolí sídla s využitím druhů vhodných pro dané ekologické podmínky, sortiment rostlin části systému zeleně navazujícího na ÚSES nebo jiné lokality vysoké přírodní hodnoty),
- další požadavky na strukturu vegetace.

#### **4.1.4 Návrh opatření**

- návrh opatření a podmínek ochrany zeleně, památkově chráněných a historických zahradních a parkových objektů,
- doporučení způsobu a etapizace realizačních postupů (s návrhem 1. etapy k realizaci),
- nároky na zajištění údržby zeleně.

#### **4.1.5 Návrh témat pro zapracování do územně plánovací dokumentace (dle potřeby)**

Předpokládá-li se na podkladě územní studie pořízení změny územního plánu nebo jiný relevantní způsob zapracování obsahu územní studie do územně plánovací dokumentace, uvedou se pouze témata relevantní pro řešení v územně plánovací dokumentaci.

#### **4.1.6 Návrh témat pro řešení obecně závaznou vyhláškou obce (dle potřeby)**

Předpokládá-li se na podkladě územní studie příprava obecně závazné vyhlášky obce řešící problematiku ochrany a údržby zeleně na území obce, uvedou se pouze témata relevantní pro úpravu formou obecně závazné vyhlášky obce.

#### **4.1.7 Vymezení ploch vhodných pro obnovu a revitalizaci zeleně,**

včetně odůvodnění, jež je možno provést i odkazem na část studie, z níž toto vymezení vyplývá.

#### **4.1.8 Tabulky**

Textovou část návrhu řešení uzavírají tabulky. Uvádějí informace potřebné k bilancování prostorových a dalších nároků navrženého stavu.

### **4.2 Grafická část (mapy, výkresy, schémata):**

Část grafická přehledně zobrazuje stávající i navrhované prvky systému zeleně (FKJZ). Zpracovává se obvykle v podrobnosti měřítka územně plánovací dokumentace – tedy v měřítku územního plánu, případně v podrobnějším měřítku pro vybrané lokality. Výkresy obsahují graficky odlišené FKJZ,





a zpravidla také další informace, např. navržená intenzita údržby, plochy vyžadující menší či větší zásahy, včetně návrhu jejich regenerace.

#### **4.2.1 Základní výkresy**

- makrokompozice systému zeleně sídla (kompoziční schéma v měřítku 1 : 25 000, popř. v podrobnějším měřítku),
- komplexní návrh funkčního a prostorového uspořádání systému zeleně, včetně návrhu funkčně-kompozičních jednotek (v měřítku 1 : 5 000, popř. 1 : 10 000, nebo v měřítku katastrální mapy),
- etapizace realizace návrhové části studie (v měřítku 1 : 10 000, popř. méně podrobném, nebo jako schéma),
- dle potřeby průmět návrhu do územního plánu (předpokládá-li se na podkladě územní studie pořízení změny územního plánu; v měřítku grafické části územního plánu).

#### **4.2.2 Případné doplňující výkresy**

Případnými doplňujícími výkresy jsou:

- vizualizace návrhu,
- ostatní výkresy dle potřeby.