

PRAXE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

3 obce / 3 krajiny

Plánování krajiny se v uplynulých letech stalo plnohodnotnou a emancipovanou součástí územního plánování. Více než dvě desetiletí po sametové revoluci byl ústředním tématem územního plánování rozvoj zástavby sídel. Plánování krajiny se nezdídko omezovalo na prosté potvrzení jejího stávajícího využití, bez větších ambicí na návrh změny struktury krajiny. Přidanou hodnotou bývalo snad jen vymezení územního systému ekologické stability. Koncepční přístup k plánování volné krajiny v územních plánech byl spíše raritní.

Výše stručně nastíněné období máme za sebou a dnes je volné krajiny obcí v územních plánech věnována stejná pozornost jako sídlům, často dokonce i větší. Například vedení obcí v zázemí velkých měst a metropolí, kde proběhla suburbanizace, si s nárůstem zástavby a obyvatel začalo naplno uvědomovat, jak důležitá pro kvalitu života v obci je i volná krajina, která zástavbu obklopuje. A to z pohledu podmínek pro každodenní rekreaci či z pohledu mikroklimatu zástavby obce, tedy schopnosti krajiny zmírnit důsledky přehřívání zástavby v letním období anebo zadržet co nejvíce srážkové vody.

Pozitivních příkladů z praxe územního plánování krajiny obcí a měst máme dnes již spoustu a prakticky každý den nějaký nový přibývá. Rubrika Praxe územního plánování se tentokrát zaměřila na ukázkou tří rozličných zkušeností s plánováním volné krajiny v malých venkovských obcích ležících v bezprostředním zázemí hlavního města Prahy.

Zeleneč: (ne)plánovaná krajina

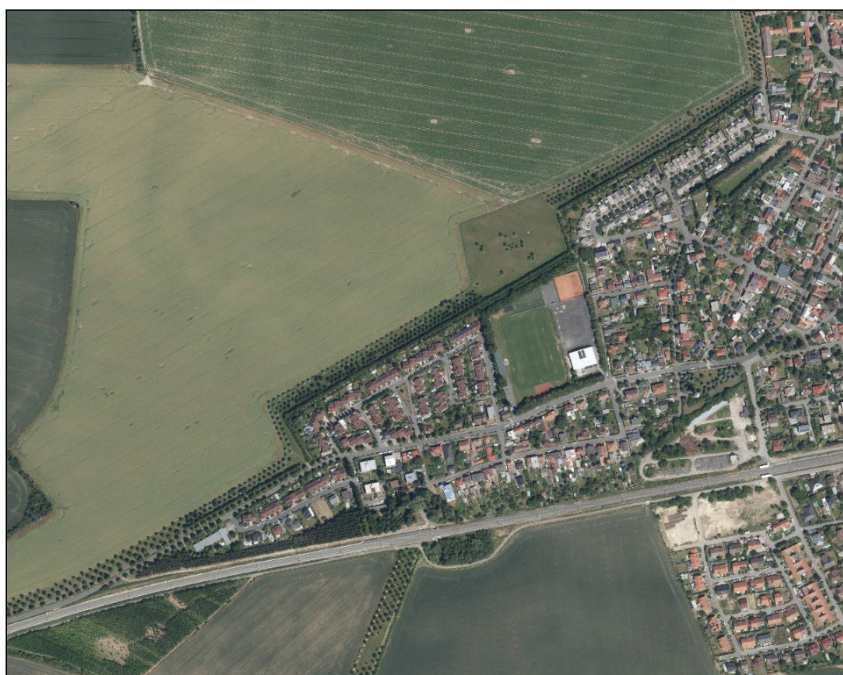
Volná krajina v okolí obce Zeleneč (ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav), resp. okolo jeho jádrového sídla vypadá na první pohled jinak, než je v případě suburbanizovaných obcí ležících v zemědělsky obhospodařované krajině běžné (obr. 1). Severozápadní okraj zástavby

lemuje 30 metrů široký pás, který je tvořený čtyřmi řadami stromořadí a záhumenní stezkou pro chodce a cyklisty (obr. 2). Tento pás odděluje obytnou zástavbu od přímého kontaktu s intenzivně zemědělsky obhospodařovanými poli. Obdobné pásy dřevinné vegetace jsou pak založené rovněž v polích jižně od zástavby jádrového sídla Zeleneč. Tady působí poněkud nahodile, nenaazují na okraj zástavby jako v případě

severozápadní strany. Vymezuji hranici, kam podle původních plánů měla obytná zástavba dorůst. Dříve zamýšlený rozvoj zástavby byl ovšem Územním plánem Zeleneč, vydaným na začátku roku 2025, zrušen a je vymezen jen jako plocha územní rezervy pro budoucí prověření potřeby takového rozvoje. V danou chvíli jsou totiž rozvojové potřeby bydlení v obci saturované, a to zejména s ohledem na probíhající výstavbu rez-



Obr. 1: Ortofotomapa jádrového sídla Zeleneč a navazující volné krajiny



Obr. 2: Ortofotomapa se zaměřením na záhumenní pás podél severozápadního okraje zástavby sídla Zeleneč



Obr. 3: Ortofotomapa se zaměřením na volnou krajinu severně od zástavby sídla Zeleneč



Obr. 4: Alej podél silnice ze Zelenče do Svěmyslic



Obr. 5: Pěší a cyklistická stezka jako součást vegetačního pásu mezi Zelenčem a Horními Počernicemi

denčního projektu Nový Zeleneč v sousedním sídle Mstětice.

Na severním okraji sídla, ve vazbě na obecní hřbitov, je založený velkorysý „park“, z něhož vybíhají k severu radiály cest lemované alejemi (obr. 3). Dalších několik ploch dřevinné vegetace je založeno i v jižní části krajiny obce. Alespoň jednostranným stromořadím jsou lemované všechny cesty a silnice v krajině okolo Zelenče (obr. 4).

Po celém obvodu zástavby vede jako součást záhumenního vegetačního pásu pěší a cyklistická stezka, která tvoří spojitý vycházkový okruh okolo Zelenče. Vegetační pás se stezkou je napojen na uliční síť v zástavbě sousedních Horních Počernic, tím je Zeleneč pro chodce a cyklisty bezpečně propojený s okrajem hlavního města Prahy (obr. 5).

Z čistě prostorového hlediska, při pohledu do leteckého snímku anebo při letmém pohledu z okna vlaku projíždějícího okolo Zelenče z Prahy do Čelákovic, Lysé nad Labem a Nymburku, působí uspořádání volné krajiny okolo sídla Zeleneč prakticky vzorově. Zástavba je od navazujících oraných polí oddělená záhumenním pásem stromové vegetace, okolo zástavby vede vycházkový okruh pro chodce a cyklisty lemovaný stromy, mezi bloky orné půdy vedou cesty lemované stromořadími či alejemi. Mezi lány oraných polí jsou vysázeny poměrně velké plochy dřevinné vegetace střídané přírodě blízkou přirozenou vegetací. Na první pohled se jedná o příklad z učebnice.

Rozhovor se starostou obce Vítem Šikýřem a místostarostkou Petrou Moravčkovou přitom odhaluje velmi zajímavý a překvapivý vznik a neobvyklou genezi úprav volné krajiny okolo Zelenče. Z rozhovoru se dozvídáme také to, jaké plány má obec s volnou krajinou do budoucna. Výše popsané výsadby v krajině okolo zástavby Zelenče nejsou výsledkem nějaké komplexní odborné studie či plánu. Myšlenka úprav krajiny okolo Zelenče vznikala přímo v rámci procesu zpracování komplexních pozem-

kových úprav, které byly zahájeny v roce 2003 a ukončeny v roce 2006. V té době v obci probíhala intenzivní výstavba rodinných domů. Tehdejší starosta čistě ze svého nadšení a přesvědčení, bez odborně zpracovaného plánu či krajinářské studie chtěl vytvořit kolem obytné zástavby Zelenče zelený pás tvořený stromy, který by obytnou zástavbu oddělil od intenzivně zemědělsky obhospodařované krajiny a který by zároveň nabídl obyvatelům prostor pro každodenní rekreaci mimo zástavbu. Obec Zeleněč neměla v té době žádný územní plán, původní myšlenka tak nestála v cestě žádná regulace. Podařila se také, alespoň částečně, dohoda s velkými vlastníky pozemků a z části tak byly dostupné pozemky pro výsadby.

V zásadě velmi správná myšlenka, na svou dobu velmi raritní a progresivní, nakonec nebyla realizována úplně celá. Část původního záměru zahrnujícího nové remízy, biokoridory, zeleň přírodního charakteru a lepší organizaci bloků zemědělské půdy zůstala nerealizována.

Jak známo, „démon je skrytý v detailu“. Prakticky veškerá výsadba vznikla v poměrně krátkém období cca pěti let, okolo roku 2010, tedy v návaznosti na ukončení komplexních pozemkových úprav. Výsadby jsou proto stejnověké, což bude klást značné nároky na jejich obnovu, jejíž potřeba nastane u většiny porostů ve stejnou dobu. Zásadnější potíže však pramení z neodborně navržených výsadeb, které jsou nepřírodně husté, bez potřebných následných prořezů. Například podél záhumenní stezky vytvářejí výsadby neprostupnou a neprůhlednou hradbu. Podobně nevhodně zahuštěná je výsadba parkových ploch, kde nejen že chybí potřebné prosvětlení, ale výsadba ani nijak neformuje prostor a není nijak uzpůsobena účelu parku (obr. 6). Nevhodná je také druhová skladba dřevin, mezi nimiž je například až příliš velké množství jehličnanů. Některé vysazené druhy stromů pak navíc nejsou odolné vůči probíhající klimatické změně, suchu ani chorobám. V některých částech jsou stromy vysazeny příliš blízko u asfaltových cest

i budov a dochází tak k poškozování kořeny či nevhodnému stínění. Úplně chybí keřové patro.

Pro obec Zeleněč představuje volná krajina obklopující zástavbu velkou výzvu. Koncepce uspořádání krajiny navržená v rámci nového Územního plánu Zeleněč (zpracovatel ateliér MAP, Jan Šíma, březen 2025) (obr. 7) navazuje na již realizované úpravy v krajině a navrhuje doplnění záhu-

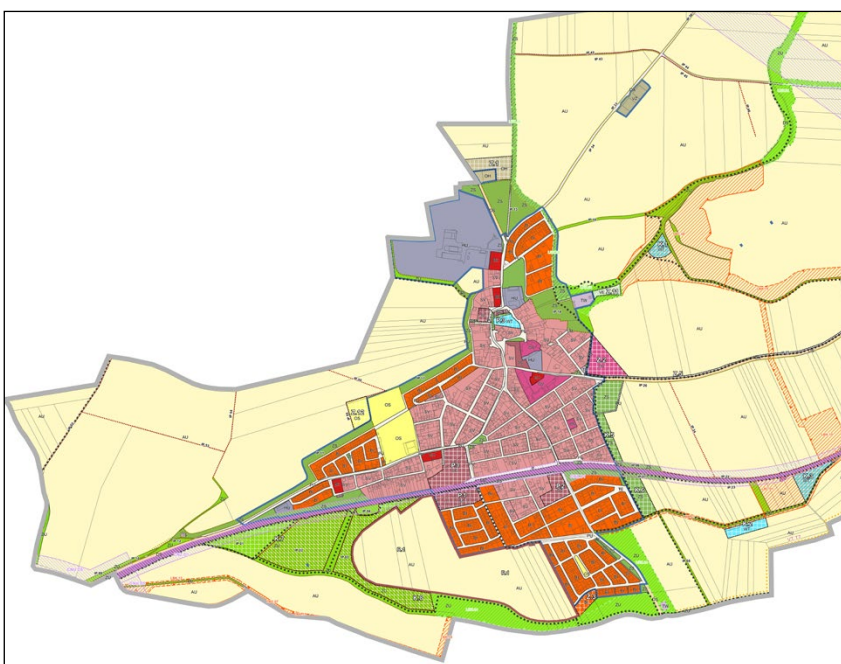
menního pásu dřevinné vegetace i po východním okraji zástavby sídla. Nový územní plán navrhuje také například doplnění územního systému ekologické stability o nové prvky v krajině mezi Zelenčem a Mstěticemi a dále cyklostezku lemovanou alejí ze Zelenče do Mstětic.

Do budoucna bude potřeba některé části výsadeb postupně revitalizovat, upravovat a zejména druhově diver-



Foto © Veronika Šindlerová, 2026

Obr. 6: Parková plocha u hřbitova, která plynule přechází v biokoridor vedený podél polní cesty přímo na sever od zástavby obce



Zdroj: Obecní úřad Zeleněč

Obr. 7: Výřez hlavního výkresu Územního plánu Zeleněč (2025), jádrové sídlo Zeleněč a navazující volná krajina

zifikovat, aby stromy lépe odolávaly dlouhotrvajícím suchým a horkým obdobím.

Navzdory poněkud netradičnímu vzniku úprav krajiny okolo Zelenče a četným potížím, které zejména nekoncepční výsadby ve volné krajině přinesly, se za více než 15 let užívání ukázalo, že obyvatelé krajiny kolem Zelenče intenzivně využívají, a to pro běh, procházky, cyklistiku a in-line bruslení. Cesty lemované zelení se staly běžnou součástí života obyvatel obce.

Pozitivně je obyvateli vnímáno také samotné vizuální oddělení zástavby Zelenče od intenzivně zemědělsky využívané krajiny. Výsadby v okolí zástavby přispívají k příjemnějšímu prostředí a částečně omezují přehřívání okrajů zástavby.

Za největší přínos lze považovat samotné vytvoření zeleného rámce kolem zástavby části obce a vznik cestní sítě, kterou obyvatelé skutečně každodenně využívají. I přes všechny limity tehdejšího řešení vznikla veřejná prostranství, která dnes tvoří důležitou rekreační a krajinářskou hodnotu obce.

Choteč: krajina naděje

Obec Choteč je nejmenší obcí v rámci správního obvodu ORP Černošice, rozloha správního území obce je pouhých 236 ha a obec měla v roce 2025 jen 370 obyvatel. Vůbec to však neznamená, že by obec nečelila vážným výzvám. Vzhledem ke své poloze v bezprostředním sousedství hlavního města a malebné krajině východního výběžku CHKO Český kras je obec vyhledávaným místem pro bydlení. V původním Územním plánu sídelního útvaru Choteč z roku 1995 (zpracovatelka Věra Olivová, 1995), který platil až do začátku roku 2023, byly v Chotči vymezené dvě poměrně velké rozvojové plochy pro bydlení, a to na svažitých erozně ohrožených pozemcích na západním, resp. jižním okraji zástavby obce. Masivní rozvoj zástavby běžný v okolních suburbánních obcích se však Chotči vyhnul, mimo jiné v dů-



Obr. 8: Pohled na krajinu obce Choteč od jihu. Uprostřed barokní kostel sv. Kateřiny od architekta J. B. Matheyho



Obr. 9: Ortofotomapa obce Choteč a navazující volné krajiny se zobrazením odtokových linií



Obr. 10: Jedna z údolnic, která vytváří dráhu soustředěného odtoku srážkové vody ze zemědělsky obhospodařované krajiny západně od obce do její zástavby

Foto © Veronika Šindlerová, 2026

Zdroj: Geoportál SOWAC GIS, Půda v mapách, Výzkumný ústav monitoringu a ochrany půdy, v. v. i.

Foto © Veronika Šindlerová, 2026

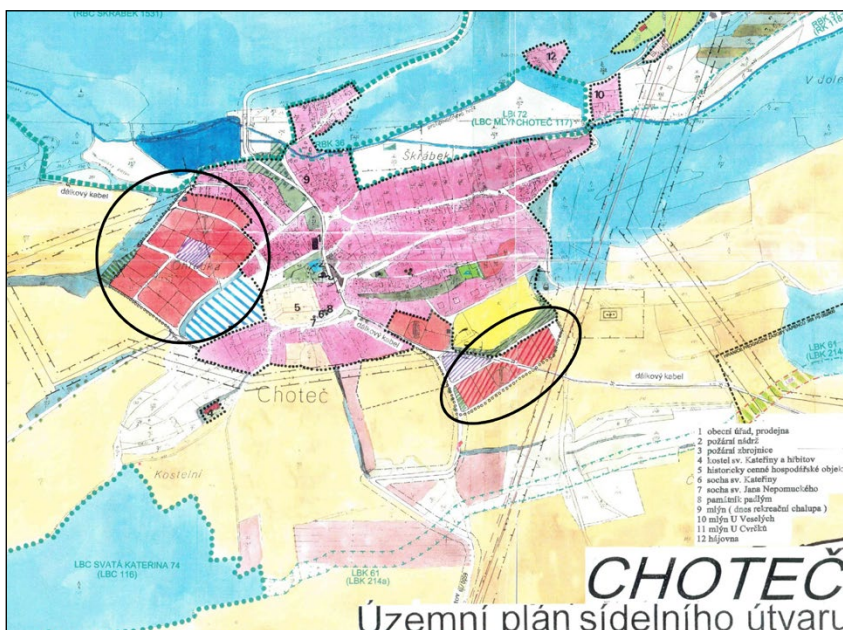
sledku církevních restitucí, kdy se dominantním vlastníkem pozemků v obci stala Kolegiátní kapitula Všech svatých na Hradě pražském (obr. 8).

Výměra volné krajiny obce Choteč je sice malá, ale neznamená to, že by řešení jejího rozvoje bylo jednoduché. Spíše naopak. Krajina je velmi členitá a svažité, zástavba je soustředěná do údolí Radotínského potoka na jižní svahy údolí potoka, které má charakter spíše kaňonu. Volná krajina jižně, jihovýchodně a jihozápadně od obce je převážně zemědělsky obhospodávaná, s malým podílem lesů a přírodních či přírodě blízkých ploch dřevinné vegetace, které by zadržely srážkovou vodu a zásadněji zpomalily její povrchový odtok.

Ze svahů jižně a západně od obce vede do zástavby několik údolnic, které tvoří linie soustředěného povrchového odtoku srážkové vody (obr. 9 a 10). Při vydatném dešti stéká voda do zástavby, kde je (vzhledem k absenci dešťové kanalizace) proud vody umocněn soustředěním v trase komunikací. Běžné bývá zaplavení sklepů některých domů, splach bahna do zástavby a na komunikace a poškození povrchu komunikací. Při rekonstrukcích komunikací se obec snaží doplnit dnes chybějící příkopy, to je však řešení důsledků, nikoli příčin.

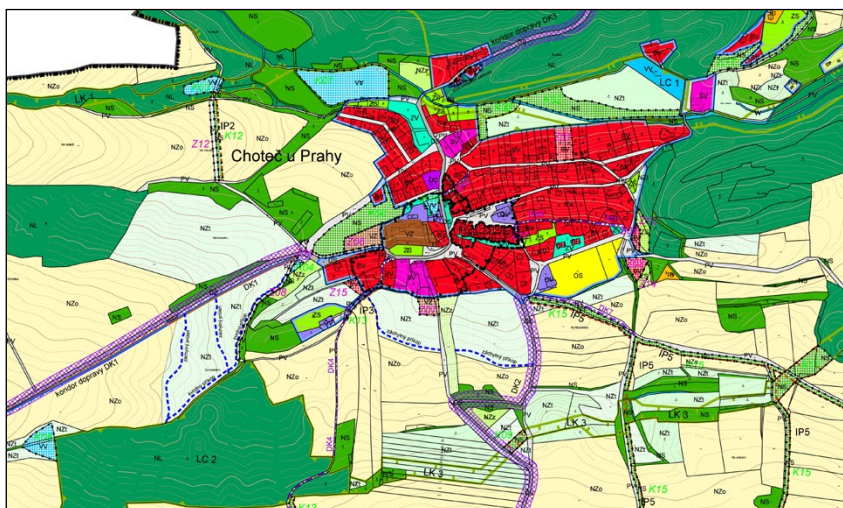
S ohledem na dominantní vlastnictví pozemků v obci církví obec prakticky nemá možnosti, jak strukturu a využívání krajiny ovlivnit, problematické je v takové situaci i pořízení komplexních pozemkových úprav. Obec navíc nedisponuje pozemky, které by se soukromými vlastníky mohla směniti ve prospěch pozemků pro realizaci opatření k zadržení povrchového odtoku vody z volné krajiny do obce.

Protože štěstí přeje připraveným, rozhodlo se vedení obce pod taktovkou starosty Martina Beka a jeho zastupitelky, krajinné inženýrky Zuzany Skřivanové využít maximálně platformu nového Územního plánu Choteč (zpracovatel Milič Maryška), který byl pořizován v letech 2017–2022 a vydán na začátku roku 2023, k vytvoření maximálního okruhu územních



Zdroj: Obecní úřad Choteč

Obr. 11: Výřez hlavního výkresu Územního plánu sídelního útvaru Choteč s vyznačením zastavitelných ploch pro bydlení, které byly novým územním plánem zcela vypuštěny



Zdroj: Obecní úřad Choteč

Obr. 12: Výřez hlavního výkresu Územního plánu Choteč



Zdroj: ČÚZK, 2026

Obr. 13: Ortofotomapa jádrového sídla Středokluky a navazujících volných krajiny

podmínek pro zvýšení retenční kapacity volné krajiny obce. Základním předpokladem přitom bylo ochránit svahy nad obcí před dalším rozvojem zástavby, který by dále snižoval podíl potenciálních retenčních ploch a naopak by zvyšoval podíl ploch zpevněných a urbanizovaných. Dvě rozsáhlé zastavitelné plochy pro bydlení vymezené v původním Územním plánu sídelního útvaru Choteč z roku 1995 (obr. 11) byly novým Územním plánem Choteč (obr. 12) zcela vypuštěny. Byl přitom navržen široký soubor opatření k zdržení povrchového odtoku srážkové vody ze svažitých pozemků jižně a západně od zástavby obce. Zejména se jedná o vymezení ploch změn v krajině na zatravnění údolnic (plochy NZt) a částí povodí kritických bodů nad zástavbou obce, v kombinaci s plochami změn v krajině vymezenými pro doprovodnou vegetaci podél cest ve volné krajině (plochy NS), které jsou současně vymezené jako interakční prvky ÚSES (IP). Doplněný je i koncepční návrh zachytných příkopů, prolehů a svodů srážkové vody.

Plochy potřebné pro úpravu uspořádání volné krajiny obce Choteč jsou vydaným novým územním plánem ochráněny. Na podkladě územního plánu zástupci vedení obce teď postupně vstupují do jednání jak s majoritním vlastníkem pozemků, tak s hospodařícími subjekty s cílem dohody na přednostní realizaci nenáročných režimových opatření a na postupu při realizaci technicky náročnějších opatření ke zvýšení retenční kapacity krajiny navržených v novém územním plánu.

Středokluky: krajinný plán obce

Charakter volné krajiny obce Středokluky (ORP Černošice) je velmi podobný charakteru volné krajiny obce Zeleneč. Zástavba jádrového sídla je obklopená otevřenou a intenzivně zemědělsky obhospodařovanou krajinou velmi úrodné Kladenské tabule. Volná krajina trpí nízkým podílem ekologicky stabilních, přírodně blízkých vegetačních ploch, v níž naopak dominují velké scelené bloky orné půdy. Vzhledem ke své poloze

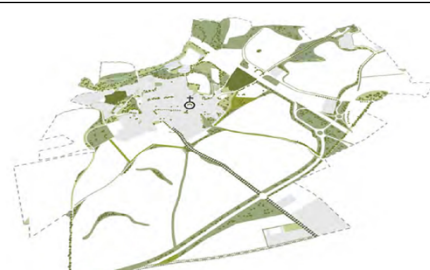


Obr. 14: Navržená krajinná infrastruktura

Zdroj: Obecní úřad Středokluky


4 STRUKTURA VEGETACE

Důležitou složkou plně funkční krajiny je zeleň. Do území je doplněna jako důležitá součást vodního a mikroklimatického režimu krajiny, ochrana proti erozi i důležitá složka zobytnění krajiny pro člověka i pro živočichy. Jedná se o doprovodnou zeleně vodních toků v prostoru údolní nivy, zelený prstenec kolem obce, doprovodnou zeleně stávajících i plánovaných komunikací.




3 PROSTUPNOST A OBYTNOST ÚZEMÍ

Území je členěno pomocí stávající cestní sítě (žluté linie) doplněné o nové propojky (červené linie). Tam, kde je to vhodné, je cestní síť v rámci sdíleného využití prostoru vázána na vodní toky. Zvyšuje se prostupnost krajiny, jsou definovány body zájmu v území - místa s kulturním nebo přírodním potenciálem (červené body). Systém cest s doprovodnou zelení slouží mj. k rozčlenění rozsáhlých bloků orné půdy, její ochraně proti erozi i zpomalení odtoku srážkových vod.




2 VODA V KRAJINĚ / ŘIČNÍ KRAJINA

Základním krokem pro zajištění funkčnosti území je obnova vodního režimu v krajině prostřednictvím revitalizace údolní nivy Dolanského / Zákolanského potoka a dalších drobných vodotečí (světle modrá), vytvoření prostoru pro přirozený rozliv a vsak srážkových vod a revitalizace jednotlivých vodních toků a pramenišť (nejtmavší modrá). Součástí řešení je zpomalení odtoku srážkových vod z rozsáhlých ploch zemědělské půdy.



1 STÁVAJÍCÍ STAV: SÍDELNÍ STRUKTURA, SYSTÉM VYUŽITÍ PLOCH

Základem návrhu je stávající uspořádání krajiny, které je výsledkem přírodních podmínek, historického vývoje území a současného managementu jednotlivých prvků a ploch. Světle šedá barva znamená zemědělské plochy, zelená lesy a další vegetaci, modré jsou vodní toky a plochy. Tmavou šedou je vyznačen intravilán obce.



Obr. 15: Schematické znázornění krajinnářské koncepce řešeného území

Zdroj: Obecní úřad Středokluky

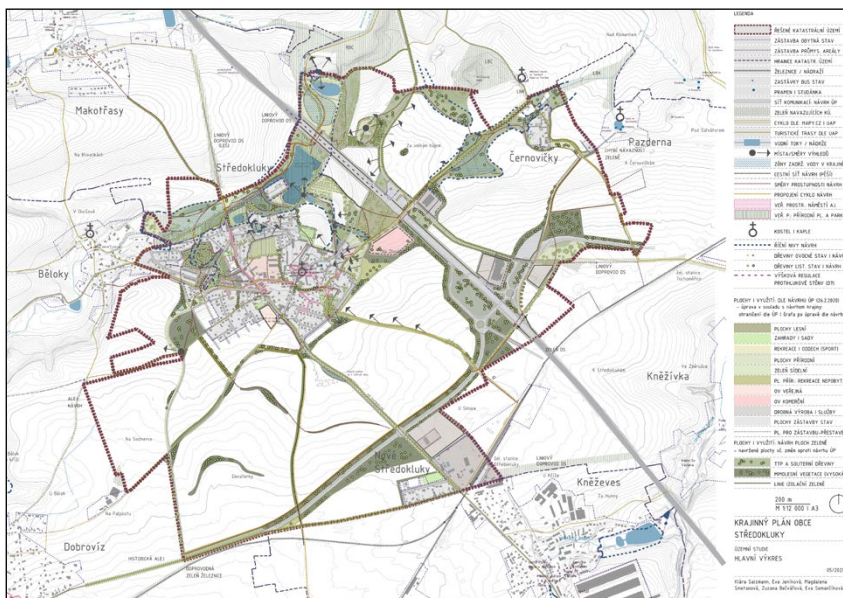
v bezprostředním zázemí hlavního města čelí obec tlaku na rozvoj obytné zástavby, kterému však (v porovnání s řadou obcí v okolí) v zásadě odolává. Volná krajina obce se pak potýká s negativními dopady změny klimatu, je náchylná k přehřívání a s výjimkou severního okraje má značně omezenou schopnost zadržovat srážkovou vodu (obr. 13).

Jako podklad (nejen) pro nový územní plán, konkrétně pro zpracování koncepce uspořádání krajiny, nechala obec zpracovat Krajinový plán obce Středokluky (zpracovatel atelier in-site, Klára Salzman & Eva Jeníková et al., květen 2020). Jejím cílem bylo (1) zhodnotit území obce Středokluky z hlediska dosavadního vývoje a současného stavu přírodních a kulturních podmínek krajiny, zejména jejího hydrologického režimu, (2) identifikovat stávající hodnoty a limity krajiny obce a následně na základě komplexní znalosti území obce pak (3) navrhnout uspořádání volné krajiny včetně dílčích opatření a funkčních prvků v krajině obce.

Základem návrhu je řešení uspořádání krajinových infrastruktur (obr. 14) pro zvýšení odolnosti krajiny v podmínkách probíhající změny klimatu. Znamená to především optimalizaci hydrologického režimu, doporučení opatření pro další hospodaření v území a návrh vegetačních úprav. Součástí řešení je i návrh prostupnosti a zvýšení obytnosti krajiny, návrh uspořádání systému sídelní zeleně a stanovení zásad pro realizaci zelenomodré infrastruktury.

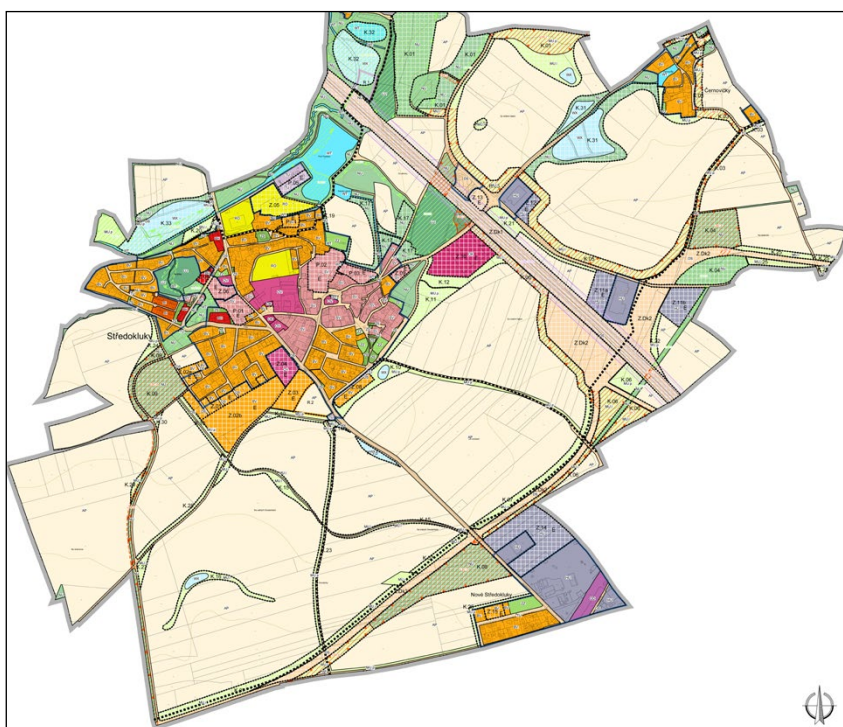
Vrstvy krajinového plánu odrážejí mezioborové vnímání krajiny a jsou řešeny v následujícím členění (obr. 15):

- voda v krajině / říční krajina;
- přírodní hodnoty, struktura zeleně, systém využití ploch;
- sídelní struktura, kulturní hodnoty, prostupnost a obytnost území.



Obr. 16: Hlavní výkres Krajinového plánu obce Středokluky

Zdroj: Obecní úřad Středokluky



Obr. 17: Hlavní výkres Územního plánu Středokluky

Zdroj: Obecní úřad Středokluky

Výsledný krajinový plán (obr. 16) byl následně zapracován do řešení nového Územního plánu Středokluky (Lubomír Meiner et al., září 2022) vydaného v srpnu 2022. Prakticky celý návrh krajinových infrastruktur, včetně návrhu nových cest a dalších opatření na zlepšení prostupnosti

krajiny pro chodce a cyklisty, jakož i doplnění alejí a stromořadí podél cest, byl promítnutý do ploch změn taxativně vymezených v hlavním výkresu územního plánu (obr. 17).

*Výběr příkladů a text:
Veronika Šindlerová*