

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE
FAKULTA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
KATEDRA APLIKOVANÉ GEOINFORMATIKY A
ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ



KONVERZE CHAT NA TRVALÉ BYDLENÍ
NA ÚZEMÍ PRAHA – ZÁPAD A PRAHA – VÝCHOD
DIPLOMOVÁ PRÁCE

Vedoucí práce: Ing. Daniel Franke PhD.
Diplomant: Bc. Lenka Chlanová

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracovala samostatně pod vedením Ing. Daniela Frankeho, PhD. a že jsem uvedla všechny literární prameny, ze kterých jsem čerpala. Další informace mi poskytli Ing. Pavel Čermák, Ing. Petr Šilhánek, Dana Wolfová a Jiří Michal.

Prohlašuji, že tištěná verze se shoduje s verzí odevzdanou přes Univerzitní informační systém.

V Praze 18. 4. 2018

.....

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Danielovi Frankemu PhD. za odborné vedení diplomové práce a jeho věcné připomínky. Děkuji také zástupcům řešených obcí za ochotu, čas a informace, které mi poskytli. Dále mé poděkování patří mé rodině a blízkým za podporu při studiu.

V Praze 18. 4. 2018

.....

Abstrakt

Cílem práce je identifikovat na území Praha–západ a Praha–východ území, ve kterých dochází ke konverzi chat na trvalé bydlení. Dílčím cílem je získat a zpracovat informace o tom, jak tyto změny dotčené obce vnímají a řeší, vytvořit kategorizaci konverzních oblastí a definovat zásady, jak s těmito územími nakládat. Na podkladu dat z evidence RÚIAN bylo analýzou vytipováno několik lokalit, kde prokazatelně dochází ke konverzi rekreačních objektů na domy sloužící k trvalému bydlení. V těchto lokalitách byl poté proveden podrobnější průzkum. Účelem bylo získat informace, jak konverzi chat na trvalé bydlení dané obce vnímají. Dále byl zpracován přehled typů těchto území doporučení, jak s takovými územími pracovat a čemu se vyvarovat. Výsledkem první části je, že data z RÚIAN jsou pro lokalizaci konverze problémová, vynikající jsou ale pro identifikaci rekreačních objektů jako takových. Důležitými výsledky jsou také poznatky a přístupy řešených obcí. Ty se stýkají se stejnými problémy, ale každá je jinak vnímá a řeší. Přínosem práce je přehledná tabulka typologie této konverze s definováním charakteristických rysů a doporučeními, jak s těmito oblastmi zacházet.

Klíčová slova

chaty, konverze, trvalé bydlení, suburbanizace, zázemí Prahy

Abstract

The aim of the thesis is to identify areas in the territory of Praha – východ and Praha – západ where are being carried out conversions of huts to permanent housing. A partial goal is to obtain and process information on how these communities perceive and solve the changes, to create a categorization of conversion areas, and to define the principles for dealing with these territories. Based on the data from the RÚIAN record, several locations were identified by the analysis, where the conversion of recreational buildings into houses for permanent housing is demonstrably proved. A more detailed survey was then carried out in these locations. The purpose was to get an information on how perceptions of conversion of cottages for permanent housing are perceived by the municipality. In addition, an overview of the types of these areas was prepared, recommendations on how to work with such territories and what to avoid. As a result, the data from RUIAN are problematic for conversion localization, but they are excellent for identifying recreational objects as such. The findings and approaches of the municipalities concerned are also important. They are confronted with the same problems, but each is otherwise perceived and solved. The contribution of the thesis is a clear tabulation of the typology of this conversion with the definition of characteristic features and recommendations on how to deal with these areas.

Key words

cottage, conversion, permanent housing, suburbanization, background of Prague.

OBSAH

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

1. ÚVOD	1
2. CÍLE DIPLOMOVÉ PRÁCE	2
3. METODIKA	3
4. CHATOVÉ OSADY	5
4.1 VÝVOJ CHATOVÝCH OSAD	6
4.2 SOUČASNÝ STAV CHATOVÝCH OSAD.....	9
5. KONVERZE CHATOVÝCH OBLASTÍ V ČR	12
5.1 KONVERZE CHAT Z HLEDISKA ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	14
5.2 VÝHODY A NEVÝHODY TRENDU KONVERZE PRO OBYVATELE/ UŽIVATELE CHATOVÝCH OSAD	15
5.3 VÝHODY A NEVÝHODY TRENDU KONVERZE PRO DOTČENÉ OBCE.....	16
6. KONVERZE CHATOVÝCH OBLASTÍ NA TRVALÉ BYDLENÍ NA	18
PŘÍKLADU ÚZEMÍ PRAHA – ZÁPAD A PRAHA – VÝCHOD	18
6.1 PŘÍSTUP KE KONVERZI V RÁMCI POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR	18
A ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE.....	18
6.1.1 Politika územního rozvoje ČR.....	18
6.1.2 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje.....	18
6.2 ANALÝZA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A VÝBĚR LOKALIT K ROZBORU	19
6.3 ROZBOR VYBRANÝCH ÚZEMÍ	25
6.3.1 Základní informace o území	25
6.3.2 Vývoj chatových osad v území.....	28
6.3.3 Chatové osady a jejich konverze v územně analytických podkladech	35
6.3.4 Chatové osady a jejich konverze v územním a strategickém plánování	37
6.3.5 Pohled zástupců obce na problematiku.....	43
6.3.6 Informace o obydlivosti rekreačních objektů z dalších zdrojů	52
6.3.7 Srovnání informací z analýzy dat RÚIAN, územního plánování a rozhovory se zástupci obcí	55
7. VÝSLEDKY	58
7.1 VÝSLEDKY ANALÝZY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	58
7.2 VÝSLEDKY ROZBORŮ VYBRANÝCH ÚZEMÍ	58
7.2.1 Typ konverze „A“	58
7.2.2 Typ konverze „B“	59
7.2.3 Typ konverze „C“	60
7.2.4 Typ konverze „D“	61
7.3 TYPOLOGIE A DOPORUČENÍ.....	62
8. DISKUZE	65
9. ZÁVĚR A PŘÍNOS PRÁCE	68
PŘEHLED LITERATURY A POUŽITÝCH ZDROJŮ	69
SEZNAM OBRÁZKŮ	74
SEZNAM TABULEK	75
SEZNAM PŘÍLOH	76

Seznam použitých zkratk

ČSÚ – Český statistický úřad

DI – dopravní infrastruktura

IZS – integrovaný záchranný systém

KN – katastr nemovitostí

MMR – ministerstvo pro místní rozvoj

ORP – obec s rozšířenou působností

PUPFL – pozemky určené k plnění funkce lesa

RD – rodinný dům

RÚIAN – registr územní identifikace adres a nemovitostí

SO – správní obvod

TI – technická infrastruktura

ÚAP – územně analytické podklady

ÚP – územní plán

ÚPD – územně plánovací dokumentace

VKP – významný krajinný prvek

VP – veřejná prostranství

1. Úvod

V okruhu mých známých se často setkávám s tím, že někdo bydlí nebo uvažuje o trvalém bydlení na chatě. Slýchám názory jako: „*je to levnější, je to blízko do města, budu v přírodě, rodiče nám nechali byt a šli bydlet na chatu*“. Vidí tito lidé ale veškerá úskalí toho co to přináší?

Tato práce se zaměřuje na území Praha – západ a Praha – východ, a to v ohledu konverze chat na trvalé bydlení. Tímto tématem na výše zmíněných územích se zabýval například již TESARĚ (2005). Ten ve své práci zdokumentoval transformaci druhého bydlení na příkladu Ohrobce a Dolních Břežan a dále zjišťoval jaký pohled a vztah k těmto místům mají jejich uživatelé. Že transformace probíhá, již dokumentovala celá řada prací a dlouhodobě se jí zabývá mnoho výzkumníků, jako jsou Fialová, Vágner, Mejsnarová a další. Tato práce danou problematiku řeší převážně z hlediska územního plánování.

Už s názvem práce vyvstává množství otázek. Dochází v řešeném území ke konverzi? Jakými daty se to dá prokázat? Vnímají obce konverzi jako problém? Jaká to má úskalí a jak se dá konverze regulovat pomocí územního plánování? Fungují tyto regulace? A mnoho dalších.

2. Cíle diplomové práce

Práce si klade za cíl identifikovat území v lokalitě Praha–západ a Praha–východ, ve kterých ke konverzi z chat na trvalé bydlení dochází. Identifikace bude prováděna v měřítku obcí, a to za pomoci dat z Registru územní identifikace adres a nemovitostí konkrétně definováním změn definičních bodů a způsobu využití budov v území. Následně na území několika obcí prověřit přesnost dat vlastními průzkumy a rozhovory se zástupci obcí. Dále je cílem zjistit, jak vybrané obce změnu vnímají, jak ji řeší, zda ji podporují, jak ji zohledňují jejich územní a strategické plány. Jaké vnímají výhody nebo nevýhody jak pro obec, tak pro obyvatele, ať stávající či příchozí. Cílem této práce bude rovněž zjistit, zda změny v obcích probíhají nahodile nebo zda jsou zapříčiněné nějakými konkrétními vlivy. Tyto informace budou sbírány několika typy analýz, a to získáním základních informací o obci, zjištěním vývoje chatových oblastí v území, vlastním průzkumem, analýzou ÚAP a ÚPD a rozhovory se zástupci obcí.

Závěrečným cílem je vyhotovení kategorizace konverzních oblastí. K tomu definování znaků, podle kterých se jednotlivé typy od sebe rozlišují. Na úplný závěr doporučení, jak by měly obce s těmito typy konverzních oblastí nakládat. Jako podklad k tomuto závěru budou sloužit výsledky všech předchozích analýz a práce vědců, zabývajících se touto problematikou.

3. Metodika

Na podkladu dat z evidence RÚIAN bude analýzou v programu ArcGIS na území Praha – západ a Praha – východ zjišťováno, kde prokazatelně dochází ke konverzi rekreačních objektů na domy sloužící k trvalému bydlení, tedy kde dochází ke změně využití budov pro rodinnou rekreaci na budovy pro bydlení. Bude sledována změna v definičních bodech a ve způsobu využití budov mezi roky 2001 a 2016. Podrobný postup zpracování této analýzy a jejich následných výsledků je popsán v kapitole 6.2 Analýza řešeného území a výběr lokalit k rozboru. Popis je uveden v samostatné kapitole vzhledem k jeho složitosti a návaznosti několika kroků a na průběžných výsledcích. Na závěr této analýzy bude vybráno několik obcí pro podrobný průzkum tak, aby výběr zahrnoval obce, kde analýza potvrdila konverzi chat, a také ty, kde se chaty nacházejí, ale ke změně využití budov dle KN nedochází.

V těchto obcích bude poté proveden podrobnější průzkum. Jeho prvním krokem je poznání samotných obcí. Důležitá je jejich poloha, správní členění, okolí, velikost, počet obyvatel, dopravní dostupnost a podobně. K tomuto účelu bude čerpáno například z webových stránek obcí, krajů, územně analytických podkladů, popřípadě webů spolků nebo tiskovin obcí nebo z ČSÚ. Dalším krokem je analýza vývoje chatových osad na území obce. Zjištění jejich stáří, charakteru nebo návaznosti na sídla obcí. Následuje analýza územně analytických podkladů dotčených obcí s rozšířenou působností. Analýza se zaměřuje především na to, zda se zde o problematice mluví a pokud ano, zda konverzi ÚAP vnímají jako problém nebo ne. Čtvrtým krokem rozboru území je nastudování ÚPD a dlouhodobějších strategických dokumentů jednotlivých obcí. Analýza dokumentace bude zaměřena především na informace o urbanistické koncepci, bydlení, rodinné rekreaci, dopravní a technické infrastruktury. Dalším bodem je komunikace s obcemi, respektive s odbory, pod které spadá územní plánování. Od úřadů bude zjištěno, jak se ke konverzi obec stavěla, staví a v budoucnu bude stavět. Zda chystají nějaké změny, nebo zda jim současný vývoj vyhovuje. A jestli konverze probíhá pouze ve vytipovaných oblastech nebo i jinde. Neméně důležitým prvkem analýzy je zjišťování možnosti získání informace o konverzi i z jiných zdrojů než z RÚIAN. Tato analýza bude vyplývat z předchozích kroků a z dalších možností. Posledním krokem bude porovnání informací z těchto dílčích analýz. Sledovány budou převážně plochy určené k bydlení v rodinných domech a plochy určené pro rodinnou rekreaci. Sledována bude změna a přeměna těchto oblastí. Na zřetel bude bráno také

to, zda si některé obce v něčem neodporují, zda jsou jejich opatření funkční a zda jsou data z RÚIAN vypovídající.

Současně bude průběžně realizován terénní průzkum za účelem seznámit se s územím, zorientovat se v něm, aby bylo možno potvrdit nebo vyvrátit informace získané ze všech částí tohoto podrobného průzkumu.

Na závěr práce bude vyhodnoceno, zda jsou data z RÚIAN vhodná k lokalizaci konverze. Dále bude na základě všech zjištění vypracována kategorizace konverze chat na trvalé bydlení, definují se poznávací znaky takových lokalit a stanoví se doporučení, jak s těmito místy zacházet z hlediska územního plánování.

4. Chatové osady

S přechodem od průmyslové společnosti k poprůmyslové a zlepšením životních podmínek a infrastruktury se začalo čím dál více lidí zajímat o vlastnictví a užívání tzv. druhého bydlení (VÁGNER et al., 2011). Jednotná definice pro tento termín neexistuje. Je to zastřešující výraz pro pojmy jako chata, prázdninový dům, barák, rekreační dům a podobně. Společným prvkem těchto pojmů je, že hlavním použitím druhých domovů je rekreace a odpočinek (HALL, 2014). Termín ale není spojen pouze s objektem, ale i pro souhrn procesů a jevů s nimi souvisejících (VÁGNER ET FIALOVÁ, 2011). Tento druh bydlení se nachází převážně v zemích s turistickým zázemím, s rozsáhlým územím, kde je nízká hustota osídlení nebo tam, kde byla až pozdější urbanizace, proto je v ČR trochu překvapujícím. (VÁGNER ET AL., 2011) V celé Severní Americe, západní Evropě, ale i jinde v rozvinutém světě roste počet domácností, které vlastní nejméně dva domy. První domácnost se nachází často v blízkosti zaměstnání nebo jiného zdroje příjmů, zatímco druhá slouží pouze k rekreaci (GALLENT, 2014).

V severských zemích se tento způsob bydlení objevuje již v 19. století (VÁGNER ET AL., 2011). V těchto oblastech je více než 1,8 mil druhých domovů. V severských a jihoevropských zemích je nejvyšší počet druhých domovů na 1000 obyvatel. Finsko jich má nejvíce, a to 91 chat na 1000 obyvatel. Česká republika se svými 38 chatami na 1000 obyvatel patří ke středoevropskému průměru (ADAMIAK ET AL., 2015).

Země	Počet druhých domů	Na 1000 obyvatel	Rok	Zdroj dat
Česká republika	396 000	38	2001	Based on census (Vágner et al. 2011)
Dánsko	220 448	39	2012	Statistics (Bloze & Skak 2014)
Finsko	498 700	91	2013	Statistics (OSF 2014 b)
Francie	3 098 999	50	2008	Based on censuses (Zaninetti 2013)
Chorvatsko	182 513	41	2001	Census (Opačić 2009)
Island	10 570	33	2011	Statistics (Nouza et al. 2013)
Norsko	423 000	89	2010	Statistics (Rye & Berg 2011)
Portugalsko	929 936	90	2001	Census (Oliveira Roca et al 2011)
Řecko	924 877	84	2001	Census (Karayiannis et al. 2013)
Španělsko	3 681 565	79	2011	Census (INE 2013)
Švédsko	680 000	75	2005	Estimation based on statistics (Steineke 2007)
Švýcarsko	513 000	65	2010	(Clivaz 2014)

Tabulka 1: Počet druhých domovů ve vybraných státech, zdroj Adamiak et al., 2015, upraveno

KUBEŠ (2011) definoval chatu jako menší, uzavřený, až na výjimky soliterní a nemobilní stavební objekt postavený a určený pro chataření. Tento objekt má zařízení uzpůsobené k několikadennímu pobytu a popřípadě k volnočasovým aktivitám. Většinou je v osobním vlastnictví a neužívá se komerčně, pokud se nejedná o dlouhodobý pronájem. Dále definoval chataření jako formu druhého bydlení, která se odehrává právě na chatě a blízko ní. Tento pobyt slouží většinou k odpočinku, doplněném o volnočasové aktivity v blízkém okolí. Chataření je nekomerční, hromadně neorganizované, rodinné, převážně víkendové a obvykle letně-sezónní. Chatová osada je dále definována jako shluk či linie alespoň pěti chat ležících nedaleko od sebe. Shluk blízko sebe ležících chatových osad byl označen jako chatový okrsek. Chatové osady a okrsky jsou slučovány do chatových oblastí dle hustoty chat a charakteristického typu krajiny. S touto terminologií pracuje i tato práce.

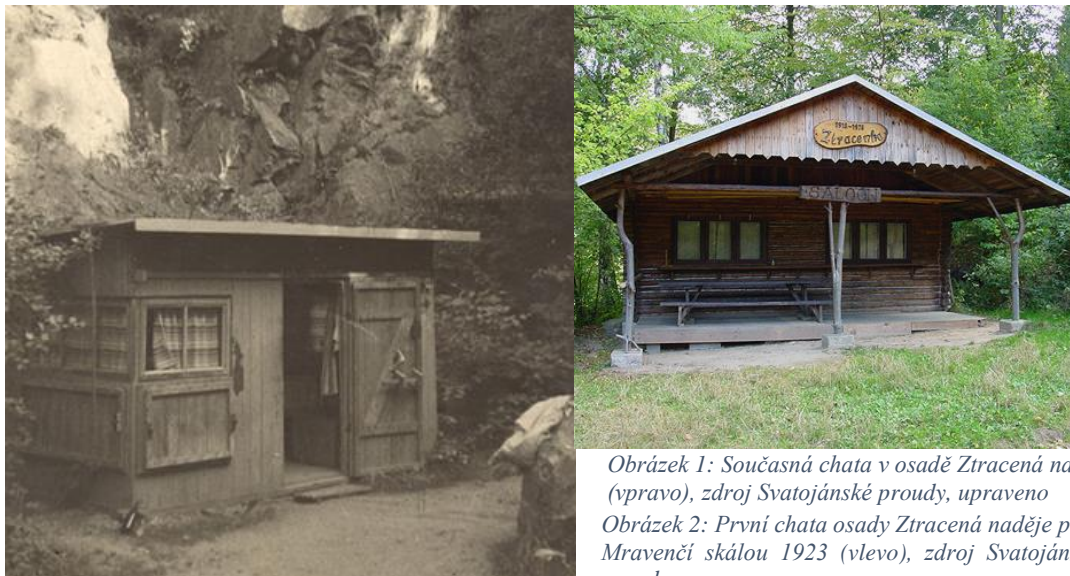
4.1 Vývoj chatových osad

Ke konci 19. stol. se zároveň s rozvíjejícím se bydlením začal objevovat problém snižování kvality prostředí. Jednalo se zejména o hygienické podmínky zhoršené absencí zeleně a ploch pro rekreaci a sport (MEJSNAROVÁ, 2006).

Potřeba odpočinku vzrůstala s rozvojem průmyslové revoluce, koncem 19. století, především u obyvatel měst. Jak v Evropě, tak i v Americe se začínají objevovat první spolky a mládežnická hnutí. V Německu to bylo například hnutí Wandervögel, v Americe woodcrafteské hnutí Ernsta Thompsona Setona. Přepřeváním nápadu Setonova hnutí vznikl ve Velké Británii skauting, který se rozšířil po celém světě (SCHNEIDER ET AL., 2006). U nás se za zakladatele skautingu považuje prof. A. B. Svojsík. Průkopníky českého trampingu byli lidé, kteří se nestali skauty nebo ti, kteří se rádi toulali v blízkém okolí Prahy. Nejdříve si oblíbili místa, jako je Prokopské údolí, Chuchle, Závist, Károv, Libřice. Postupem času se na místech přespávání pod širým nebem začala vytvářet tábořiště a kempy. V období druhé světové války se podle této knihy například obyvatelé Štěchovic báli lidí putujících do Roaring campu, protože je vyjídali (HURIKÁN, 1990).

Rekreace zaznamenala největší rozmach v meziválečném období. Tehdy vznikaly chatové osady, zvláště trampské, tábornictví a rozvíjela se turistika se značením cest (MEJSNAROVÁ, 2006). Trampové se *„začali rozlézat z těsných, začouzených měst po přírodních cestách a silnicích, jimiž byly naše řeky. Putovali podle Vltavy stále*

proti proudu, vnikali do jejich přítoků: Berounky, Sázavy, říčky Kocábky, kde na vhodných místech zakládali tábořiště, tj. stanice všech těch, kteří přišli po čase i letech za nimi a proměňovali osvědčené campy stavěním sroubených chat v tulácké (tramské) osady“ (HURIKÁN, 1990).



*Obrázek 1: Současná chata v osadě Ztracená naděje (vpravo), zdroj Svatojánské proudy, upraveno
Obrázek 2: První chata osady Ztracená naděje pod Mravenčí skálou 1923 (vlevo), zdroj Svatojánské proudy, upraveno*

Zároveň s tramskými osadami se také u středních a vyšších vrstev rozvíjel trend trávit čas na tzv. letním sídle. Tyto trendy se vyvíjely paralelně a jinými směry. Z počátku bylo oblíbené i jen dočasné pronajímání bydlení, kdy se mohli pronajímatelé zapojit do každodenního dění domácnosti – dnes bychom to nazvali agroturistikou (DUFFKOVÁ, 2006).

Rekreanti se ke svým chatám dostávali výlučně vlaky a poté pěšky. Byl to relativně dostupný způsob dopravy, když ještě nabyla dostatečná síť autobusové dopravy a automobily byly výsadou bohatých (POSPÍCHALOVÁ, 2013).

Po druhé světové válce se hlavní těžiště přesouvá na budování individuální a podnikové rekreace. V návaznosti na tradici chatových osad, ale také vzhledem k mnohdy neutěšené situaci v místě bydliště, volí mnoho lidí alternativu druhého bydlení. Jsou zabírány stále větší plochy pro chaty, vznikají chatové kolonie, které tak negativně poznamenaly některé části volné krajiny, nejčastěji okolí vodních toků a ploch (MEJSNAROVÁ, 2006). Charakter staveb se lišil od předválečných srubových a chatových osad. Nové osady vznikaly v častých případech na kvalitních lesních a zemědělských pozemcích. V této době se začali chaty rozšiřovat i dále od železnice, vzhledem k navýšení linek autobusové dopravy a počtu a dostupnosti automobilů (POSPÍCHALOVÁ, 2013).

V České republice nastává opravdový boom chataření/chalupaření až v druhé polovině 20. století. K tomu, aby se mohl rozvíjet fenomén druhého bydlení, bylo zapotřebí splnění několika faktorů. Lidé museli mít čas, prostor, peníze a možnost dopravy. Čas lidé získali zkracováním pracovní doby a prodloužením víkendů (DUFFKOVÁ, 2006). Regionální diferenciaci druhého bydlení v ČR je velká, závisí na celkovém množství a kvalitativním přístupu (vznikaly například ve starých trampských osadách z předválečného období 1. sv. v. v údolích řek, v lokalitách víkendového bydlení v otevřené krajině (většinou ze 70. let) nebo chatové oblasti v pohraniční a vnitřních periferiích osídlených v období socialistické industrializace) (FIALOVÁ ET AL., 2010). Peníze souvisely s celkovým růstem životní úrovně. Možnosti dopravy rostly, jak s dotacemi vlakové a autobusové dopravy, tak s nárůstem možnosti individuální automobilové dopravy. Dalšími faktory, které přispěly k rozvoji právě tohoto druhu rekreace, jsou například nedostatek tuzemských ubytovacích zařízení, nástup panelové výstavby nebo soužití několika generací v jednom nedostačujícím bytě (DUFFKOVÁ, 2006). Kvůli nedostatečné regulovanosti chatové výstavby docházelo k výstavbě rozsáhlých a často přehuštěných chatových kolonií. Oproti tomu, ale díky chalupaření došlo k záchraně spousty dříve opuštěných obytných objektů (POSPÍCHALOVÁ, 2013).

Podle VÁGNERA ET AL. (2011) je rozvoj druhého bydlení ovlivněn vzájemným působením politických, sociálních, demografických a subjektivních faktorů. Účast na turistice a rekreaci se liší podle sociálně-ekonomické úrovně uživatelů. Užívání druhých domovů přímo závisí na dostupnosti volného času uživatelů. V jeho dostupnosti došlo k několika změnám se třemi hlavními trendy: zvýšení dlouhověkosti a s tím spojený delší důchod, nárůst placeného volna a zkracování pracovní doby (WILLIAMS ET SHAW, 2009).

DUFFKOVÁ (2006) tvrdí, že v 70. a 80. letech utvářela specifický obraz chataření politická situace. Tím, že lidé neměli možnost něco vlastnit nebo se v práci významně seberealizovat, využívali k tomu právě chaty, jako svůj majetek a kutilství a zahradničení jako svou seberealizaci.

Vzhledem k tomu, že se zatížení krajiny rekreačními objekty stávalo neúnosné, zakázala Česká národní rada v polovině 70. let další výstavbu ve středním Povltaví a Posázaví. V kraji byla tzv. stavební uzávěra (PAŘÍZKOVÁ, 2010).

Na přelomu 80. a 90. let se nacházelo v České republice 267 000 objektů individuální rekreace a 128 000 neobydlených domů, které k rekreaci sloužily (SCHNEIDER ET AL., 2009).

I přesto, že se přepokládalo, že po revoluci bude trend chataření velmi upadat, nebyl nakonec tento postup tak radikální. Sice se odstranily problémy, které byly považovány za hlavní příčiny rozkvětu chataření, například nedostatečná seberealizace v práci, prestižnost v majetku chaty a podobně, na druhou stranu chataření stále i přes velkou konkurenci jiných aktivit přežívá (DUFFKOVÁ, 2006).

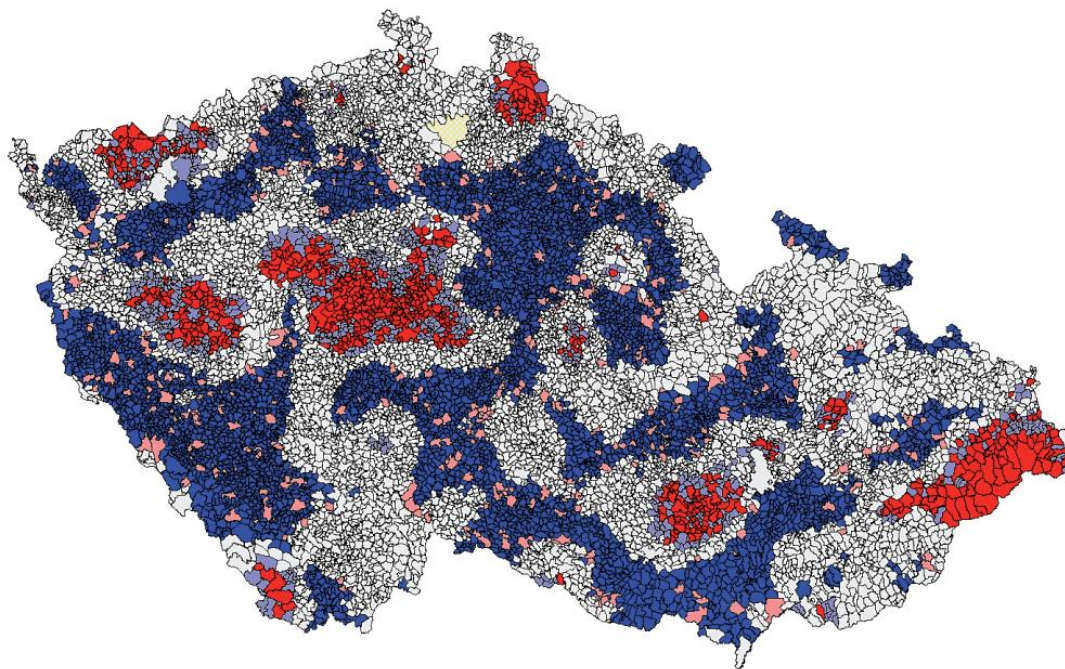
To, kde vznikaly chatové oblasti záviselo na několika faktorech:

- *„rekreační dostupnost území – vzdálenost místa rekreace,*
- *rekreační atraktivita území – souhrn rekreačně vysoce vhodných přírodních, historických, kulturních a sociálních podmínek území,*
- *rekreační kapacita území – únosnost krajiny podle jejího rekreačního zatížení,*
- *rekreační potenciál území – souhrn ekologických, vegetačních, kulturních a sociálních faktorů určujících maximální schopnosti působení území na rekreační aktivitu člověka,*
- *rekreační efekt území – míra vytížení potenciálních rekreačních schopností území,*
- *rekreační únosnost území – schopnost území unést reprezentativní soubor na ní provozovaných rekreačních aktivit“ (SCHNEIDER ET AL., 2006).*

Stavitelé nebo i kupci starších objektů si vždy vybírali a dodnes vybírají místo v zázemí velkých měst, v krajině, která je velmi hodnotná, která leží v blízkosti vodních toků a ploch anebo v blízkosti lesů. Tam, kde je mnoho možností pro trávení času v přírodě. I toto jsou důvody, proč jsou tyto rekreační oblasti umístěné v ČR nerovnoměrně (KUBEŠ, 2011).

4.2 Současný stav chatových osad

Víkendová rekreace je v České republice stále spojena nejčastěji se stavbami pro rodinnou rekreaci. A i přes to, že v dnešní době již tyto lokality a objekty nepřibývají, jsou stále velmi intenzivně využívány (MEJSNAROVÁ, 2006). Snížení výstavby je způsobeno například poklesem volného času, možností cestování do zahraničí, zdražování hromadné dopravy nebo zvyšování cen pozemků (POSPÍCHALOVÁ, 2013).



Obrázek 3: Hlavní koncentrace druhých domovů v ČR vygenerovaných auto-korelační metodou, zdroj Fialová et Vágner, 2010

Kdekdo by si řekl, že trávení času chatařením a chalupařením je přežitek z dob socialismu. Pravdou je ale to, že k největšímu nárůstu počtu rekreačních zařízení došlo v letech 1991 až 2001. Od roku 2001 je počet přibližně stejný. (Pojar, 2012). Společnost má čím dál více volného času, který je pro ně čím dál cennější, chce ho využívat co nejlépe. Prostředkem k tomu je rekreace a cestovní ruch (VÁGNER ET FIALOVÁ, 2004).

Průměrná návštěvnost chat je cca 16 návštěv za jeden rok. Při obsazenosti 12-17 dní za rok nevzniknou větší problémy pro území, pokud se nebude obsazenost zvyšovat. Z toho vyplývá, že na místech, kde je špatná infrastruktura, ať už dopravní nebo technická, by se nemělo povolovat rozšiřování, zateplování nebo jiné modernizace chat (MEJSNAROVÁ, 2006; SCHNEIDER ET AL., 2006). Chataření je dodnes z většiny víkendová a letně prázdninová záležitost. Přibývá ale i uživatelů, trávících v objektu celou „teplou“ sezónu (KUBEŠ, 2011).

Chataření v Česku je plné rozporů. Například v tom, že i přesto, jak jsme malá země, mnoho obyvatel si nárokuje dvojitý prostor. Nebo, že lidé chtějí být blíže přírodě a dále od městského shonu a stereotypu, a tak se vydávají v kolonách na dálnicích do svého víkendového stereotypu, na své vydlážděné chodníčky, zapnout druhou ledničku a sledovat druhou televizi. Lidé si stěžují na životní úroveň, ale přitom živí dvě domácnosti (DUFFKOVÁ, 2006).

„Vzdálenější budoucnost chataření/chalupaření může sice ohrozit pravděpodobné pokračování dnešního trendu měnit chaty/chalupy z druhého bydlení na první a jediné bydlení (např. lidé z města po odchodu do důchodu), ale přesto se dá očekávat, že vysloví-li v Čechách i v 21. století někdo slovo „chatař“, bude mít mluvčí i posluchač ještě dlouho mnohem častěji na mysli člověka chatařícího než člověka chatujícího (na internetu)“ (DUFFKOVÁ, 2006).

5. Konverze chatových oblastí v ČR

Trend růstu a rozšiřování staveb pro rodinnou rekreaci vystřídal pokles zájmu o tento druh rekreace. Již v roce 2006 MEJSNAROVÁ psala o problematickém vývoji chat v příštím desetiletí, právě proto, že u řady z nich dochází ke změně využití k trvalému bydlení. Nejvíce se to děje v příměstských rekreačních oblastech a zahrádkářských koloniích. Podle ní jsou hlavní příčinou vysoké náklady na bydlení ve městech.

Stále více se rozmáhá trend bydlení na chatě, či chalupě. K tomu, aby docházelo ke konverzi, jsou zapotřebí dvě podmínky: v místě musí být rekreační objekty a musí zde být zájem o suburbanizaci (TESAŘ, 2010). FIALOVÁ (2001) uvádí, že 90 % majitelů druhého bydlení je rozhodnuto objekt neprodat. Pokud lidé sami své objekty nevyužívají, tak volí radši pronájem s výhledem případného budoucího bydlení. Nejvíce trvale žijících obyvatel v rekreačních objektech jsou lidé důchodového věku. Začíná ale přibývat i mladých rodin, ty ale hledí více na dobrou dopravní dostupnost z důvodu dojíždění do práce. Příčina stěhování těchto dvou skupin je nejčastěji ekonomická situace – ať přímo jejich nebo v případě seniorů i jejich mladších generací. Když už se majitelé rozhodnou objekt prodat, jedná se většinou o řešení dědictví nebo prodej od starších majitelů, kteří zde nechtějí žít, ale již nemají sílu se o objekt starat. Takto se do území nejčastěji dostávají noví rekreanti, popřípadě obyvatelé (POSPÍCHALOVÁ, 2013).

Konverze chatových oblastí má několik různých variant. Jednou z možností je komerční využití. Zde se jedná o prodej nebo pronájem chat či chalup. Tato přeměna se děje převážně v turisticky atraktivních oblastech jako je Podkrkonoší, Broumovsko či Jižní Čechy (NOŽIČKOVÁ, 2007). Dalším typem a zároveň předmětem této práce je přeměna z druhého bydlení na první. Zde se jedná o jeden ze způsobů suburbanizace. Vztah suburbanizace a druhého bydlení potvrzuje například diplomová práce Ptáčka z roku 1996. Ten dále tvrdí, že pravděpodobnost přeměny chat je vyšší u větších center a s napojením na základní infrastrukturu.

Existuje několik typů uživatelů transformovaných chatových objektů pro trvalé bydlení. Prvním typem jsou původní uživatelé objektu. Dříve tam jezdili opravdu jen za rekreací. Nějaká okolnost se změnila a z chaty se stalo místo pro jejich život. Tito lidé obvykle mívají lepší vztah se starousedlíky, k místu už patřili dříve, mají k němu

nějaký vztah a s obyvateli se znají. Dalším druhem obyvatel jsou lidé, kteří chtějí opustit město a jako možnost si zvolili koupit si rekreační objekt za účelem trvalého bydlení. Zde se jedná o klasický případ suburbanizace.

Vlastníci pak mohou s nemovitostí naložit několikerým způsobem:

- lidé často, hlavně ze začátku, provádí jen nutné úpravy jako zateplení objektu, vybudování toalety, domácí čistírny odpadních vod apod.,
- dalším krokem, buď po zjištění, že jim tyto úpravy nestačí nebo se k tomuto kroku rozhodnou ještě před nastěhováním, jsou větší stavební úpravy. Těmi mohou být například přístavby místností, pater, garáží apod.
- můžeme se také setkat s tím, že se na pozemku místo chaty vystaví nový rodinný dům, to je ale mnohem složitější proces, který vyžaduje nejen shodu s územním plánem, ale také proces demolice původního objektu, stavební povolení nebo ohlášení stavby a až poté je možná stavba nového objektu. Záleží na rozhodnutí obce, zda v územním plánu v těchto oblastech přeměnu na rodinné domy umožní. Přísné podmínky využití těchto ploch jsou většinou prvním mantinelem před nežádoucí výstavbou.

Při využívání touto variantou dochází také ke scelování několika pozemků, kdy se některé nebo všechny stavby odstraní a vznikne zde jeden plnohodnotný rodinný dům. Tím se zajistí dodržení povinných odstupů stavby, a i například indexu zastavění, pokud ho územní plán vymezuje.

V dnešní době existují spousty webových stránek, které radí lidem, jak „obejít zákony“ tak, aby bylo možné v chatě trvale bydlet a popřípadě si tam nahlásit trvalé bydliště.

Například web ceskestavby.cz radí, že pokud nelze chata či chalupa dostatečně upravit tak, aby bylo možné získat kolaudaci, je možné si trvalé bydliště nahlásit na obecním úřadě, protože *„kolaudace rekreačního objektu k trvalému bydlení totiž není vůbec snadná a může si vyžádat zdlouhavou změnu územního plánu obce a vynětí pozemku z půdního fondu. Potřebujete navíc vyřešit nakládání s komunálním odpadem, kanalizaci, vodovodní přípojku a také třeba přípojku elektrického proudu s větším jištěním. A to vše s sebou nese úřední úkony, nejen stavební zásahy“* (POJAR, 2012).

Dnes již není nutné řešit trvalé bydliště přes obecní úřad, protože dle § 10 odst. 1 zákona o evidenci obyvatel může mít občan jen jedno místo trvalého pobytu, a to v ob-

jektu, který je označen číslem popisným nebo evidenčním, popřípadě orientačním číslem a který je určen pro bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci. Z toho vyplývá, že i v budovách označených evidenčním nebo orientačním číslem lze trvale bydlet bez komplikací (MLČOCH, 2017). V rozporu s tím je § 126 stavebního zákona: stavbu lze užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. Nevyžaduje-li stavba kolaudaci podle § 119 odst. 1, lze ji užívat jen k účelu vymezenému v povolení stavby.

Bydlení v těchto objektech se týká převážně starších generací. Důvodů pro přestěhování do rekreačního objektu může být hned několik. Může to být například tíživá finanční situace, exekuce, touha být blíže přírodě nebo přenechání bytu ve městě mladší generaci (POJAR, 2012). Ale také varianta cíleného stěhování z města na venkov, blíže do přírody, blíže k lidem (FIALOVÁ A VÁGNER, 2012).

5.1 Konverze chat z hlediska územního plánování

Pro obor rekreace v územním plánování nejsou v současné době žádné speciální normy (MEJSNAROVÁ, 2006).

Z hlediska územního plánování je všeobecně přeměna chat na trvalé bydlení vnímána spíše negativně. Obce často pečlivě vyhodnocují, kde lze přeměnu povolit a kde ne. Problémem ale je, že zatím není funkční nástroj, který by se nedařilo obyvatelům obcházet. Příkladem může být například maximální zastavěnost pozemku, minimální výměra pozemku – tento regulativ lze ze zkušeností různých úřadů obcházet. Byl zaznamenán případ, kdy si vlastník odkoupil „naoko“ sousední pozemek, na ten provedl stavbu a po kolaudaci koupený pozemek odprodal zpět.

Základním problémem je výše zmiňovaná možnost přihlášení trvalého pobytu i na tyto objekty. Tím zanikla povinnost rekolaudace před možností přepisu trvalého bydliště. Lidem začalo stačit žít i v původních malých objektech. Tím se zlegalizovalo dříve nelegální. Dokud jim stačí podmínky, kterými se vejdou do regulace pro danou plochu, není pro ně nutné řešit změnu využití na rodinný dům.

5.2 Výhody a nevýhody trendu konverze pro obyvatele/ uživatele chatových osad

FIALOVÁ A VÁGNER (2012) při svém dotazníkovém šetření zjistili, že třetina rekreatů se považuje za místní. Tento průzkum byl realizován v periferních oblastech Česka, ale bezvýznamný nebude tento počet jistě ani v zázemí Prahy.

První nespornou výhodou pro uživatele je pořizovací **cena** chaty a jejího pozemku. Často se stává právě to, že rodina již chatu vlastní a tím pádem se náklady rovnají jen stavebním úpravám objektu. Pozemky určené pro individuální rekreaci ve stejném místě jsou všeobecně levnější než pozemky určené pro rodinné domy.

Další výhodou je to, že chatové oblasti vznikaly převážně v **přírodně cenných lokalitách**, v blízkosti přírody vhodné k trávení volného času, u lesů nebo přímo v nich, u řek, rybníků apod. Takové prostředí je samozřejmě pro život zdravější než velkoměsto.

Výhodou nebo naopak velkou nevýhodou může být **dostupnost**, což závisí na konkrétních případech. V okresech Praha – západ a Praha – východ bude lokalita vždy blízko Prahy. Zde záleží na tom, jaké je spojení do dané lokality. Zda leží u vlakové zastávky, na silnici s dostatečnou kapacitou, v blízkost hlavního tahu nebo jestli je obsluhována častými spoji hromadné dopravy. Některé oblasti jsou špatně obslužitelné, nevede jimi železnice, jsou zde úzké silnice, kde nemůže jezdit velký autobus a zásobování, problémy mohou mít se zásobováním i stavby rodinných domů. Tyto silnice mohou být, vzhledem ke své kategorii a stavu, v zimě hůře nebo vůbec udržovatelné.

Dalším rizikem může být to, že lidé tyto **nevýhody objevují postupně** až během trvalého života na chatě. Všechny výše uvedené problémy jim, jako chatařům nevadily, nepotýkali se s nimi denně, nebo pokud nechatařili, tak si je neuvědomili. Chatařům nevádí každodenní ranní zácpa směrem do Prahy a odpoledne zpět, nevádí jim omezený způsob vývozu odpadků, úzká silnice, malý prostor pro bydlení, špatná občanská vybavenost a tak dále. Každodenním uživatelům by toto vše mohlo časem začít vadit.

Podle FIALOVÉ (2012) se vedle fyzických změn prostředí mění i **sociální struktura** obyvatel. Starousedlíci mají sousedské vazby s uživateli druhého bydlení, zvykli si na jejich přítomnost, koexistují a kooperují spolu. Problém je, že noví uživatelé, mají často úplně jiné představy o využití tohoto prostoru. Často jsou z jiných sociál-

ních vrstev. „*Vedle koexistence a kooperace se může projevit i konkurence, a to starousedlíci versus nově příchozí, uživatelé druhého bydlení versus nově příchozí.*“ Městská společnost pokládá venkovskou společnost za zaostalou a opožděnou, kdežto venkovská považuje tu městskou za zbohatlou a přechytralou (KOLÁŘOVÁ, 2012).

K tomu, aby byl celoroční pobyt na chatě legální je zapotřebí **rekolaudovat** stavbu z rekreačního objektu na rodinný dům. To není vždy jednoduché a bývá to pro uživatele velký problém. Při rekolaudaci se musí dodržet jednak všechny zákonné požadavky jako rozestupy mezi stavbami, odstupy od hranice pozemku, přístupové komunikace apod., jednak jsou tu další regulace v podobě územních a regulačních plánů nebo územních studií, kde bývá limitována například minimální velikost pozemku, maximální zastavěnost pozemku, maximální zastavěná plocha a podobné prostorové regulativy. Teprve až uživatel splní všechny tyto podmínky, je možné provést oficiální konverzi.

Vzhledem k tomu, že se tyto oblasti nezdědky nacházejí mimo obytnou zástavbu nebo jsou obslouženy jen úzkými, často nezpevněnými komunikacemi, bývá technicky i finančně velmi náročné je napojit na **veřejnou infrastrukturu**. Lidem, zde žijícím, poté chybí kanalizace, vodovod, svoz odpadu ale i veřejné osvětlení nebo autobusové zastávky.

Mimo výše zmíněné se obyvatelé setkávají s **klasickými problémy suburbanizace** jako je chybějící sociální kultura, monofunkční využití, oddělení od kompaktního centra obce a podobně.

5.3 Výhody a nevýhody trendu konverze pro dotčené obce

Rekreace v sídle ho může přetvořit v sídlo rekreační. Stejně se tak ale naopak mohou transformovat silně rekreační sídla v území s převažující rezidenční funkcí (VÁGNER ET FIALOVÁ, 2004). Zde jde o určitý typ suburbanizace. Rozdílem ale je, že naopak od klasické suburbanizace se zástavba sídla nerozšiřuje do volné krajiny a nestaví se na „zelené louce.“ Naopak využívá se stávající zástavba, a i když se často rozšiřuje půdorys, stavba zůstává na svém zastavěném pozemku. Pokud je tedy lokalita dobře obslužitelná, obce často přestavbu na rodinné domy podporují raději tam, než aby se zástavba rozšiřovala.

Obecně panuje názor, že pro obce jsou rekreaanti spíše zátěží. To potvrdili jak starostové obcí zkoumaných FIALOVOU A VÁGNEREM (2012), tak zástupci některých obcí, řešených touto prací.

Nevýhodou je ale samozřejmě to, že chatové oblasti se často nacházejí ve špatně dostupných lokalitách. Při celoročním užívání těchto oblastí se pak stávají problémem například i jednoduché služby jako je odvoz odpadu, odhrnování sněhu nebo zásah IZS.

Dalším záporem tohoto trendu je to, že se obyvatelé často nehlásí k trvalému pobytu v rekreačním objektu, ale nechávají si pobyt v „původním místě bydliště“. Pokud tedy vlastní byt, ze kterého se rozhodli odejít a například ho pronajímat nebo přenechat mladší generaci, nechávají si trvalé bydliště hlášené tam. Tím ale nepřináší obci žádný příjem. Jedná jak o příjmy přerozdělované státem státních příspěvků na samosprávu či příspěvků z daně z příjmu fyzických osob. Obce dostávají peníze podle počtu trvale hlášených obyvatel. Dalšími příjmy, o které obec přijde jsou místní poplatky. Například poplatek za psa se tito lidé vyhnou úplně. Celoroční obyvatelé chatových osad ale samozřejmě veřejnou infrastrukturu vyžadují. Chtějí svoz odpadů, chtějí vodovod a kanalizaci, autobusovou zastávku a podobně. Zajistit tyto služby do některých takových oblastí bývá ale velmi nákladné. Lokality jsou často vzdálené od nejbližších možných připojení, silnice jsou zde pro obsluhu moc úzké nebo nesjízdné. Tím vzniká velký tlak na obec, jak sociální, tak ekonomický.

Nevýhodami jsou i některé z typických znaků klasické suburbanizace jako zvýšená intenzita dopravy na často neodpovídajících komunikacích, degradace krajiny v podobě intenzivního využívání, černých skládek, vypouštění odpadů apod. nebo sociální problémy. Dalším kumulativním faktorem bývá nedostatečná kapacita občanské vybavenosti – nedostatek míst ve školkách, nedostatek lékařské péče a jiné (FERENC, 2016).

6. Konverze chatových oblastí na trvalé bydlení na příkladu území Praha – západ a Praha – východ

Fenomén druhého bydlení souvisí především s životním stylem městské populace. Největší koncentrace tohoto jevu je v jižním zázemí Prahy. Na přelomu 90. let a nového tisíciletí dochází právě v této oblasti ke změnám druhého bydlení především na trvalé bydlení (FIALOVÁ, 2012).

6.1 Přístup ke konverzi v rámci Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje

Vzhledem ke zvolenému území, je nutné vědět, jak se k této problematice staví nadřazená územně plánovací dokumentace. V tomto případě se jedná o Politiku územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č. 1 a o Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění 1. aktualizace.

6.1.1 Politika územního rozvoje ČR

Do rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha spadají z řešeného území Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (bez obcí v severní části), Černošice (bez obcí v jižní části), i Říčany (bez obcí ve východní části).

Toto území je ovlivněno rozvojovou dynamikou především hlavního města Prahy.

Úkoly pro územní plánování:

- a) Pořídít územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury.
- b) Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje.
- c) Pořídít územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména nekoncepční rozvoj.

Územím prochází rozvojové osy OS1 – OS6 mířící z/do Prahy. Tyto osy jsou vázané na významné cesty (silniční a železniční), tím je zajištěna dobrá dostupnost téměř celého území.

K problematice přeměny chat na trvalé bydlení se PÚR ČR přímo nevyjadřuje, platí zde stejné všeobecné zásady pro navrhování jako v jiných oblastech republiky.

6.1.2 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

ZÚR STK stanovují jako jednu z priorit územního plánování pro udržitelný rozvoj území vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností

na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách a přitom se soustředit mimo jiné na vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území.

ZÚR dále stanovují zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území. Jedna z těchto zásad říká: „*pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí.*“

Po zpřesnění nespadá území ani z jedné dotčené ORP do žádné rozvojové osy republikového významu. K problematice konverze chat na trvalé bydlení se dokumentace konkrétně nevyjadřuje.

6.2 Analýza řešeného území a výběr lokalit k rozboru

Analýza byla vytvořena na území okresů Praha – západ a Praha – východ. To zahrnuje území tří obcí s rozšířenou působností a to Černošice, Brandýs nad Labem – Stará Boleslav a Říčany. V nich se nachází celkem 190 obcí. Seznam obcí včetně jejich zařazení do ORP obsahuje příloha č. 1.

K dispozici byly dvě vrstvy z RÚIAN s kategoriemi bodů objektů pro Středočeský kraj za roky 2001 a 2016. Pro účely práce jsou potřebné body s atributem "TVYBU" rovnajícím se „03“ – Budova pro bydlení a „07“ – Budova pro rodinnou rekreaci. Budovy pro rekreaci nezahrnují pouze objekty s číslem evidenčním, ale i popisným kde je součástí pozemku stavba – budova s číslem popisným: stavba pro rodinnou rekreaci. Tyto vrstvy byly pro přehlednost a snazší práci vyexportovány do čtyř samostatných vrstev (viz. Tab. č. 2).

Název vrstvy	Obsah vrstvy
Bydl_2001	Budovy pro bydlení – stav v roce 2001
Rekr_2001	Budovy pro rodinnou rekreaci – stav v roce 2001
Bydl_2016	Budovy pro bydlení – stav v roce 2016
Rekr_2016	Budovy pro rodinnou rekreaci – stav v roce 2016

Tabulka 2 : Přehled vstupních vrstev analýzy, zdroj vlastní

Pro tuto práci je klíčový údaj změny budov v tomto období z budov pro rodinnou rekreaci na budovy pro bydlení. Po zahájení analýzy bylo zjištěno, že pokud byl dům přestavěn a změnil se jeho půdorys, posunul se jeho definiční bod. To znemožnilo udělat analýzu pomocí funkce *Intersect* (Průnik). To je názorně vidět na Obrázku 4 ve žlutých kruzích, kde budovy pro rodinnou rekreaci v roce 2001 jsou vyznačeny zeleně a budovy pro bydlení v roce 2016 modře. Výřez byl proveden náhodně. Z obrázku je patrné, že ke změně zde došlo v několika případech, ale program není schopen to jako změnu vyhodnotit.

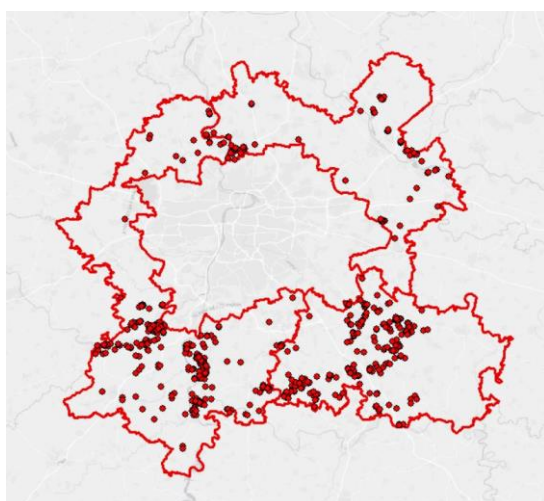
Tento jev se objevuje velmi často, a proto by výsledky této analýzy nebyly vypovídající.



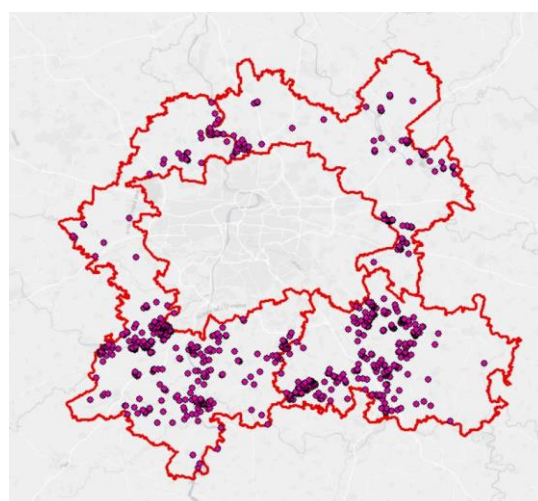
Obrázek 4: Ukázka změny definičních bodů budov při konverzi, zdroj, vlastní

Tento problém byl řešen rozšířením bodů budov pro rekreaci v roce 2001 o *buffer* 5 m (okruh okolo bodů o poloměru 5 m). Tato velikost byla zvolena s ohledem na velikost parcel a objektů samotných. Následně byly pomocí funkce *Select by Location* nalezeny body budov pro trvalé bydlení, které se nacházejí v některém z těchto okruhů. Bylo nalezeno celkem 642 bodů viz. obr. 5, a podrobněji příloha č. 3.

Za účelem kontroly byly vyselektovány body z vrstvy Rekr_2001 pomocí funkce *Erase* (Oříznutí). Jako ořezová vrstva byla zadána vrstva Rekr_2016. Tím byla získána bodová vrstva, kde byly budovy pro rodinnou rekreaci v roce 2001, ale v roce 2016 již těmito stavbami nejsou. Z této analýzy vyšla vrstva o 1573 bodech. Tyto body byly



Obrázek 5: Schéma bodů z úvodní analýzy, kde proběhla přestavba chaty na rodinný dům, zdroj vlastní



Obrázek 6: Schéma bývalých objektů pro rekreaci, nyní bez evidence, zdroj vlastní

zredukovány o ty, které se nachází ve výše zmiňovaném okruhu 5 m od definičního bodu Rekr_2001. Tím se počet nedefinovaných bodů snížil na 762 viz. obr. 6, a podrobněji příloha č. 3.

Nabízí se několik možností, co se s těmito budovami stalo:

- budova byla odstraněna – k tomu mohlo dojít z několika důvodů: budova mohla být odstraněna trvale bez jakékoli náhrady, budova byla odstraněna a na jejím místě je stavěna, ale ještě nezkolaudována jiná stavba nebo došlo ke scelování několika pozemků, kde bylo buď několik staveb a byla zachována jen stavba hlavní, nebo byly odstraněny všechny stavby a byla zde postavena nová budova,
- budova změnila způsob využití – pro naši práci jsou sledovány jen body budov určených pro rodinnou rekreaci, a nebo pro rodinné bydlení. Pokud tedy stavba změnila účel využití například na Budovu pro chov hospodářských zvířat, pěstování rostlin, přípravu a skladování produktů rostlinné a živočišné výroby, včetně skleníků, v naší analýze se neobjeví,
- chyba v analýze konverze – ta mohla nastat například tehdy, kdy se při konverzi chaty na rodinný dům posunul definiční bod o více jak 5 m.

Vzhledem k velkému rozdílu počtu těchto bodů, byla provedena vizuální kontrola nad ortofotosnímky. Při ní bylo zjištěno, že velké množství bodů, kde v roce 2001 byl objekt sloužící k rekreaci leží nad budovou, pro kterou momentálně není vymezený definiční bod. To by nasvědčovalo odstranění a stavbě nové budovy. Dalším častým jevem byly dva body nad jedním pozemkem. To by svědčilo scelování pozemků.

Daty pro zvolení řešeného území se staly body dvou vzniklých vrstev. Body Konverze chat a body Bývalé objekty rekreace, nyní bez evidence. Byla provedena sumarizace za obce, každé této vrstvy a následně byly tyto sumy sloučeny do jedné tabulky a provedeny celkové součty bodů za obce (viz. Příloha č. 1). Přehled deseti obcí s nejvyšší sumou bodů je pro přehlednost uveden v tabulce č. 3. Dle celkového součtu bodů měly nejvíce sledovaných bodů obce Kamenice, Černošice, Říčany a Březová – Oleško. Nejvíce čistě potvrzených transformovaných objektů zaznamenala Březová – Oleško. Nejvíce neznámých bodů a zároveň nejvyšší sumu těchto bodů měla obec Kamenice.

Obec	Konverze chat	Bývalé objekty rekreace, nyní bez evidence	Celkem sledovaných objektů
Kamenice	49	72	121
Černošice	43	63	106
Říčany	43	51	94
Březová-Oleško	56	9	65
Hradištko	37	27	64
Mukařov	23	18	41
Mnichovice	13	27	40
Zdiby	19	17	36
Vrané nad Vltavou	16	18	34
Louňovice	19	14	33

Tabulka 3: Přehled sledovaných bodů úvodní analýzy, prvních deset obcí s nejvyšší sumou bodů, zdroj vlastní

Kubeš (2011) tvrdí, že přeměny chat na trvalé bydlení lze sledovat především v komunikačně výhodně položených a urbanisticky dobře uspořádaných chatových osadách ležících v jižním zázemí Prahy. Analýza toto tvrzení potvrzuje. Na obrázku č. 7 můžeme vidět, že nejvíce sledovaných objektů se nachází právě jižně od Prahy, dále pak na území při řece Labe a při řece Vltavě – severně od Prahy.

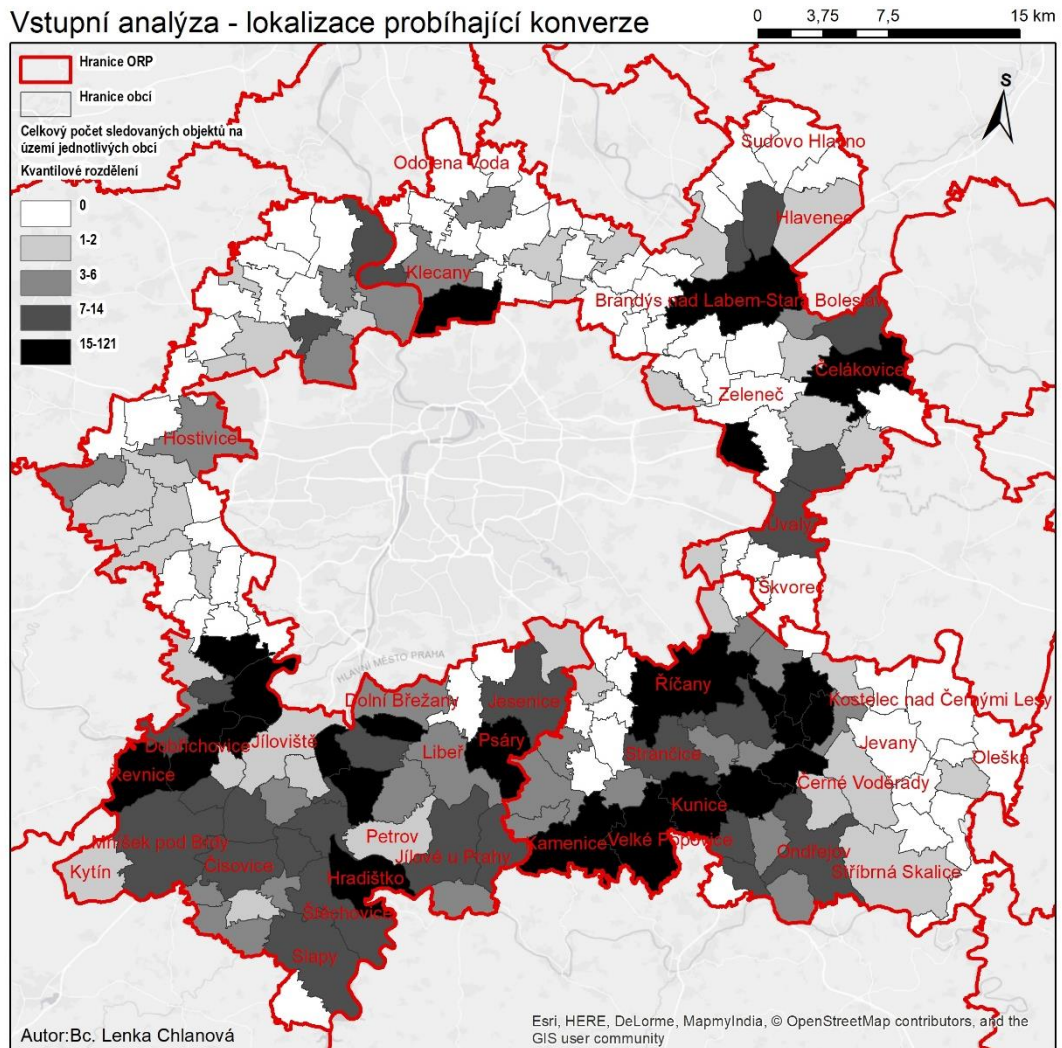
Na celém území řešené lokality se v roce 2016 nacházelo celkem přes 90 tis. budov pro rodinné bydlení a přes 30 tis. budov pro rodinou rekreaci. Nejvíce těchto budov spadá pod území ORP Černošice. Hovoříme tedy o 642 bodech budov, u nichž proběhla oficiální konverze ve sledovaném období na celém území. Bodů, které byly v roce 2011 registrovány pro rodinou rekreaci a dnes jsou bez evidence je 763. Nejvíce se jich nachází opět na území ORP Černošice. Celkem se tedy jedná o 1405 bodů na území 92 obcí. Podstatný je pro tuto práci i údaj poměru objektů pro rodinou rekreaci ku objektům pro bydlení. Pro ten je průměrná hodnota celého území 0,34. Všechny sumy za ORP a okresy je uveden v tabulce č. 4.

Okres	ORP	Počet objektů pro bydlení 2016	Počet chat 2016	Bývalé objekty rekreace, nyní bez evidence	Konverze chat	Celkem sledovaných objektů	Poměr objektů k rekreaci bydlení
Praha – východ	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	28889	3605	117	74	191	0,12
	Říčany	22314	10126	296	257	553	0,45
Celkem Praha – východ		51203	13731	413	331	744	0,27
Celkem Praha – západ	Černošice	40624	17332	350	311	661	0,43
Celkem celé území		91827	31063	763	642	1405	0,34

Tabulka 4: Sumarizace důležitých bodů z úvodní analýzy za ORP a okresy, zdroj vlastní

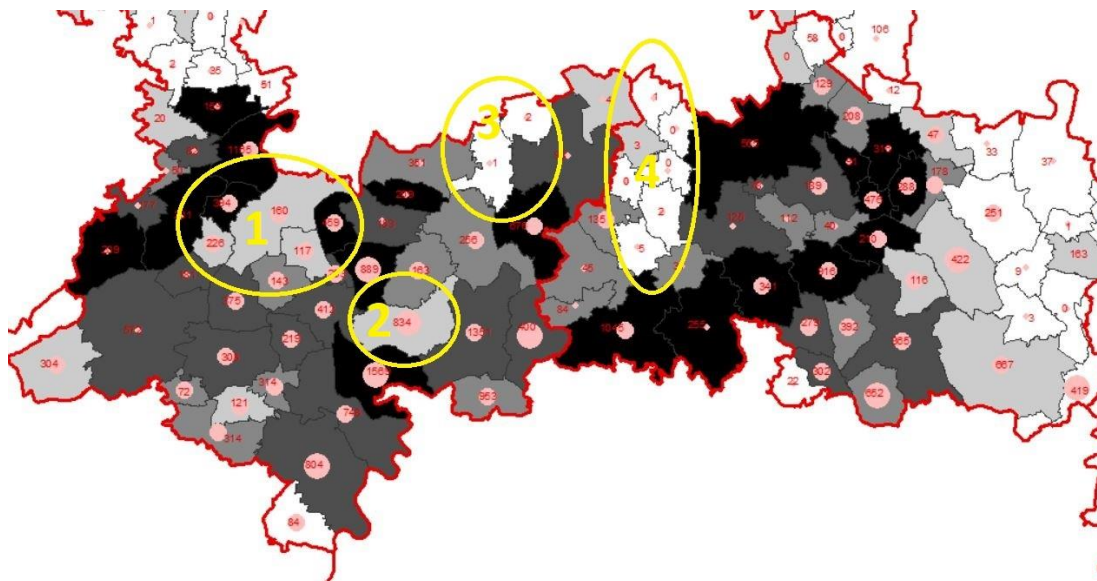
Celý seznam hodnot všech obcí je uveden v Příloze č. 1. Pro přehlednost je v této příloze vždy prvních deset hodnot zvýrazněno světle oranžovou barvou. Nejvyšší hodnoty pak tmavě oranžovou.

Vstupní analýza - lokalizace probíhající konverze



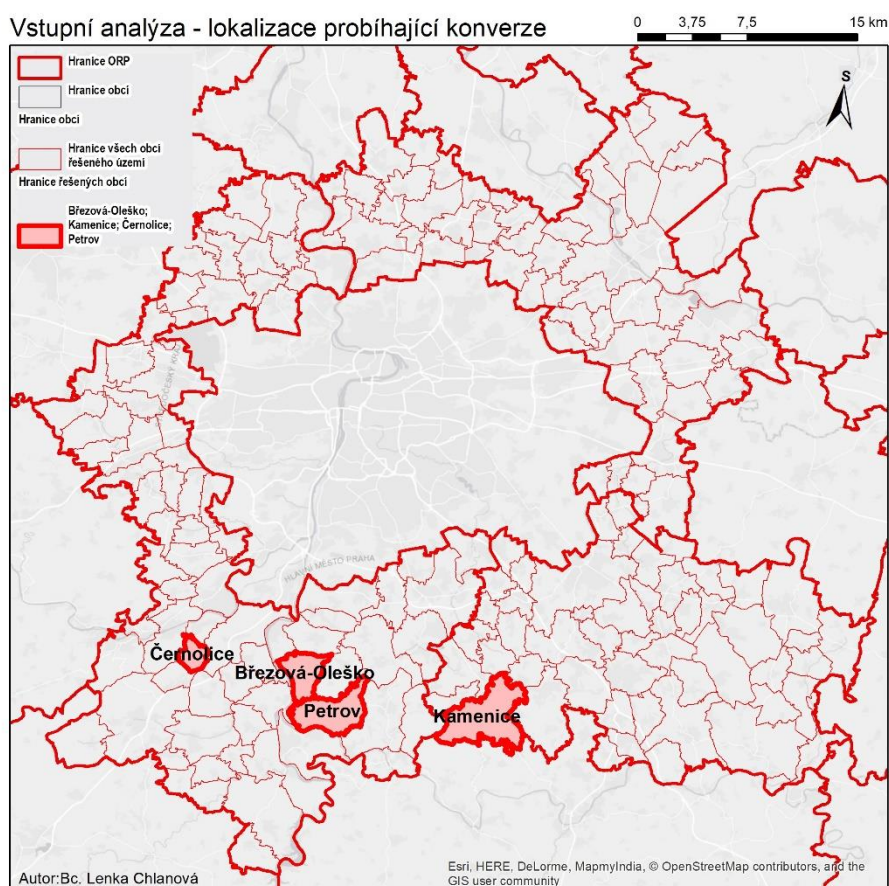
Obrázek 7: Celkový počet sledovaných objektů na území jednotlivých obcí řešeného území, zdroj vlastní

Když se zaměříme na souvislé území na jihu, vidíme zde i několik míst, kde není žádný nebo jen minimální počet sledovaných bodů. Otázkou tedy je, zda zde přeměna vůbec neprobíhá a proč nebo zda neprobíhá legálně s kolaudací. Podmínkou k tomu, aby mohla probíhat konverze, je to, že se v obci nachází objekty pro rodinnou rekreaci. V programu ArcGIS byla vytvořena analýza, na jejímž výstupu (Příloha č. 2) je vyznačen počet budov pro rodinnou rekreaci na území každé obce a poměr počtů těchto budov ku počtu budov pro rodinné bydlení (Příloha č. 4). Tím se vysvětlili oblasti 3 a 4 viz obr. č. 8, kde se nachází tyto objekty jen v řádu jednotek. V oblasti 1 a 2, dle stejného obrázku, se rekreačních budov nachází velké množství a je zapotřebí podrobnější průzkum. Oblast 1 zahrnuje tři obce – Černošice, Trnová a Jíloviště. K podrobnějšímu průzkumu byly vybrány Černošice, protože mají z těchto tří největší počet rekreačních objektů a největší poměr rekreačních domů ku rodinným domům. V oblasti 2 se nachází pouze jedna obec a tou je Petrov.



Obrázek 8: Výřez přílohy č. 3 Rozmístění oficiální konverze na území Praha – západ a Praha – východ, zdroj vlastní, upraveno

Na základě těchto analýz bude podrobný rozbor území dále zhotoven na území čtyř obcí. Jedná se o obce Kamenice, Březová – Oleško, Petrov a Černolice.



Obrázek 9: Schéma vybraných obcí pro podrobný rozbor, zdroj vlastní

6.3 Rozbor vybraných území

Práce se na základě vstupní analýzy zabývá územím čtyř obcí. Jsou to Kamenice, Březová – Oleško, Černolice a Petrov. Rozbor spočívá v jednotlivých dílčích analýzách, a to základní informace o území, vývoj chatových osad v území, chatové osady a jejich konverze v ÚAP, chatové osady a jejich konverze v územním a strategickém plánování, pohled zástupců obce na problematiku, informace o obydlivosti rekreačních objektů z dalších zdrojů, srovnání informací z analýzy dat RÚIAN, územního plánování s rozhovory se zástupci. V následujících podkapitolách jsou na úvod popsány postupy každé z dílčích analýz a následně zjištění za jednotlivé obce a shrnutí a porovnání mezi nimi.

Průběžně byl prováděn terénní průzkum. Ten byl realizován pro seznámení se s územím, orientaci v něm, pro potvrzení nebo vyvrácení informací získaných ze všech kroků tohoto podrobného průzkumu.

6.3.1 Základní informace o území

Cílem této analýzy je poznání jednotlivých obcí. Důležitá je jejich poloha, správní členění, okolí, velikost, počet obyvatel, dopravní dostupnost a podobně. K tomu bude čerpáno například z webových stránek obcí, krajů, územně analytických podkladů, popřípadě webů spolků nebo tiskovin obcí nebo z ČSÚ.

- **Kamenice**

Kamenice se nachází v okrese Praha – východ, jihovýchodně od Prahy, přibližně 25 km od jejího centra. Jedná se o obec s pověřeným obecním úřadem. Dle ČSÚ měla obec k 1. 1. 2017 4413 obyvatel. Území Kamenice zaujímá 11 základních sídelních jednotek na třech katastrálních územích Těptín, Ládví a Štířín. Obec má 10 částí. Na severozápadě sídla se zástavba propojila s Želivcem, částí obce Sulice. Urbanisticky se jedná o jedno sídlo na rozdíl od správního členění. Obec leží v Benešovské pahorkatině. Území je členité s několika rybníky, více jak jeho polovinu tvoří lesy.

Kamenice je dobře přístupná automobilovou dopravou z několika směrů. Od Velkých Popovic a Týnce nad Sázavou silnicí II. třídy II/107 a od Jesenice s Poříčí nad Sávou silnicí II. třídy II/603. Je napojena na systém PID a spoje jsou poměrně časté, každých 15 min ve špičce. Cesta automobilem k metru Budějovická trvá 25 min. za dobrého provozu, autobus na totéž místo jede cca 45 min. podle typu spojení.

- **Březová – Oleško**

Březová – Oleško je součástí okresu Praha – západ, jižně od Prahy, přibližně 20 km od jejího centra. Pověřenou obcí pro Březovou – Oleško je Jesenice, obcí s rozšířenou působností Černošice. K 1.1.2017 měla obec dle ČSÚ 1089 obyvatel. Obec tvoří dvě části – Březová a Oleško. Ty leží ve dvou katastrálních územích – Březová u Zvole a Oleško u Zvole. Urbanisticky se jedná o dvě samostatná sídla. Do roku 1992 patřila obec k obci Zvole. Obec se nachází nad pravým břehem řeky Vltavy na jižním okraji Pražské plošiny.

Obec je automobilem přístupná pouze ze severu, a to buď od Vraného nad Vltavou po silnici nebo od Dolních Břežan po silnici III. třídy III/10115. Březová-Oleško je napojeno na systém PID a spoje jezdí ve špičce každých 30 min. Cesta automobilem k metru Budějovická trvá 25 min. za dobrého provozu, autobus na totéž místo jede cca 45 min. podle typu spojení.

- **Petrov**

Petrov spadá pod okres Praha – západ, jižně od Prahy, přibližně 25 km od jejího centra. Pověřenou obcí pro Petrov je Jílové u Prahy, obcí s rozšířenou působností Černošice. K 1.1.2017 měla obec dle ČSÚ 663 obyvatel. Obec tvoří tři části – Petrov, Bohuliby a Chlomek. Ty leží ve dvou katastrálních územích – Petrov u Prahy a Sázava u Petrova. Na severu sousedí s obcí Březová – Oleško.

Petrov lze rozdělit na několik odlišných samostatných celků. Hlavním sídlem je samotná obec Petrov, kde je přirozeně kompaktní obytné jádro obce. Na západ od Petrova se nachází část Chlomek, která historicky vznikla jako chatová osada větších chat s poměrně velkými pozemky. Tato sídla jsou na hraně kaňonu řeky Sázavy, tedy na jižním území obce, propojena chatovou zástavbou. Dalším urbanisticky samostatným sídlem jsou Bohuliby. Zde se jedná o přibližně stejný poměr funkce bydlení a rekreace. Poslední zastavěnou částí obce Petrova je dlouhý pás několika chatových osad ležících na břehu Zahořanského potoka na hranici katastru sousedící s Březovou – Oleško.

Do obce je přístup ze dvou směrů, od Davle nebo od Jílového u Prahy, po silnici II. třídy II/104. Hromadnou dopravou se dá do Petrova dostat z Prahy – Smíchovského nádraží, s jedním přestupem v Davli za cca 1 hodinu, spojují je ale jen několik denně. Automobilem trvá tato cesta cca 30 min.

- **Černolice**

Černolice se nacházejí v okrese Praha – západ, jihozápadně od Prahy, přibližně 25 km od jejího centra. Pověřenou obcí pro Černolice je Mníšek pod Brdy, obcí s rozšířenou působností Černošice. K 1.1.2017 měla obec dle ČSÚ 443 obyvatel. Obec tvoří jedna část na jednom katastrálním území Černolice.

Obec Černolice tvoří dvě urbanisticky samostatné části. Samotné sídlo obce Černolice, které je tvořeno jak obytnou, tak chatovou zástavbu, a které vzniklo srůstem Černolic a jejich nynější části Nový Dvůr. Další část je chatová oblast Potoky, která se nachází v jižní části území obce, při hranici Všenorského potoka a tvoří ji několik chatových osad.

Do obce se dá dostat automobilem ze směru od Jíloviště po sjezdu ze silnice I. třídy I/4 na silnici III. třídy III/11513 nebo ze směru od Řitky sjezdem z dálnice II. třídy D4 na silnici III. třídy III/11510. Spoje hromadné vedou buď přes Mníšek pod Brdy nebo přes Dobřichovice, kdy je v obou variantách nutný přestup. Přes Dobřichovice trvá cesta 40 min, přes Mníšek pod Brdy 50 min. Automobilem trvá cesta na Smíchovské nádraží asi 25 min.

- **Celkové zhodnocení**

Obec	Počet obyvatel (k 1.1.2017)	Vzdálenost od centra Prahy	Dostupnost automobilovou dopravou	Dostupnost hromadnou dopravou	Vodovod (V) a kanalizace (K)
Kamenice	4413	25 km	25 min	45 min, každých cca 15 min	V – částečně K – částečně
Březová – Oleško	1089	20 km	25 min	45 min, každých cca 30 min	V – částečně K – ne
Petrov	663	25 km	30 min	60 min, několikrát denně, s přestupem	V – ano K – ano
Černolice	443	25 km	25 min	40 min, každé dvě hodiny, s přestupem	V – ano K – ano, ale naplněno

Tabulka 5: Celkové zhodnocení základních informací o řešených obcích, zdroj vlastní

Řešené obce mají různou velikost a vybavenost. Všechny se nacházejí do 25 km vzdušnou čarou od centra Prahy. Individuální automobilovou dopravou se ze všech obcí dá dostat na stejné místo, kam jezdí hromadná doprava, do 30 min při plynulém provozu. Obce Kamenice a Březová-Oleško jsou obslouženy dostatkem spojů autobusové dopravy do Prahy. Do Petrova a Černolic není výhodný spoj hromadné dopravy do Prahy. Každá z obcí má jinou úroveň TI, a to určuje prioritní problémy. Více v kapitole 6.3.6.

6.3.2 Vývoj chatových osad v území

Tato podkapitola popisuje vývoj chatových osad na území jednotlivých řešených obcí. Zjištění jejich stáří, charakteru nebo návaznosti na sídla obcí. Jako zdroje pro tuto kapitolu posloužily různé výroční publikace, webové stránky obcí, informace od zástupců obcí apod. Všechny obce jsou v místech, kde se chatové osady objevují již v období vývoje českého trampingu od jeho počátků. Ve většině obcí se první chaty vyskytují již před první světovou válkou.

U každé podkapitoly je doplněno schéma obce na podkladě mapy OpenStreets, ve kterém je vyznačena hranice obce červenou čarou, kompaktní sídlo obce červeným, smíšené obytně rekreační sídlo oranžovým a charakterem čistě rekreační části žlutým oválem.

- **Kamenice**

Na webových stránkách KAMENICE (2018) se dočteme, že *„jsou to právě přírodní podmínky doplněné blízkostí Prahy, které činí z Kamenicka a z obce samotné přitažlivou a zajímavou oblast využívanou pro rekreaci a sport a v poslední době stále více a více pro bydlení v pěkném a zdravém prostředí.“* Web také udává, že se na území obce nachází více jak tisíc objektů individuální rekreace.

První pozemky pro výstavbu rekreačních objektů byly prodány Pražanům těsně po skončení 2. sv. války v obci Štířín. V 60. letech byla obec zařazena do slapské rekreační oblasti. V 70. a 80. letech výstavba rekreačních objektů převažovala – hlavně na Nové Hospodě, v Ládví, Těptíně, Skuheři. To znamenalo nárůst chat i obyvatel. Při přečíslování domů v roce 1980 v obci byla chatám přidělena čísla od 1001. Pro každou osadu se počítalo s 200 čísly pro rekreaci. V této době se nacházelo v lokalitě Nová Hospoda – Struhařov 157 rekreačních objektů, ještě více jich bylo v Těptíně či Skuhři. Chataři měli svou vlastní samosprávu, osadní výbory. Uživatelé chatových osad se v té době zúčastňovali veškerého dění jako byly brigády, zábavy a podobně. (HARTVICOVÁ ET. AL, 2010).

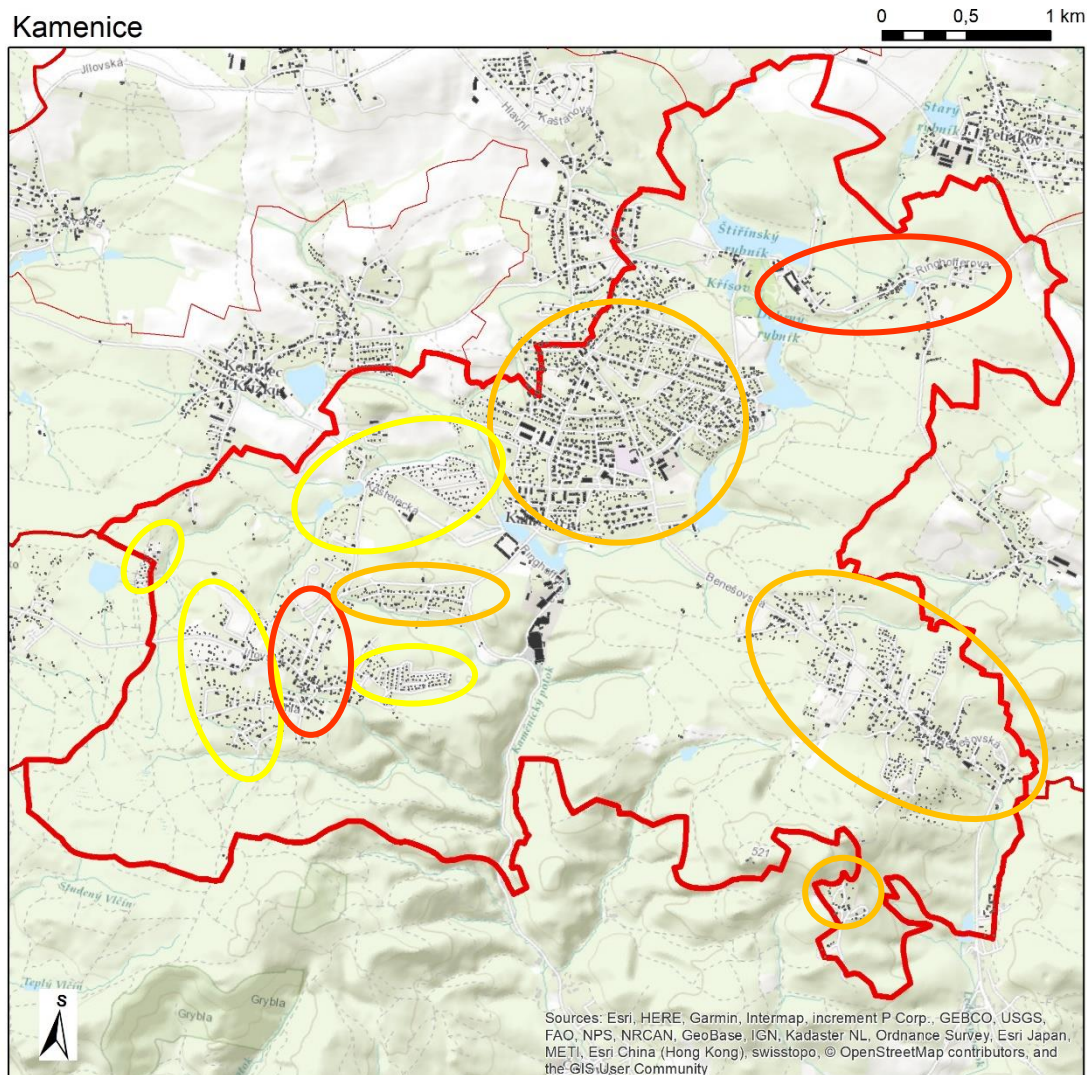
„K rozvoji fenoménu chataření, tolik typického pro české povahy a české kutily, nabízel Kamenice řadu příznivých faktorů – vzdálenost od Prahy, obrovské plochy volných pozemků, atraktivita místa. Řada chalupářů nacházela postupně v obci nový domov, vytvářela si zde přátelské vazby, aktivně se zapojila do života obce atd.“ To s sebou samo sebou neslo ale i záporné vlivy jako páteční a nedělní kolony, černé skládky,

nesnášenlivost mezi chataři a starousedlíky nebo nedostatečné zásobování pro místní obyvatele. (HARTVICOVÁ ET. AL, 2010).

V devadesátých letech musela obec kromě nových příležitostí řešit i staré problémy. Kromě roztráštěné zástavby, nedostatečné základní technické infrastruktury apod. to byly i velké chatové osady. Dále se začal v této době objevovat trend přeměny chat na rodinné domy či výstavba nových rodinných domů na místech původních chat. Tento trend se zde projevuje dodnes. V té době bylo již zřejmé, že v Kamenici se bude rezidenční funkce rozvíjet. Bylo ale zapotřebí stanovit podmínky tohoto rozvoje. To se rozhodovalo především v letech 1992-1994, kdy proti sobě stálo první svobodně zvolené zastupitelstvo a nově vzniklé Občanské sdružení pro ochranu přírody a životního prostředí Kamenicka (HARTVICOVÁ ET. AL, 2010).

Orgány obce podporují přeměnu v místech, smíšené zástavby, kde se rodinné domy s rekreačními objekty prolínají a kde je zajištěna dostatečná dopravní a technická infrastruktura. Mezi podporované lokality patří například Nová Hospoda, Olešovice a Struhařov, částečně některá místa v Ládví a Těptíně (HARTVICOVÁ ET. AL, 2010).

Omezovat tuto přeměnu se obec snaží především v lokalitách, kde nemůže zajistit celoroční přístup, dále tam, kde nejsou jasné vlastnické vztahy k pozemkům pod komunikacemi nebo kde není dostatečná technická infrastruktura (HARTVICOVÁ ET. AL, 2010).



Obrázek 10: Schéma území obce Kamenice a charakteru zástavby, zdroj vlastní

- **Březová – Oleško**

Po 1. sv. válce procházelo osídlení výraznou proměnou. Obec těžila ze své výhodné polohy u hlavního města nového státu, které se hekticky rozrůstalo. K proměně přispívaly moderní změny v životním stylu (PAŘÍZKOVÁ, 2010).

Ve 20. letech 20. století osadu Oleško tvořilo pouze 11 domů s 60 - ti obyvateli. Poté začalo docházet k rychlé turistické kolonizaci okolí a koncem tohoto desetiletí byly v obci vybudovány letní byty, chaty i přepychové vily (PAVELČÍK, 2009).

Tato doba s sebou přinesla stavební ruch a s přílivem sezónního obyvatelstva jistě bohatství. V sezóně byl také mnohem živější kulturní život. Místní sedláci začali rozprodávat své málo výnosné pozemky a tím utvářeli směr, kam se bude obec rozvíjet. Vznikají i nové části jako například Nové Oleško nebo osada Černíky (ta náležela do katastru Březová jen do roku 1992). Že se tento proces děl již v meziválečném období

dokládá sčítání obyvatelstva z roku 1931, kde vzniká nová kategorie neobydlených stavení. Podle vysvětlivek Zvolského kronikáře se jednalo právě o vilky nebo dřevěné chaty určené pro letní a víkendové pobyty (PAŘÍZKOVÁ, 2010).

V r. 1950 bylo v Březové cca 300 chat a v Olešku cca 265 chat (OBEC BŘEZOVÁ – OLEŠKO, 2018). Od 2. pol. 50. let pokračoval tento rozvoj. V této době se ale charakter chatového osídlení změnil a počet rychle narůstal. Tento způsob trávení volného času podporoval komunistický režim, především proto, že svým občanům znemožnil volný pohyb do zahraničí. Obce se této době staly chatařským rájem. V roce 1985 bylo evidováno až 1000 chat v Olešském katastru, což přinášelo i mnoho problémů. (PAŘÍZKOVÁ, 2010).

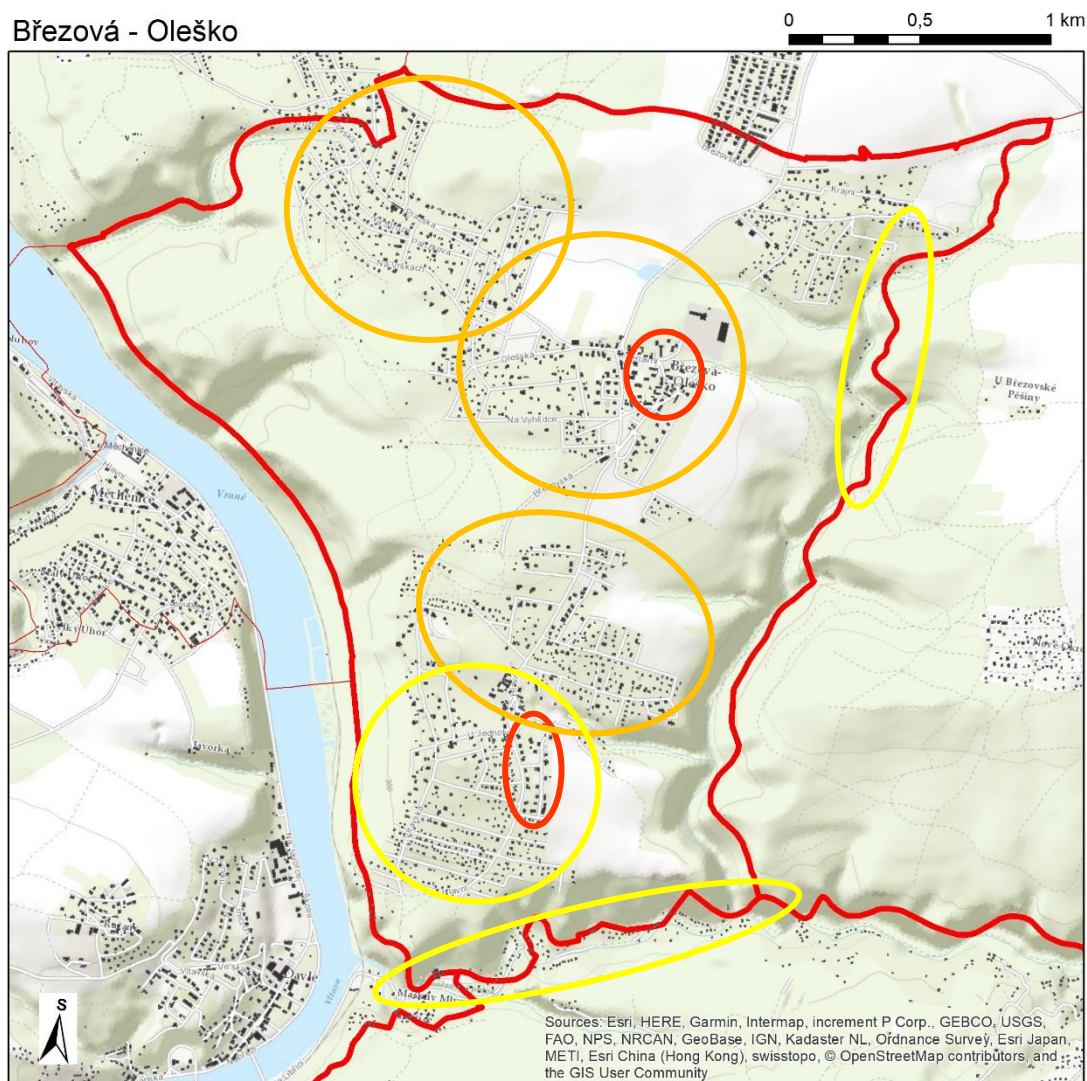
Minulý územní plán již na celém území obce zakázal povolování staveb pro individuální rekreaci a pokud nebylo v regulativech uvedeno jinak bylo zakázáno i povolování změn těchto již stávajících objektů. V tomto plánu byla u chat na pozemcích větších než 1000 m² při splnění všech právních předpisů povolena přestavba na rodinný dům. Požadavek 1000 m² se praxí ukázal jako nepřiměřený, proto byl snížen při změně č. 1 ÚP Březová – Oleško na 700 m².

Prezentace HNÁTA (2015) říká, že odhadem je v Březové – Olešku 1800 trvale žijících obyvatel, obyvatel bydlících zde po většinu roku více jak 2000 a přes léto až 3000. Aktuální počet obyvatel v době zpracování prezentace, tj. k 1.8.2015 byl 973. To představovalo roční deficit v obecním rozpočtu přibližně 10 mil. Kč. Mezi lety 2000 a 2015 se počet obyvatel více jak zčtyřnásobil. Podle informací uvedených na webových stránkách Regionálního informačního centra Keltské opidum Závist je Březové-Olešku 1100 rekreačních objektů.

V roce 1992, kdy se obec osamostatnila od Zvole, měla pouze 262 obyvatel, v roce 2001 to bylo 396 obyvatel. V roce 2016 měla obec již 1089 obyvatel. Počet dokončených bytů od roku 2001 do roku 2016 byl podle ČSÚ 172. Obyvatel ale za toto období přibýlo 693. Což by při stěhování pouze do nových objektů znamenalo více jak 4 obyvatele na byt, a to je velmi nepravděpodobné při republikovém průměru 2,3 obyvatele na hospodařící domácnost a 1,9 obyvatele na rekreační chatu/chalupu. Tento údaj potvrzuje trend stěhování obyvatel do objektů bez čísla popisného.

Velkou část zástavby tvořily před devadesátým rokem chatové osady. V roce 1991 bylo na území obce registrováno 1151 chat a 10 rekreačních chalup (OBEC BŘEZOVÁ – OLEŠKO, 2018).

Z rozhovoru se zaměstnanci obecního úřadu bylo zjištěno, že dříve docházelo k ne správné evidenci objektů a to tak, že některým rekreačním objektům byla přiřazena čísla popisná. Pokud byl takový objekt přestavěn na rodinný dům, získal po kolaudaci nové, většinou jiné popisné číslo.

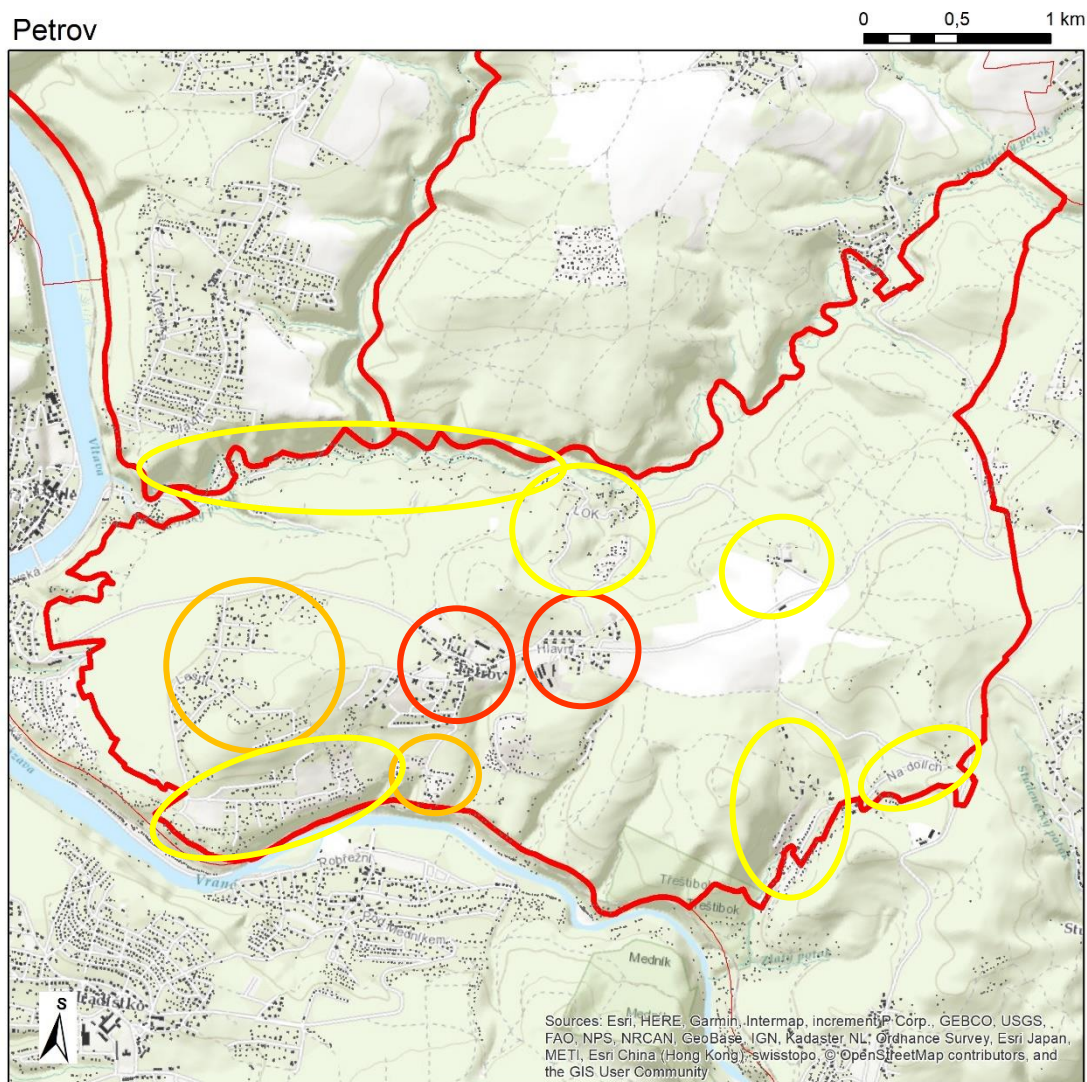


Obrázek 11: Schéma území obce Březová – Oleško a charakteru zástavby, zdroj vlastní

- **Petrov**

Část Petrov byla již historicky spíše zemědělská. V Bohulibech se těžilo zlato a nebyla zde půda vhodná pro zemědělství. V části Chloumek se ale začaly stavební pozemky prodávat již roku 1926. O tři roky později zde již byly první domky a chaty pro rekreaci movitých Pražanů. Za 2. sv. v. zde žilo cca 50 rodin, obec byla ale po válce opuštěná

a osada se změnila na rekreační zázemí Prahy. Podle webových stránek obce se zástavba v posledních letech postupně mění opět na trvalé bydlení (OBEC PETROV, 2017). V severní části území v údolí Zahořanského potoka, se nachází chatová oblast tvořená několika chatovými osadami jako Za potokem, Sedm Jezů, Červánek, Albatros Haway a další. Tyto osady byly původně trampské a tento charakter si do jisté míry zachovávají do dnešní doby.



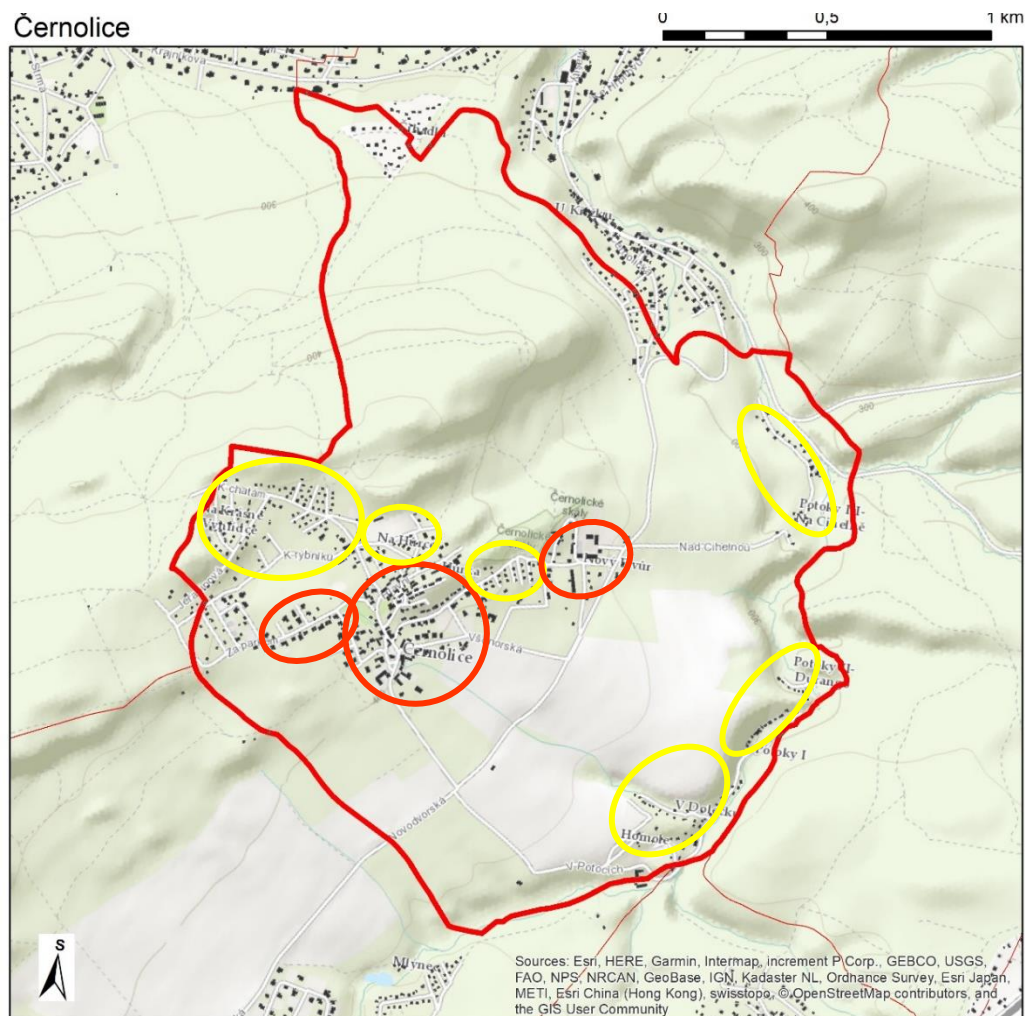
Obrázek 12: Schéma území obce Petrov a charakteru zástavby, zdroj vlastní

- Černolice

Obec se již od roku 1974 snažila o evidenci chat včetně veškeré chybějící dokumentace. To se ale úplně nedaří dodnes. V 70. letech byla na zasedání projednávána otázka stavební uzávěry pro osadu Potoky, z důvodu plánovaného zatopení. Jak se rozhodlo o této uzávěře se nepodařilo zjistit.

Přímo k obci přiléhá na severozápadě chatová osada „Červená Hlína,“ která sloužila pro rekreaci spíše movitějších Pražanů. Nemá typický trampský charakter, jsou zde větší objekty s poměrně velkými pozemky. Další chatová osada je k vidění v oblasti U Skal, kde jsou poměrně velké objekty ve svahu na malých pozemcích. Tento úsek propojuje Černolice s Novým Dvorem.

Jako součást obce Černolice je osada Potoky, která vznikla v meziválečném období, původně jako osada srubů. V dnešní době se osada dělí na tři části: Durango, Na Cihelně a Stivínka. Potoky jsou od Černolic urbanisticky odděleny a tvoří souvislé sídlo. Rozprostírají se v údolí Všenorského Potoka.



Obrázek 13: Schéma území obce Černolice a charakteru zástavby, zdroj vlastní

- **Celkové zhodnocení**

Obec	Charakter osad	Kompaktnost – roztroušenost osad
Kamenice	Části mimo Kamenici - Původ i tramský i mo- vití Pražané.	V návaznosti na historická jádra částí obce. Kompaktní za jednotlivé části.
Březová – Oleško	Původně tvořily téměř celé sídlo chaty. Původ tramský.	Původní chaty tvoří tvar sídla. Nová zástavba minimálně, většina vývoje pomocí konverze a nebo zástavby proluk. Kompaktní za jednotlivé části.
Petrov	Chlomek – Původně mo- vití Pražané, Bohuliby a okolí Zahořanského po- toka – Původ tramský.	Petrov a Chlomek jsou kompaktní, z jihu se srůstají. Bo- huliby a chatové osady u Zahořanského potoka jsou roz- troušené.
Černolice	Červená hlína a chaty v návaznosti na obec – Původ i tramský i mo- vití Pražané, Osada po- toky – Původ tramský.	Sídlo Černolic je kompaktní i s přiléhajícími chatovými osadami. Výjimku tvoří osada Potoky na východě území, která je samostatný celek.

Tabulka 6: Celkové zhodnocení chatových osad obcí, zdroj vlastní

Chatové osady tramského původu jsou charakteristické malými chatami na malých pozemcích, často velmi špatně přístupnými. Pro chatové osady původně sloužící mo-
vitým Pražanům jsou typické velké rekreační domy s rozlehlými zahradami, většinou
dobře přístupnými. Často navazovaly na původní sídlo obce.

6.3.3 Chatové osady a jejich konverze v územně analytických pod- kladech

Je důležité znát informace z ÚAP správních obvodů obcí s rozšířenou působností. Je
podstatné rozlišovat, zda řešenou problematiku vidí jako silnou nebo slabou stránku
a na co konkrétně upozorňují. Na tyto otázky odpovídá tato podkapitola.

Všechny řešené obce spadají do správního obvodu ORP Říčany – patří sem Kamenice,
nebo do správního obvodu ORP Černošice – zde jde o Březovou-Oleško, Černolice
a Petrov.

- **ÚAP SO ORP Říčany**

Obec Kamenice spadá do správního obvodu ORP Říčany. Aktuální je 4. úplná aktua-
lizace ÚAP SO ORP Říčany z roku 2017.

ÚAP ORP Říčany definují jako silnou stránku v oblasti bydlení značný rozvoj bytové
výstavby, kulturní hodnoty nadmístního významu a atraktivní krajinné zázemí. Jako
slabé stránky vnímají negativní dopady suburbanizace a problémy dopravní dostup-
nosti obce ve vztahu k Praze. Hrozbou je deficit některých zařízení veřejné infrastru-
ktury a pro tuto práci nejdůležitější překročení meze přiměřenosti rozvoje výstavby

v obci, např. nadměrnou suburbanizační výstavbou nebo transformací chatových osad na trvalé bydlení. Negativem v oblasti rekreace je také další rozšiřování chatové zástavby z důvodu rizika vzniku hygienických problémů.

- **ÚAP SO ORP Černošice**

Obce Březová – Oleško, Černolice a Petrov spadají do správního obvodu ORP Černošice. Momentálně platná je Aktualizace územně analytických podkladů 2016.

Všeobecně pro celé ORP definují ÚAP jako slabé stránky to, že chatové oblasti často nejsou napojeny na splaškovou kanalizaci

Všeobecně pro celé ORP definují ÚAP jako hrozbu nárůst automobilové dopravy Z/do Prahy a tlak investorů na zastavění přírodně atraktivních míst bez ochrany a obnovy přírodních hodnot.

ÚAP Černošice vymezují silné stránky konkrétně pro Březovou-Oleško jako území s výjimečnými přírodními hodnotami a vysokou lesnatostí a slabé stránky, tedy neodpovídající technická infrastruktura v chatových oblastech nebo stavby pro rodinnou rekreaci využívané k trvalému bydlení.

ÚAP Černošice vymezují silné stránky konkrétně pro Černolice jako území s výjimečnými přírodními hodnotami, vysokou lesnatostí a do slabých stránek řadí neodpovídající technickou infrastrukturu v chatových oblastech, absenci sociální soudržnosti a začlenění do života obce vlivem nepřiměřeného nárůstu počtu obyvatel – nad 40 % nebo stavby pro rodinnou rekreaci využívané k trvalému bydlení. Dále je jako hrozba definován vysoký nárůst obyvatel – který generuje extrémní nárůst dopravy zejména ve směru na Prahu. V obci Černolice je nárůst obyvatel za posledních 5 let více než 50 %, což přináší řadu problémů zejména v soužití novousedlíků s původními obyvateli obce.

ÚAP Černošice vymezují silné stránky, konkrétně pro Petrov, jako území s bohatým místním kulturním životem a dobře vnímanou pospolitostí společenství, vysokou lesnatostí, svěbytné chatové osady s dlouhou tradicí a mezi slabé stránky počítají neodpovídající technickou infrastrukturu v chatových oblastech nebo stavby pro rodinnou rekreaci využívané k trvalému bydlení.

- Celkové zhodnocení

Obec	Silné stránky / Příležitosti		Slabé stránky / Hrozby	
Kamenice	- rozvoj bytové výstavby		- negativní dopady suburbanizace a problémy dopravní dostupnosti - překročení meze přiměřenosti rozvoje výstavby v obci, např. nadměrnou transformací chatových osad na trvalé bydlení	
Březová – Oleško	- vysoká lesnatost - výjimečné přírodní hodnoty	-	- nárůst automobilové dopravy Z/do Prahy	-
Petrov		- území s bohatým místním kulturním životem a dobře vnímanou pospolitostí společenství - svěbytné chatové osady s dlouhou tradicí	- neodpovídající technickou infrastrukturu v chatových oblastech - stavby pro rodinnou rekreaci využívané k trvalému bydlení	-
Černolice		-		- absence sociální soudržnosti začlenění do života obce vlivem nepřiměřeného nárůstu počtu obyvatel

Tabulka 7: Celkové zhodnocení konverze z pohledu ÚAP, zdroj vlastní

ÚAP obou správních území, ve kterých se řešené obce nacházejí, se shodují v tom, že jsou obce začleněny v přírodě cenném prostředí s dobrým rekreačním zázemím. Oba tyto dokumenty vnímají trvalou obydlenost chat jako slabou stránku obcí, kterých se to týká.

6.3.4 Chatové osady a jejich konverze v územním a strategickém plánování

Tato kapitola analyzuje územní a strategické plány řešených obcí. Hledáním problematiky chat, rekreačních domů, technické infrastruktury, umožnění nebo naopak znemožnění přeměny chat na trvalé bydlení a jeho podmíněnost. Výsledkem je soupis koncepcí a pravidel jednotlivých územních plánů a jejich srovnání. Přesné znění úseků územních plánů zabývající se touto problematikou jsou uvedeny v přílohách č. 10–14 a pro přehlednost je v nich tučně zvýrazněn podstatný text.

- **Kamenice**

Z analytické části strategického plánu se dozvídáme, že v letech 1990 až 2013 bylo přestavěno na rodinné domy 184 chat. Rostoucí trend byl v období 1990–2007. K útlumu podle záznamů došlo mezi roky 2007 a 2008 a v roce 2010. V průměru se za toto období přestavělo 10 chat za rok (OBEC KAMENICE, 2014).

Právní stav územního plánu platného od 8. 11. 2000 po změnách č. 1, 3 a 4 je platný od 26. 3. 2016. Shrnuje platné části vyhlášky č. 11/2000 o vyhlášení závazné části územně plánovací dokumentace obce Kamenice ze dne 8. 11. 2000, upravené a doplněné ve znění:

- obecně závazné vyhlášky obce Kamenice č. 2/2005 ze dne 12. 7. 2005 (Změna č.1),
- opatření obecné povahy č.1/2015, účinné od 3. 7. 2015 (Změna č.4) a
- opatření obecné povahy č.1/2016, účinné od 26. 3. 2016 (Změna č.3).

Objekty sloužící pro rodinnou rekreaci, definované body z úvodní analýzy a body prokazující probíhající konverzi, se nacházejí převážně v plochách s následujícím rozdílným způsobem využití: BR – Území rekreace a bydlení, BC – Čistě obytné území, BP – Obytné území s přírodními prvky, SJ – Smíšené území jádra obce a IR – Území individuální rekreace.

Z těchto funkcí je přestavba rekreačních objektů na rodinné domy přípustná v BR, BC, BP a SJ. Konverze není tedy povolena pouze v území IR.

Článek 9 ÚP Kamenice říká, že stávající objekty individuální rekreace jsou zachovány, s tím, že na plochách BC, BV a SJ je možná přestavba na rodinné domy. Výstavba nových staveb individuální rekreace není povolována.

Původní znění územního plánu je z roku 2000 a nemá tedy strukturu podle stavebního zákona z roku 2006. Chybí tedy odůvodnění.

- **Březová – Oleško**

Koncepce výstavby určená strategickým plánem rozvoje obce Březové – Oleška určuje umožnění a podporu přestavby rekreačních objektů na RD v rámci jasných a transparentních pravidel snižujících možnost korupce, jasné hranice (intravilán) pro případnou možnost vyjmutí z PUPFL (OBEC BŘEZOVÁ – OLEŠKO, 2017). Toto by mělo být zajištěné ÚP platným od ledna 2018.

Platný územní plán Březové-Oleška byl vydán opatřením obecné povahy s nabytím účinnosti 4. 1. 2018. Předchozí územní plán byl platný od ledna roku 2003 a měl jednu změnu platnou od listopadu 2009. Aktuální územní plán je beze změn.

Územní plán se o konverzi zmiňuje již v základní koncepci rozvoje území obce, kde umožňuje zástavbu jak v prolukách sídel, tak formou transformace stávajících staveb pro rodinnou rekreaci na rodinné domy v rámci ploch smíšených obytných.

Objekty sloužící pro rodinnou rekreaci definované body z úvodní analýzy a body prokazujícími probíhající konverzi se nacházejí převážně v plochách s následujícím rozdílným způsobem využití: SO – plochy smíšené obytné, RI – plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci a RIL – plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci na lesních pozemcích. Dle získané mapy z registru obyvatel je ale zřejmé, že trvalý pobyt mají obyvatelé hlášený i v těchto lokalitách.

Přičemž hlavním využitím ploch SO je: *„bydlení v izolovaných rodinných domech a stavbách pro rodinnou rekreaci, plochy umožňující změny v užívání stavby pro rodinný dům (tzn. "transformace" rekreačních chat a domků na trvalé bydlení).“* Tyto plochy mají speciální podmínky prostorového uspořádání jako například minimální výměra nových pozemků 1000 m², nebo koeficient zastavění pozemku pro vlastní stavbu domu včetně garáže max. 20 % apod. (podrobněji v příloze č. 11). V plochách RI a RIL není přeměna na trvalé bydlení umožněna.

V odůvodnění se dozvídáme, že i přes oficiální existenci uliční sítě, tyto komunikace zdaleka neodpovídají platným normám. Parkování vozidel na veřejné komunikaci z těchto důvodů není možné. Z analýz plyne, že je možné transformovat cca 1000 rekreačních objektů z celkových 1150. Vysoký počet objektů pro rekreaci v tvořící souvislou zástavbou zmiňuje odůvodnění ÚP jako problém, stejně tak jako jejich transformaci na trvalé bydlení. K tomuto jsou vyjmenovány limity do budoucna, jako například nemožnost kvalitní dopravní obsluhy, poloha v elektroenergetických koridorech a další.

- **Petrov**

Platný územní plán Petrova byl vydán opatřením obecné povahy s nabytím účinnosti 15. 4. 2011. K platnému územnímu plánu je navrhována 1. změna, která je fázi návrhu pro společné jednání.

Základní koncepce dělí intenzitu územního rozvoje na základě kritérií dopravní dostupnosti a členitosti terénu do čtyř kategorií. Pro tuto práci jsou nejpodstatnější plochy II. kategorie – stávající plochy rekreace. Ty jsou vhodně umístěné k transformaci na trvalé bydlení a obec zde do budoucna počítá s investicemi do potřebné DI a TI.

Objekty sloužící pro rodinnou rekreaci definované body z úvodní analýzy a body prokazující probíhající konverzi se nacházejí převážně v plochách s následujícím rozdílným způsobem využití: SR – plochy smíšené obytné – rekreační (zóna A), RI – rekreace individuální (zóna B) a RU – rekreace individuální – stavební uzávěra (zóna C).

Hlavním využitím plochy SR jsou mimo jiné pozemky staveb pro bydlení – rodinné domy izolované a pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (chaty, chatové osady), kdy je určena jedna z podmínek využití takto: *„stavby pro rodinnou rekreaci je možno přestavět (rekolaudovat) na stavby pro bydlení či nahradit novou stavbou pro bydlení v případě, že se nacházejí na pozemku o velikosti min. 500 m², u kterého je zároveň kratší strana pozemku větší než 15 m, a pro který je zajištěn příjezd po místní komunikaci o šířce uličního prostoru (šířce pozemku komunikace) min. 5,5 m.“* Plocha SR je jediná, kde lze konverzi provádět.

Na plochách RI jsou povoleny mimo jiné pouze stávající stavby pro bydlení. U staveb pro rekreaci jsou umožněny pouze dílčí úpravy a drobné přístavby, nezvyšující kapacitu a úpravy zlepšující ekologické parametry. Na plochách RU jsou povoleny pouze udržovací práce a údržba zlepšující ekologické parametry mimo lesní pozemky. Zajímavostí tohoto územního plánu, týkající se hlavně ploch RU, je podmínka využití: *„k chatám, které jsou obklopeny lesem je možný přístup pouze pěšky, anebo na kole po stávajících přístupových cestách.“*

Nepatrné množství bodů se nachází také v plochách SV – plochy smíšené – venkovské a BI – bydlení v rodinných domech – příměstské. V obou těchto plochách je hlavním způsobem využití bydlení, tudíž lze tyto objekty změnit na bydlení.

ÚP svými regulacemi umožňuje přestavbu 149 chat na trvalé bydlení. Odůvodnění ÚP říká: *„Pro identitu sídla a soudržnost společenstva obyvatel a území je důležitá preference přestavby rekreačních ploch na bydlení a zástavba proluk před výstavbou na nových plochách, neboť jde o postupný a dlouhodobý proces, při němž v území zůstávají obyvatelé a návštěvníci, kteří mají k území dlouhodobý vztah.“*

- **Černolice**

Obec v roce 2017 vydala revizi Strategického plánu rozvoje obce Černolice, kde se k řešené problematice vyjadřuje takto:

- „počet rodinných domů (RD): cca 185
- počet chat: cca 223
- počet obyvatel oficiálně hlášených v RD: cca 363
- počet oficiálně hlášených v chatách: 57
- počet oficiálně hlášených: 420
- počet obyvatel skutečně trvale bydlících v obci (pouze odhad): 480
- počet lidí v obci o víkendu v létě (odhad včetně chatařů): cca 750“

Velmi dobrá kvalita životního prostředí je důvodem, proč jsou Černolice vyhledávány jako místo k bydlení pro občany pracující v Praze. Jedná se zároveň o tradiční chatařskou a v menší míře i o tramskou oblast.

SWOT ANALÝZA – SLABÉ STRÁNKY

V obci žije v sezóně až 750 obyvatel, ale do obecního rozpočtu z daňového určení přispívá pouze 420 trvale hlášených občanů. Zatímco ve staré zástavbě vesnice je trvale hlášených obyvatel většina, v nových lokalitách činí podíl trvale hlášených obyvatel pouze do 70 %. Vznik nových lokalit určených k zástavbě nemusí být jednoznačně přínosem. Chybí efektivní motivace pro navýšení počtu trvale hlášených občanů na území obce. (v rodinných domech ale i v chatách.)

SWOT ANALÝZA – PŘÍLEŽITOSTI

Přesvědčit nepřihlášené, trvale žijící obyvatele k přihlášení trvalého pobytu v obci (v domech ale i chatách). Využití rekreačního potenciálu a potenciálu chatařů (kupní síla) (OBEC ČERNOLICE, 2017).

Platný územní plán Černolic byl vydán opatřením obecné povahy s nabytím účinnosti 4. 1. 2012. K tomuto územnímu plánu byla v únoru roku 2017 vydána změna č. 1., která se týkala převážně zrušení povinnosti regulačních plánů některých ploch dle rozhodnutí soudu a zrušení některých zastavitelných ploch.

Objekty sloužící pro rodinnou rekreaci, definované body z úvodní analýzy a body prokazující probíhající konverzi, se nacházejí převážně v plochách s následujícím rozdí-

ným způsobem využití: BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské a RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci. Určeným využitím ploch BV je bydlení v rodinných domech v klidové obytné zóně s oplocenými zahradami pro individuální rekreaci a možnou doplňkovou pěstební funkci. Přestavba chat je zde tedy umožněna. V plochách RI je v přípustném využití bydlení jako výjimečně přípustné. Jsou vymezeny i návrhové plochy RI, kdy každá z nich má určené své specifické podmínky. Pouze u chat na lesních pozemcích je povolena pouze nezbytná údržba.

- **Celkové zhodnocení**

Obec	Míra podpoření	Regulace u povolené konverze
Kamenice	Jen vybraných plochách.	<ul style="list-style-type: none"> - izolované RD, přízemní s podkrovím - sklon střechy 27°-45°, tvar střechy sedlový, polovalbový, valbový nebo pultový - brva a materiál tašek - umístění oken - parkování na pozemku - koeficient zastavěných ploch 0,30 - dále koeficient využití pozemku, koeficient zeleně, výška římsy, výška hřebene, uliční čára a další – detail viz. Příloha č. 10
Březová – Oleško	Jen ve vybraných plochách	<ul style="list-style-type: none"> - min. výměra nových pozemků 1000 m², pokud se nejedná o dělení pozemků pro veřejné prostranství - koeficienty zastavění pozemku - dvě podlaží - parkování na pozemku - dále výška hřebene, výška atiky, šířka přilehlého VP, šířka přístupové komunikace, a další – detail viz. Příloha č. 11
Petrov	Jen ve vybraných plochách	<ul style="list-style-type: none"> - venkovský charakter - koeficient zastavění 50 % / 30 %, koeficient zeleně - min. výměra nových pozemků 800 m² - min. výměra nově oddělovaných pozemků 1000 m² - dvě nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží - stavby pro rodinnou rekreaci je možno přestavět (rekolaudovat) na stavby pro bydlení či nahradit novou stavbou pro bydlení v případě, že se nacházejí na pozemku o velikosti min. 500 m², u kterého je zároveň kratší strana pozemku větší než 15 m, a pro který je zajištěn příjezd po místní komunikaci o šířce uličního prostoru (šířce pozemku komunikace) min. 5,5 m - u přestaveb, dostaveb a novostaveb je nutné respektovat původní půdorys domů, tvary střech a celkový charakter zástavby, tj. zejména kompoziční a hmotové řešení, barevnost a použité materiály - dále uliční čáry, výška RD, tvar střech a další – detail viz. Příloha č. 12
Černolice	Jen ve vybraných plochách (Obec by chtěla povolit na celém území změnou ÚP)	<ul style="list-style-type: none"> - min. velikost pozemku – nepředepisuje, % zastavění individuálně, INP a podkroví - typ střechy sedlová a valbová, min. sklon 25° - parkovací stání - pro konkrétní plochy speciální podmínky prostorového uspořádání

Tabulka 8: Celkové zhodnocení z pohledu územního a strategického plánování, zdroj vlastní

Každá z obcí má svůj přístup ke konverzi. Ve všech řešených obcích konverzi spíše podporují a v každém z územních plánů jsou vymezeny plochy, kde je tato umožněna. Všechny obce mají vymezeny plochy, kde konverzi lze provádět a za jakých podmínek a kde je naopak nepřipustná. Pouze obec Černolice se nyní, dle pana místostarosty, snaží prosadit sjednocení všech ploch tak, aby bylo možné konverzi provádět všude. To s sebou může nést ale řadu nevýhod jako např. obvinění ze snižování hodnoty majetku, pokud si uživatelé koupí pozemek, který je dle ÚP určený pro bydlení a stavební úřad zde poté nepovolí stavbu. Tato situace zde může nastat v několika místech, protože zde není možné podmínky splnit.

Většina obcí má klasické regulace jako je minimální výměra pozemku, výška staveb, maximální zastavěnost pozemku a jiné. Mezi řešenými obcemi není jediná, která by v nějaké své ploše neumožňovala přeměnu chat na trvalé bydlení. Všechny tyto obce takové plochy mají a vymezovaly je na základě dostupnosti a možnosti napojení na TI. Pokud tam tyto podmínky nejsou splněny, ale je reálné je naplnit, jsou uvedeny jako podmínky prostorového uspořádání.

6.3.5 Pohled zástupců obce na problematiku

Náplní této analýzy je komunikace s obcemi, respektive s odbory, pod které spadá územní plánování. Od úřadů bude zjištěno, jak se ke konverzi obec stavěla, staví a v budoucnu bude stavět. Zda chystají nějaké změny, nebo zda jim současný vývoj vyhovuje. A jestli konverze probíhá pouze ve vyznačených oblastech nebo i jinde.

Obce byly kontaktovány jednotlivě emailem s žádostí o schůzku. Zástupci všech obcí byli ochotní poskytnout informace. Všechny čtyři schůzky probíhaly podobným stylem, kdy byla představena práce a data z úvodní analýzy promítnutá pro jejich snazší představu nad územním plánem nebo základní mapou. Byli požádáni, zda by řekli něco na úvod k této problematice, zda probíhá, jak se to u nich projevuje, jestli to vnímají jako problém a podobně. Většina zástupců se s chutí rozmluvila. Po tomto úvodu následovalo vždy několik strukturovaných otázek (viz. Příloha č. 5). První část probíhala nad mapou, kdy zakreslovali odpovědi. Druhá část byla čistě ústní. Často se do konverzace zapojili i referentky obecních úřadů. Výsledkem rozhovorů jsou zejména tyto informace.

- **Kamenice**

Tato podkapitola je zpracována na základě rozhovoru s panem Ing. Pavlem Čermákem, starostou obce.

Při pořízení územního plánu byly vytipovány čistě chatové osady, které jsou v ÚP jako Území individuální rekreace – IR. Tento ÚP plán obsahoval ustanovení, že po individuálním zvážení zastupitelů lze povolit konverzi chaty na rodinný dům. V Kamenici se plochy IR vyznačují malými pozemky s malou zastavěnou plochou a velmi úzkými cestami. Tato území byla koncipována, tak, že uživatelé přijížděli hromadnou dopravou a do chat docházeli pěšky. I v těchto územích jsou místa (například na okrajích, u komunikace), kde lze, dle uvážení dostupnosti připustit vhodnost pro trvalé bydlení. Toto ustanovení mělo umožnit transformaci právě takových lokalit. Dle starosty Kamenice to bylo takto nastaveno správně, ale vzhledem k tomu, že tlak lidí žijících v chatách na zastupitele byl velký, zastupitelé ne vždy odolali a často na příslib uživatelů, že nebudou požadovat vybavenost od obce, přeměnu povolili. Tím se začalo stávat, že se ve větší chatové osadě začaly objevovat místy individuální rodinné domy. Další změna nastala po roce 2000, kdy se změnila legislativa a oddělil se registr obyvatel od stavebního řízení. Tím se stalo legální mít trvalý pobyt i v objektu s číslem evidenčním. To vedlo k tomu, že se lidé začali stěhovat i do špatně obslužitelných míst a samospráva nezná způsob, jak to zakázat. Poslední skupinou lidí žijících v chatových osadách v Kamenici jsou lidé, kteří na chatě bydlí celoročně, ale trvalý pobyt mají hlášený jinde. Tato varianta je dle starosty nejhorší. O těchto lidech moc nevědí a přinášejí to všechny nevýhody, jako svoz odpadů, poplatky za zvířata a podobně.

Ustanovení o individuálním rozhodování zastupitelstva bylo změnou ÚP vyřazeno z důvodu, že tato rozhodnutí jsou soudně nepřezkoumatelná. Nyní se hledá způsob, jak zacházet s těmito územími. Bude to řešeno pomocí regulativů – např. min. výměra pozemku, min. šířka komunikace apod. S těmito regulativy bude pracováno až za pomoci nového územního plánu, protože obec by při pořizování nového územního plánu s velkou pravděpodobností přišla a své rozsáhlé rozvojové plochy. Jako prozatímní řešení zvolila obec u pozemků, kde majitelé projeví zájem jejich přeřazení z ploch IR na plochy pro bydlení (BC – čisté obytné území nebo BR – území rekreace a bydlení). Toto opatření je součástí změny č. 5 ÚP Kamenice, která je ve fázi schvalování zadání.

Lidé, kteří si v Kamenici nahlásili trvalý pobyt a tím platí s tím spojené poplatky a daně do obecního rozpočtu, si nárokují veřejnou vybavenost. To, co jim při nastěhování nevadilo, začíná být po pár letech trvalého bydlení problém. Týká se to věci jako veřejného osvětlení, stavu komunikací a podobně. To je ale velmi nákladná investice vzhledem k umístění osad.

Co se týká evidence obyvatel, obec si vede trojí evidenci. První je oficiální evidence registru obyvatel a registruje obyvatele s hlášeným trvalým pobytem v obci. Další dvě jsou neoficiální a doplňkové. Jedna je pro svoz odpadů, kde obec eviduje, kdo má zaplacený celoroční, kdo sezónní odvoz odpadu a naopak, kdo ho neplatí vůbec. Druhým neoficiálním způsobem je seznam pro doručování obecních novin, tedy evidence těch, kteří si zažádali o celoroční doručování tohoto tisku. Obec má ale i opačný problém, že jsou zde hlášeni obyvatele, kteří zde nežijí. Tímto je evidence zkomplikovaná.

Kamenice si v ÚP vymezila velké zastavitelné plochy, od té doby je ale nerozšířila a náměty žadatelů zamítá, právě vzhledem k nedostatku rozvojových ploch. Oproti těmto plochám jsou plochy IR již zastavěné a pokud je to možné, preferuje obec právě přeměnu chat na rodinné domy, před zástavbou na zelené louce. Jako další výhodu vnímá obec ekonomické hledisko. Ve srovnání s obslužením DI a TI nové zástavby s velkými pozemky, obslouží obec v této zástavbě za stejné množství peněz, více lidí.

Starosta obce říká: *„náš postoj je takový, že my nepodporujeme novou výstavbu nikde, protože v Kamenici je 4 500 obyvatel, s těmi novými rozvojovými plochami je výhledový počet obyvatel 7 500. V tomto výhledovém počtu není započítána přeměna chat pro rekreaci na trvalé bydlení. Tam, kde se může stavět, tam ať se staví, ale obec nepodporuje výstavbu přípravou dopravní a technické infrastruktury za účelem podpory výstavby“*. V Kamenici probíhá převážně zástavba proluk a přeměna chat na rodinné domy. Výstavba nové zástavby je minimální. Jednou z příčin této přeměny je podle p. starosty činnost realitních makléřů, kteří tento způsob propagují, vzhledem k velikosti pozemku a vzhledem k tomu, že nový pozemek pro zástavbu musí mít dle způsobu využití minimální výměru. Pozemek se stávající chatou o výměře např. 300 - 400 m² je mnohem levnější než nový, prázdný pozemek o výměře 1000 m².

Politika obce je taková, že pokud se chce rodina na pozemek nastěhovat, obci je jedno, jestli se nastěhuje do chaty, která má 80 m² nebo jestli si na tom samém pozemku postaví regulérní rodinný dům za podmínky dodržení všech norem. Problém Kamenice

je v příchodu lidí vlivem suburbanizace. To je především důvod předepsání velkých pozemků v rozvojových plochách. To má ale i spoustu nevýhod, větší expanze do přírody, vyšší náklady za dopravní a technickou infrastrukturu, selektování vyšších vrstev.

Tím, že se v obci k bydlení využívají právě již dříve zastavěné pozemky, zachovává si obec i přes probíhající suburbanizaci maloměstský ráz. Neprobíhá zde kobercová výstavba na neatraktivních lokalitách. Díky tomu je Kamenice stále oblíbenou lokalitou pro příchod nových obyvatel.

Obec nemá žádné území, kde by byly objekty pro rekreaci využívány pouze pro rekreaci, a ne k trvalému pobytu. Přeměna rekreačních objektů na trvalé bydlení probíhá v obci všude. Nachází se zde několik lokalit, kde dříve byla klasická chatová osada a nyní je to regulérní obytná zóna. Jako jednu z příčin uvádí starosta obce přivedení dopravní nebo technické infrastruktury a zástavby do blízkého okolí, kdy najednou nebyl problém připojit na tuto infrastrukturu i chatové osady a poté již nic nebránilo přeměně. Území, která se snaží obec chránit před přeměnou, jsou spíše zahrádkářské kolonie, kde není žádoucí trvalé bydlení. Největší problém, který obec v rozvoji vnímá, jak v chatových osadách, tak ve staré zástavbě, je šíře cest. Je zde spousta úzkých slepých cest, které nejsou obslužitelné. Obec nemá lokalitu, kde by chtěla odstranit chaty a cíleně je měnila na rodinné domy, nelimituje rekonstrukce a podobně.

Kamenice se pomalu smiřuje s tím, že se chatové osady postupně přemění k trvalému bydlení. Úkolem je udržet územní plán v nastavených mezích a snažit se, aby bydlení v přeměněných osadách bylo co nejméně konfliktní.

- **Březová – Oleško**

Tato podkapitola je zpracována na základě rozhovoru s panem Ing. Petrem Šilhánkem, starostou obce a paní Markétou Bernardovou, referentkou obecního úřadu.

Podobně jako v Kamenici, nebyla obec koncipována na silniční dopravu. Každá část obce má své historické jádro a zbytek tvoří chaty nebo jejich přeměna na rodinné domy nebo nová zástavba. V době boomu chataření většina uživatelů přijela vlakem do vedlejších obcí a do Březové-Oleška odtud přišla pěšky. Obec není průjezdná a komunikace nesplňují zákonné limity.

Obec Březová – Oleško vnímá přeměnu chat na trvalé bydlení z několika hledisek.

Jedním z nich je historický vývoj (viz. výše), kde je na obec nahlíženo jako na obec s převládající rekreační funkcí, kdy není infrastruktura připravena na trvalý život obyvatel. Ať už se jedná o technickou, dopravní infrastrukturu či občanskou vybavenost. Zlom přineslo období, kdy ministerstvo vnitra zakázalo další výstavbu chat, přibližně v 70. letech.

Z rozhovoru se zaměstnanci obecního úřadu bylo zjištěno, že dříve docházelo k nesprávné evidenci objektů a to tak, že některým rekreačním objektům byla přiřazena čísla popisná. Pokud byl takový objekt přestavěn na rodinný dům, získal po kolaudaci nové, většinou jiné popisné číslo. To mohl být důsledek právě výše zmíněného zákazu.

Další hledisko je ekonomické. Týká se rozpočtového určení daní a dotací, kdy obec dostává příspěvky pouze na obyvatele, kteří mají evidovaný trvalý pobyt v obci. Březová – Oleško se snaží kampaní přesvědčit co nejvíce obyvatel, kteří zde trvale bydlí k tomu, aby si zde nahlásili oficiálně trvalé bydliště. Organizuje osvětu obyvatel různými letáčky, návody, vzory a motivuje je například nižšími poplatky za svoz odpadů, předností náborů do školek pro děti trvale bydlící v obci, předností zavedení TI a oprav silnic pro ulice, kde je hlášeno více trvale žijících obyvatel apod.

V obci se nachází cca 1350 objektů. Kdyby se počítal podprůměrný počet obyvatel na objekt 2 osoby jednalo by se o 2700 osob. Trvale hlášených je v obci 1089 osob. Toto je velký problém. V obci je přes 30 km nezpevněných cest, není zde kanalizace a ve velké části obce ani vodovod. Vzhledem k příjmům obce není možné zajistit tuto infrastrukturu všude.

Dle pana starosty se nezměnila jen doba ale i lidé. To, co jim dříve nevadilo, protože byli mladí, přijeli vlakem „s taškou s proviantem“ a za pár dní odjeli, nyní toto považují za problém. Ve vsi sportovali a spoluutvářeli sociální život. Dnes jsou ti samí lidé v důchodovém věku, k místu je to pořád přitahuje, ale již nejsou nijak aktivní, jezdí automobily a požadují určitý standard. Ale mají k místu vázány nostalgické vzpomínky, a tak si to připouštějí. To je rozdíl mezi nimi a lidmi, kteří se sem stěhují z Prahy. Ti mají představu, že bude Březová – Oleško plnohodnotná obec s veškerou veřejnou infrastrukturou.

Dalším problémem, konkrétně v této obci, jsou nepřesnosti v evidenci v katastru nemovitostí. Například zastavěné lesní pozemky, veřejné komunikace v soukromém

vlastnictví nevidované jako komunikace, ale například jako PUPFL nebo zemědělská půda, chaty v dlouhodobém pronájmu na lesních pozemcích obce atp.

Obec má několik málo lokalit, kde se zachovává pouze rekreace. Jedná se především o plochy RIL – plochy staveb pro rodinnou rekreaci na lesních pozemcích, kde jsou chaty určeny pouze k údržbě a dožití, bez možnosti rozšiřování. Dle mapy evidence trvale hlášených obyvatel ale vidíme, že i zde je v několika objektech někdo přihlášen k trvalému pobytu. Na obrázku č. 14 můžeme na části vyznačené červenou šrafovou pozorovat, že trvalý pobyt dle registru obyvatel mají lidé hlášený i na nezastavitelných pozemcích s funkcemi např. NS nebo NL.



Obrázek 14: Výřez mapy trvale přihlášených obyvatel na podkladu ÚP Březová – Oleško, zdroj obec Březová – Oleško, upraveno

Zásadní změna mezi předešlým a aktuálním ÚP je taková, že u přestavovaných pozemků není definována minimální výměra, jsou určeny koeficienty zastavěnosti a normové rozestupy, ale ne minimální výměra. U nově vzniklých pozemků je limit min. výměry 1000 m². Obec nepodporuje výstavbu malých objektů, ale zároveň nechce znemožnit stávajícím majitelům využití jejich pozemků. Mimo jádrových center obcí

vzniká celá obec přeměnou rekreačních objektů na rodinné domy. Nejsou lokality, kromě výše uvedených ploch RIL, kde by nevznikaly rodinné domy. Obec podporuje přeměnu chat na rodinné bydlení všude v zastavěném území.

Dle pana starosty nepřináší přeměna žádné výhody pro obec, obyvatele ani starousedlíky. Vzhledem k tomu, že obec není vybavená na tolik obyvatel. Jedna skupina chce mít klid, ale to je v rozporu s nově přichozími obyvateli. Původní uživatelé chat, kteří se zde rozhodli bydlet nebo ti, kteří užívají chatu stále pro rekreaci, nechtějí akceptovat příliv obyvatel, nechtějí přizpůsobovat svá obydlí, napojení na kanalizaci a podobně, na druhou stranu vyžadují zpevněné cesty, osvětlení nebo vývoz odpadů. V neposlední řadě mluví starosta jako o velkém problému o zvýšení dopravy. Obec není průjezdná, a přesto zde provoz čítá v řádu stovek automobilů za den. Jen minimum lidí využívá hromadnou dopravu.

Jako největší problém starosta vidí šířku silnic. Panuje zde nespokojenost na všech stranách. Lidé si stěžují například na to, že jim popeláři nevyvázejí odpad. Popeláři ale odmítají do těchto míst jezdit, protože je tam málo prostoru. Nový územní plán definuje minimální šířku komunikace, pro povolení rodinného domu. Tzn. že se vlastníci pozemků budou muset dohodnout a zúžit své pozemky kvůli komunikaci, jinak jim zde nebude stavba povolena.

Starostu nenapadala žádná lokalita, kde by byla přeměna vyvolána nějakým jiným záhahem. Zde se změny dějí v celé obci nahodile.

- **Petrov**

Tato podkapitola je zpracována na základě rozhovoru s paní Danou Wolfovou, starostkou obce a paní Radkou Kratochvílovou, referentkou obecního úřadu.

Obec si nevede žádnou svoji evidenci o skutečné obydlenosti objektů. Jako podklad jim slouží výhradně výpis z registru obyvatel, podle kterého mi sdělili pouze základní data, a to, že z objektů, kde má někdo trvale hlášený pobyt je 192 objektů s číslem popisným, ve kterých je přihlášeno celkem 553 lidí a 74 objektů s číslem evidenčním, ve kterých je hlášeno celkem 123 lidí. Podle úvodní analýzy má obec ale 263 objektů pro rodinné bydlení a 834 objektů pro individuální rekreaci.

Odhad zástupců obce, je dle předchozích zkušeností takový, že min. ve třetině rekreačních objektů v obci se trvale bydlí.

Obec má dvě místa, kde chaty slouží stále ještě pouze pro rekreaci a zástupci nevědí o tom, že by tam někdo trvale bydlel. Jedná se o oblast Zátrnová, kde je 8 rekreačních objektů, a o samotu u vodojemu, kde jsou dva objekty. Ve zbytku osad někdo žije i přes špatné dopravní podmínky. Stavební, oficiální konverze probíhá hlavně v části Chlomek, kde je to umožněno i územním plánem. Obec nemá žádné území, kde by byla původně chatová oblast a dnes by bylo čistě obytné.

Před konverzí se obec snaží chránit většinu chatových oblastí, mimo Chlomek a jižní část Petrova, územním plánem. Ten ale brání pouze oficiálním stavebním úpravám objektů na rodinné domy, a ne před neobydlování rekreačních objektů.

Mezi největší výhody pro obyvatele starostka počítá blízkost Prahy, přírody, „čistého vzduchu“ a vesnické komunity. I přesto, že je zde mnoho lidí, kteří jsou uzavření a nezačlenili se do původní komunity, sociální život je zde bohatý. Během roku se zde pořádá spousta akcí pro různé skupiny obyvatel.

Jako největší problém vnímá starostka obce komunikace. Přístup k chatám, ať už pro svoz odpadu nebo IZS, a jejich údržbu (opravy po vymílání vodou, odhrnování sněhu). Cesty jsou často staré a nezpevněné. Obec se postupně snaží do těchto komunikací investovat, ale je to dlouhodobý plán.

Oproti předchozímu ÚP obce nejsou v této problematice žádné velké rozdíly. Přestavby umožňoval již tento plán. Starostka obce nevnímá nějaké kumulativní příčiny vzniku konverze. Přeměna je zde nahodilá. Vzhledem k tomu, že obec má základní dopravní a technickou infrastrukturu, není nucena přesvědčovat lidi k registraci trvalého pobytu.

- **Černolice**

Tato podkapitola je zpracována na základě rozhovoru s panem Jiřím Michalem, místostarostou obce a paní Markétou Bernardovou, referentkou obecního úřadu.

Na úvod rozhovoru jsem byla upozorněna panem místostarostou, že obec zahájila pořízení změny č. 2 územního plánu, kde je jejich cílem prosadit úplné zrušení funkce RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci a sjednocení funkce příměstského bydlení. Citace z pokynu pro zpracování změny č. 2 ÚP: „*Cílem je sjednotit maximálně všechny plochy s využitím. Prověřit a stanovit podmínky pro přeměnu stávajících objektů pro rodinnou rekreaci na trvalé bydlení v kompaktní struktuře obce. Po-*

ložit požadavky na minimální velikost pozemků v zastavitelných plochách, umožnit dělení velkých pozemků.“ Problémem zůstává, že do těchto částí dříve obec neinvestovala do kanalizace a vodovodu. Jejím cílem je nyní díky tomuto opatření dosáhnout na dotace na TI.

Pan místostarosta tvrdí, že obci je „jedno“ jestli v chatách někdo bydlí a jestli si je lidé představují. Samozřejmě jsou si vědomi povinnosti obsluhovat každé území, na němž dojde ke změně jednotek na trvalá bydliště. U některých lokalit to není těžké, je tam dostatečný prostor pro komunikaci a v blízkosti jsou přípojky TI. U většiny lokalit to však představuje problém. Silnice jsou úzké a TI je daleko. Obec nabídla chatařům, že pokud si tuto infrastrukturu zainvestují, pomůže jim s úřední a logistickou stránkou a převezme ji pak do své správy. Výsledkem je to, že se lidé nebyli schopní domluvit.

Na území obce leží jediné místo, kterému zůstává stále pouze jeho rekreační funkce, a to je chatová osada V Dolečku přiléhající k oblasti Potoky. Zde se jedná o nahuštěné malé chatky na skalním terénu v soutěsce potoka. Zbytek chatové oblasti Potoky má charakter chatové osady, ale v některých objektech lidé trvale bydlí. Místo, kde byla původně chatová osada a nyní se přeměňuje na rodinné domy, je oblast na Červené Hlíně, která se napojuje na obytné sídlo Černolic. Obec nemá místo, kde by se celá osada přeměnila na rodinné domy. Po budoucí změně není v plánu od přeměny chránit žádné území. Na místě není ani obava, že by se přeměňovaly objekty na problémových místech. Obec důvěřuje stavebnímu úřadu, že pokud se nesplní všechny zákonné podmínky, přeměnu nepovolí.

Při otázce, jaké vnímá obec výhody bydlení v chatách, místostarosta přirovnává situaci k tomu, co říkali předci, tedy že chataři jsou přítěží a ne přínosem. Vzhledem k tomu, že obci nic nepřinášejí, ale obec se o ně musí starat. Nyní už to tak bráno není. Je to tím, že někteří z těchto obyvatel zde žijí lépe než leckdo, kdo žije přímo v sídle. Jsou pro ně například vytvořena svozová místa na odpad, a i přesto kolem chat vznikají černé skládky. Obec má za cíl umožnit přeměnu na celém území.

Podle registru obyvatel je z cca 200 chat 45 trvale obydlených. V obci nežije mnoho obyvatel na chatách nepřihlášených. Podle místostarosty to není stoprocentní, ale jedná se o jednotky obyvatel. S tímto mají problém spíše u rodinných domů. Obec řeší typické suburbanizační otázky, a to nejen u chat. Místostarosta obce nevnímá nějaké kumulativní příčiny vzniku konverze. Přeměna je zde nahodilá.

- **Celkové zhodnocení**

Obec	Podpora konverze	Průběh konverze		
		Rekolaudace na RD	Trvale hlášení v chatě	Trvale obydlené chaty bez hlášených obyvatel (odhad zástupců obcí)
Kamenice	Ano, přednost před zástavbou na „zele- lené louce“	Ve velkém množství (1990–2013 přestavěno na RD 184 chat).	Nezjištěno.	Nezjištěno, nedostala jsem slíbený podklad.
Březová – Oleško		Z celkového množství 1150 chat lze transformovat 1000.	Trvalý pobyt v 170 chatách z 1150.	Nezjištěno, nebyl mi sdělen odhad.
Petrov		V malém množství vzhledem k charakteru velkých objektů, které lze obývat i bez rekolaudace.	Trvalý pobyt v 74 chatách z 834.	Obydlena cca třetina chat, ve kterých není hlášený trvalý pobyt.
Černolice		Ve velmi malé míře, spíše si jen upravují stávající objekty.	Trvalý pobyt v 45 chatách z 223.	Výjimečně.

Tabulka 9: Celkové zhodnocení pohledu zástupců obcí na konverzi, zdroj vlastní

Všechny řešené obce se shodují, že je pozitivnější podporovat změnu chat na trvalé bydlení, pokud to podmínky dovolují. Definování a vymezení toho, co jsou ještě vhodné podmínky a jaké dát prostorové podmínky uspořádání se ale liší. Další, v čem se názory obcí liší, je nátlak na obyvatele k přihlášení trvalého bydliště. To je způsobeno převážně stavem technické a dopravní infrastruktury. Tam, kde jsou dostatečně široké silnice a je zaveden vodovod a kanalizace, obce nemají takové problémy s nepřihlášenými obyvateli, protože investičně jde o únosné částky. Jde například o svoz odpadu nebo zavedení veřejného osvětlení. Obce, které nemají dostatečnou veřejnou infrastrukturu, mají často problém vydat peníze ze svého rozpočtu, navíc o tyto příjmy ochuzeného, rozpočtu tyto investice pokrýt. Dotace jsou ale rozdělovány podle počtu trvale hlášených obyvatel a tím se šance na zavedení této infrastruktury ještě více snižuje.

6.3.6 Informace o obydlivosti rekreačních objektů z dalších zdrojů

Dalším prvkem analýzy je zjišťování možnosti získání informace o rozsahu konverze i z jiných zdrojů než z RÚIAN. Tato analýza bude vyplývat z předchozích kroků a z dalších možností.

- **Kamenice**

Obec Kamenice má k dispozici data z Registru obyvatel, která nejsou veřejná. V nich má údaje o tom, kde a kolik osob je hlášeno k trvalému pobytu.

Další evidencí, kterou si obec vede je seznam adresních míst pro svoz odpadu, jak celoroční, tak sezónní.

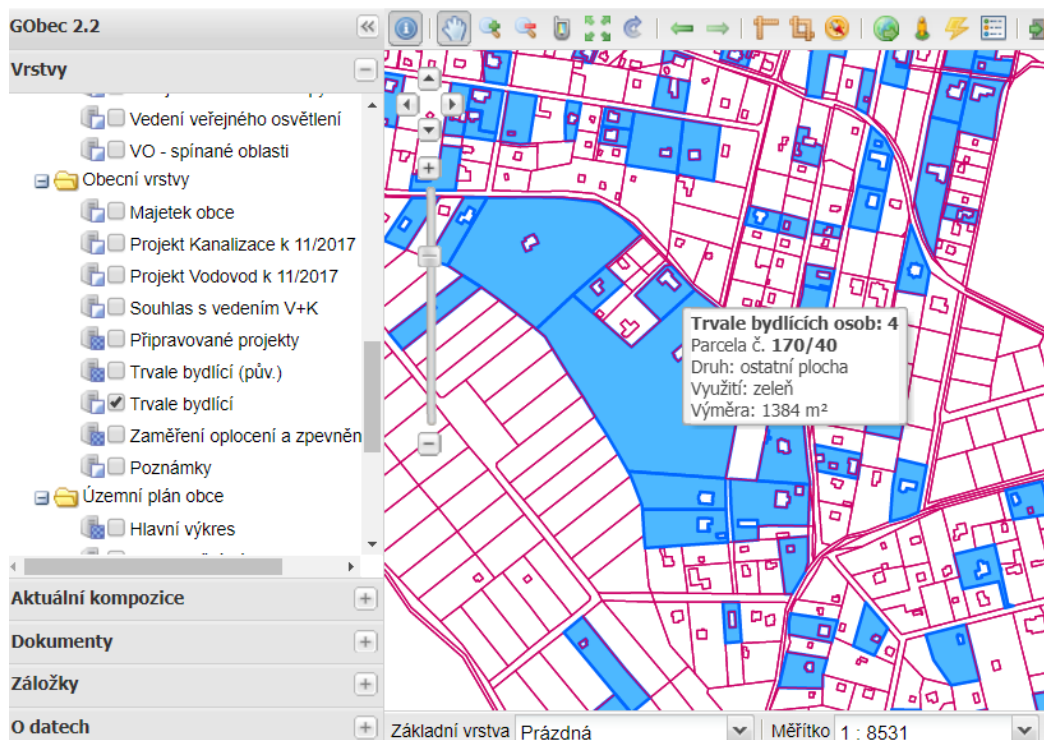
Třetím způsobem evidence trvale žijících obyvatel je seznam adresních míst, kam obec doručuje svůj zpravodaj. Kde jsou adresy jak hlášených trvale žijících obyvatel, tak těch, kteří mají zájem o pravidelné doručování tohoto tisku. Seznam adresních míst pro doručování tisku mi byl na schůzce přislíben, ovšem ani po připomenutí mi nebyl zaslán.

Ani jeden z těchto seznamů však není přesný. Všeobecně je známo, že se na chatách žije i bez nahlášení trvalého pobytu. Dále ti, kteří zde žijí a nemají zde trvalý pobyt, se často vyhýbají placení svozu odpadu. Jak říká pan starosta Kamenice, ti slušnější si platí odpad alespoň v sezóně. A o dění v obci v podobě pravidelného zpravodaje se nezajímají zdaleka všichni. Tyto evidence jsou spíše zpřesňující a pro lokální plánování obce.

- **Březová – Oleško**

Obec Březová – Oleško má k dispozici jako evidenci pouze údaje z registru obyvatel. Tyto údaje považuje za klíčové a staví na nich směry svého rozvoje. To je zapříčiněno i již výše zmiňovanou motivací obce k oficiálnímu přihlášení obyvatel.

Údaje z tohoto registru jsou k dispozici na mapovém portálu na webových stránkách obce, kde lze zjistit, kolik osob je hlášeno na kterých místech (viz. obr. č. 15).



Obrázek 15: Ukázka přehledu trvale bydlících obyvatel z mapového portálu obce Březová – Oleško, zdroj GPlus, upraveno

Na základě analýzy v programu ArcGIS, kdy jsem použila data z úvodní analýzy – konkrétně body objektů sloužící individuální rekreaci evidované pro rok 2016 a data z tohoto mapového portálu, bylo zjištěno, že na území obce Březová – Oleško se nachází cca 170 objektů určených pro individuální rekreaci, ve kterých má někdo nahlášený trvalý pobyt.

- **Petrov**

Obec Petrov má k dispozici pouze data z registru obyvatel, která nejsou veřejná. Vlastní evidenci si obec nevede. Na obecním úřadě mi pro účel této práce sdělili pouze základní údaje, a to, že mají trvalý pobyt hlášený ve 192 domech s číslem popisným, kde celkem žije 553 obyvatel s českou národností a v 74 domech s číslem evidenčním, kde žije celkem 123 obyvatel české národnosti.

- **Černolice**

Obec Černolice má k dispozici pouze data z registru obyvatel, která nejsou veřejná. Vlastní evidenci si obec nevede. K dispozici jsou pouze údaje ze strategického plánu zmíněné v kapitole 6. 5. 4.

- **Celkové zhodnocení**

Obec	Registr obyvatel	Jiný zdroj
Kamenice	Ano, neveřejný.	- seznam adres s celoročním svozem odpadu - seznam adresních míst pro doručování místního zpravodaje
Březová – Oleško	Ano, zveřejněný.	Ne
Petrov	Ano, neveřejný.	Ne
Černolice	Ano, neveřejný.	Ne

Tabulka 10: Celkové zhodnocení dostupnosti informací o trvalé obydlivosti objektů, zdroj vlastní

Všechny řešené obce disponují s informacemi z registru obyvatel. Ty jsou ale neveřejné a až na výjimku Březové – Oleška se mi je nepodařilo získat. Nezískala jsem je ani přímo od ministerstva vnitra. Postup pro jejich získání je velmi náročný vzhledem k jejich citlivosti. Mimo obec Kamenici si obce nevedou žádný svůj registr o celoroční obydlivosti objektů.

6.3.7 Srovnání informací z analýzy dat RÚIAN, územního plánování a rozhovory se zástupci obcí

Náplní této analýzy je porovnání informací z předchozích dílčích analýz. Sledovány budou převážně plochy určené k bydlení v rodinných domech a plochy určené pro rodinnou rekreaci. Zaměření bude také na změnu a přeměnu těchto oblastí. Bude sledováno, zda si některé obce v něčem neodporují, zda jsou jejich opatření funkční a zda jsou data z RÚIAN vypovídající.

Ze vstupní analýzy víme, kde se nachází objekty pro bydlení a pro individuální rekreaci, a kde se tyto objekty vyskytují samostatně a kde se prolínají. Dále víme, kde se tato funkce změnila. Z analýzy územních plánů vyčteme, kde je konverze chat podporována a kde naopak ne. Přidanou hodnotou jsou rozhovory se zástupci obcí. V této kapitole zjistíme, zda si tyto informace neodporují a jak jsou informace z úvodní analýzy přesné.

- **Kamenice**

Na rozdíl od definování těchto ploch s rozdílným způsobem využití, kde se nachází body pro rodinnou rekreaci Článek 9 ÚP Kamenice říká, že stávající objekty individuální rekreace jsou zachovány, s tím, že na plochách BC, BV a SJ je možná přestavba na rodinné domy. Výstavba nových staveb individuální rekreace není povolována.

Další objekty pro rodinnou rekreaci se ale nacházejí i v plochách BR, která má přestavbu individuálních rekreačních objektů (chat) na RD samostatně vymezeno v přípustném funkčním využití. Další plochou, kde se nachází chaty je plocha BP, ta neumožňuje přestavbu na rodinné domy, přípustné využití je pro rodinné domy s velkými pozemky a podmíněčně připouští jednotlivé stávající chaty. Konverze je tedy možná pouze úplným odstraněním chaty a výstavbou nového domu.

Podle strategického plánu došlo k přestavbě chat na rodinné bydlení v období 2001 - 2013 u cca 130 objektů. V obci jsou data pro oficiální konverzi přibližně shodná dle strategického plánu a dat z úvodní analýzy. Nelze ale dopočítat kvůli rozdílnému časovému rozpětí. Přeměna probíhá až na výjimky v plochách, kde to ÚP umožňuje.

Nastavená politika obce se shoduje ve strategickém i územním plánu, tak i ve vyjádřeních zástupců obce.

- **Březová – Oleško**

Konverze sledovaná úvodní analýzou probíhala pouze v plochách SO – plochy smíšené obytné, kde je změna povolena. Z registru obyvatel se ale dozvídáme, že trvalý pobyt mají lidé hlášený i v plochách RI a RIL. Zde není přeměna na RD povolena, a tak žijí v chatách, které si jen upraví. Obec se drží své politiky a jinde než v SO konverzi nepovoluje. Ale jak zde již bylo zmiňováno několikrát, to lidem nebrání v trvalém pobytu na chatě.

- **Petrov**

V Petrově dochází k oficiální rekolaudaci jen minimálně. Objekty jsou většinou dostatečně prostorné na to, aby se v nich dalo žít trvale. Dle zástupců obce má někdo hlášený trvalý pobyt téměř v každé z chatových osad. Obec konverzi podporuje na vybraných místech, jinde přestavba na RD není možná, ale stejně jako v předchozích případech lidé žijí i tam, kde to není dovolené.

- **Černolice**

V Černolicích dochází k oficiální přeměně na RD pouze minimálně. Důvody jsou dva. V oblasti přiléhající k obytnému jádru obce jsou objekty dostatečně velké i pro bydlení, tudíž uživatelům stačí, aby si je upravili a nepotřebují velké přestavby pro to, aby mohli v objektu žít. V oblasti původně trampských osad by stavební úřad přestavbu

nepovolil z důvodů špatného napojení na TI a většinou i DI. Tudíž těm, kteří se rozhodnou i přes tyto podmínky zde žít, nezbyvá než si upravit stávající objekt. Černolice jsou výjimečné tím, že většina trvalých obyvatel chat zde má hlášený trvalý pobyt. S nepřihlášenými obyvateli má obec problém spíše u rodinných domů.

Z tvrzení pana místostarosty vím, že obec chce dosáhnout sjednocení všech chatových oblastí do bydlení. Toto je ale v přípravné fázi. Podrobnosti jsou v kapitole 6.3.5 a zatím se s tímto pracovat nedá. Dle mého odborného názoru to není vhodné řešení a myslím, že dotčené orgány k tomuto nevydají kladné stanovisko.

- **Celkové zhodnocení**

Obec	Soulad RÚIAN a ÚP	Soulad ÚP a registru obyvatel	Soulad ÚP a názorů zástupců obcí
Kamenice	ANO	Ne, trvalý pobyt i v plochách, které nejsou určeny k bydlení.	ANO, problémem jsou ale trvale žijící na chatách nelegálně.
Březová – Oleško	ANO	Ne, trvalý pobyt i v plochách, které nejsou určeny k bydlení. Trvalý pobyt dokonce na PUPFL.	ANO, problémem jsou ale trvale žijící na chatách nelegálně.
Petrov	ANO	Ne, trvalý pobyt i v plochách, které nejsou určeny k bydlení.	ANO, trvale žijící na chatách nelegálně zde nejsou problém.
Černolice	ANO	Ne, trvalý pobyt i v plochách, které nejsou určeny k bydlení.	ANO, trvale žijící na chatách nelegálně zde nejsou problém.

Tabulka 11: Celkové zhodnocení souladu výsledků jednotlivých analýz, zdroj vlastní

Ve všech řešených obcích probíhá oficiální přeměna z chat na RD pouze v plochách ÚP, které toto umožňují. Ve všech územích ale žijí obyvatelé i mimo plochy určené pro bydlení, a to převážně v plochách pro individuální rekreaci. Přesto, že je užívání stavby k jinému účelu, než ke kterému je určena, nelegální, lidé zde trvale bydlí. Toto nelegální využívání se prakticky nedá dokázat a podporuje ho i možnost přihlášení trvalého pobytu v těchto objektech. Z toho vyplývá, že i přesto, že politika obcí by chtěla místa nevhodná pro trvalé bydlení před tímto využitím uchránit, nemá k tomu prostředky.

7. Výsledky

7.1 Výsledky analýzy řešeného území

Z úvodní analýzy bylo zjištěno, že nejvíce chat na území Praha – východ a Praha – západ se nachází na území jižně od Prahy. Nejčastěji v přírodně cenných územích, u řek (Vltavy, Sázavy, Berounky) a potoků (např. Všenorský, Zahořanský) nebo v rybníčních oblastech (např. Kamenice). Mezi roky 2001 a 2016 došlo v celém území celkem ke konverzi 642 chat a u dalších více jak 750 - ti objektů došlo ke změně v souvislosti s konverzí. Na celém území se v roce 2016 nacházelo více jak 90 tisíc objektů evidovaných k rodinné rekreaci. To znamená více jak 90 tisíc objektů s potencionální konverzí na trvalé bydlení. Bylo zjištěno, že velká část konverze probíhá neoficiální změnou bez změny v katastru nemovitostí. Tím se stal RÚIAN spolehlivým pouze pro sledování oficiální změny při rekolaudaci. Vhodná jsou pro identifikaci rekreačních objektů.

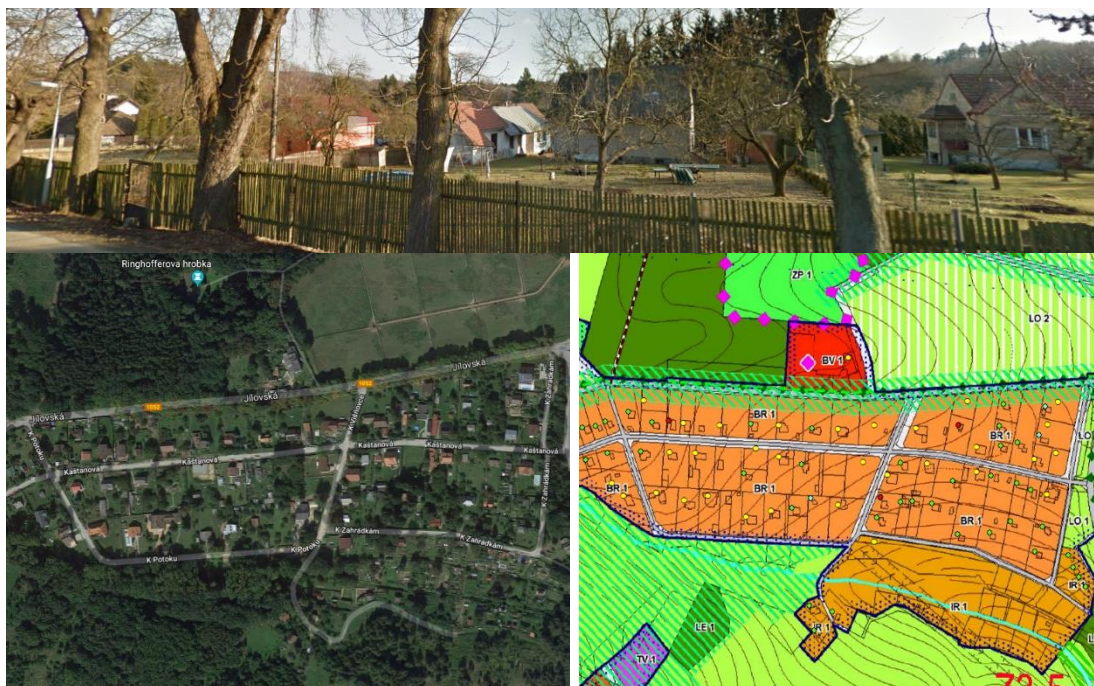
7.2 Výsledky rozborů vybraných území

Výsledkem této části práce je, že dochází ke konverzi **OFICIÁLNÍ** a **NEOFICIÁLNÍ**. Do oficiální konverze spadají objekty, které dříve sloužily pro rekreaci, ať už měly číslo evidenční nebo popisné, které slouží nebo budou sloužit k rodinnému bydlení. Došlo nebo dojde tedy k rekolaudaci objektu na rodinný dům. Území spadající do této kategorie, ve kterých konverze již proběhla, byla vytipována úvodní prostorovou analýzou. Neoficiální zahrnuje objekty, které jsou stále evidované jako rekreační, ale trvale se v nich bydlí. Zde se jedná o všechny ostatní chaty, ve kterých již někdo žije nebo by potencionálně žít mohl. Lokality, kde k trvalému bydlení na chatách dochází, ne oficiální změnou na rodinný dům, ale pouze žitím v rekreačních objektech neoficiální. Tyto lokality se dělí na tři kategorie „B“, „C“ a „D“.

7.2.1 Typ konverze „A“

Území, kde tuto konverzi umožňuje územní plán a kde tuto změnu vyžadují a umožňují prostorové podmínky. Jedná se o území chatových osad s malými objekty a různě velkými pozemky, relativně dostupnými dopravní a technické infrastruktury a přiléhající ke kompaktním centrům obcí. V původních objektech se kvůli jejich dispozici nedá pohodlně žít, ale přestavba a rekolaudace je možná bez větších překážek. Zde je vhodné v případě zájmu obce i obyvatel konverzi podporovat, ale je také třeba stanovit jasné k tomu jasné podmínky. Aby mohla území sloužit plnohodnotně jako obytná, je

před konverzí zapotřebí zajistit všechny parametry takového území. Toto se dá řešit například rozšiřováním cest, slučováním pozemků a dalším. Příkladem může být ulice Kaštanová v Kamenici, která byla původně celá chatová, nyní většinu objektů tvoří rodinné domy. Na obrázku 16 vidíme pohled na ulici Kaštanová z ulice Jílovská, satelitní snímek a výřez bodů budov na podkladu ÚP.



Obrázek 16: Ulice Kaštanová v Kamenici, fotosnímek, ortofotosnímek a výřez ÚP, zdroj vlastní, Mapy.cz, obec Kamenice, upraveno

Uvedení do stavu pro možné povolování se často nedaří z důvodu, kdy se majitelé neshodnou nebo nehodlají ustoupit na úkor svého majetku. Pokud nejsou splněny veškeré podmínky, které jsou nutné pro povolení stavby rodinného domu, může zde docházet ke konverzi typu „B“.

7.2.2 Typ konverze „B“

Zde se jedná o typ „A“, kde se zatím nepodařilo splnit podmínky stanovené územním plánem, a tudíž zatím nelze objekty přestavět, ale lidé zde i přesto žijí. Častým problémem bývá například šířka komunikací, kdy by se museli domluvit všichni majitelé a museli by zúžit své pozemky na úkor veřejného prostranství. Dalším častým problémem je, že obec není ochotná financovat připojení na TI a DI a majitelé pozemků se na tomto nechtějí spolupodílet. Jako problém neshody je zde z velké části to, že ne všichni chtějí chatu konvertovat a majitelé těchto objektů nechtějí platit za přípojky a zužovat své pozemky, když to nepotřebují. Pokud se podaří splnit všechny potřebné podmínky stává se z typu „B“ typ „A“.

7.2.3 Typ konverze „C“

Jsou to území, která již v původním charakteru sloužila spíše jako letní sídla bohatší vrstvy a jednalo se o plnohodnotné rodinné domky, domy a vilky, které byly ale obývané pouze sezónně. Takové objekty jsou registrované jako objekty pro rodinnou rekreaci, ale žít se v nich dá pohodlně i bez stavebních úprav. Uživatelé těchto domů nemají žádnou potřebu měnit v katastru nemovitostí jejich účel využití, aby zde mohli žít. Tyto lokality bývají většinou i napojené na DI i TI a ÚP umožňují i jejich případnou oficiální přeměnu = typ konverze „C“.

Na obrázku č. 17 můžeme vidět příklad takových objektů z Kamenice, Petrova nebo Březové-Oleška. Takto vypadají typické rekreační domky a vilky v těchto územích, které jsou udržované a obývané i přes to, že jsou evidovány jako objekty pro rekreaci.



Obrázek 17: Příklady vzhledu původních rekreačních domů a vilek, zdroj vlastní

7.2.4 Typ konverze „D“

Touto kategorií jsou původní osady trampského charakteru a rekreační chaty převážně z 50. a 60. let. Zde oficiální přeměna neprobíhá, protože to neumožňuje územní plán a neumožňují to většinou ani podmínky. Zde je žádoucí zachovat právě tento charakter, protože daný typ osad má svou historickou a kulturní hodnotu. Ta by mohla být konverzí nenávratně zničena. Často se nachází například na pozemcích PUPFL, v přírodních chráněných územích nebo v záplavových územích. Jsou to místa, kde není možné splnit odstupy budov napojení na technickou infrastrukturu, přivedení komunikací, popřípadě jejich šířku a zpevnění a všechny tyto problémy, které jsou v práci několikrát zmiňovány. Zde je poptávka od obcí a často i od obyvatel k zachování charakteru trampské osady. To, že jsou zde takové podmínky ale neodrazuje velké množ-



Obrázek 18: Příklad původní trampské osady v Černolicích

ství lidí, kteří zde žijí ať už s přihlášením trvalého bydliště nebo bez něj. Naopak, tito lidé právě takové prostředí vyhledávají, mají rádi tu atmosféru. Často jim ale časem začne chybět komfort v podobě elektřiny, osvětlení nebo svozu odpadu. Na obrázku č. 18 jsou vidět příklady tohoto typu. Jedná se o chaty v Černolicích, kde lidé trvale žijí, ale podmínky jsou zde pro to nevhodné. Na obrázku č. 19 potom vidíme jediné přístupové cesty do některých takových osad – ty vedou například přes brod nebo po malých pěších lávkách.



Obrázek 19: Fotografie přístupových cest do vybraných chatových osad, zdroj vlastní

7.3 Typologie a doporučení

Výsledným výstupem je tabulka č. 12, která by mohla sloužit obcím, pořizovatelům i projektantům. Tabulka není závazná. Obcím může sloužit jako vodítko při rozhodování v území. K uvědomění si toho, že chatových osad a jejich konverze je několik typů a že nelze ke všem přistupovat stejně. Pořizovateli toto může posloužit při tvorbě zadání a ke komunikaci s projektanty. Zadání by mělo obsahovat, v případě, že je to žádoucí, prověření možností konverze chatových osad na trvalé bydlení. Prověření by mělo splňovat tyto parametry. Projektantům může tabulka sloužit jako výpomoc při rozhodování, o který typ chatové osady se jedná a zda je vhodné zde konverzi podpořit, na co si dát pozor a zda je nutné doplňovat nějaké regulativy.

Typ konverze		Charakteristické rysy území	Doporučení v případě konverze
NEOFICIÁLNÍ	A	<ul style="list-style-type: none"> - přímá návaznost na kompaktní sídlo - menší objekty - různá velikost pozemků - nedostatečně široké komunikace - nedostatečná, ale dosažitelná TI - regulacemi řešitelné podmínky - dobře přístupný terén - konverze umožněna ÚP 	<ul style="list-style-type: none"> - pokud je zájem ze strany obce i obyvatel, vytvářet podmínky pro konverzi v ÚP i v rozhodování o investicích (podpořit zavedení TI, DI...) - stanovit dostatečné podmínky, za jejichž splnění může k oficiální konverzi dojít (min. šířka komunikace, zavedení TI, min. velikost pozemků a další)
	B	<ul style="list-style-type: none"> - stejné jako typ „A“ 	<ul style="list-style-type: none"> - stejné jako „A“ hledat příčiny proč se nedaří splnit podmínky a snažit se je napravit například participací, koordinací, spolufinancováním atd.
	C	<ul style="list-style-type: none"> - velké pozemky - velké objekty pro rekreaci - návaznost na obytné sídlo - dovedená nebo plánovaná TI - povolená konverze územním plánem, ale oficiálně nepraktikována 	<ul style="list-style-type: none"> - pokud je zájem ze strany obce i obyvatel, vytvářet podmínky pro konverzi v ÚP i v rozhodování při investicích - často ve skutečnosti plnohodnotné obytné území bez oficiální změny na KN, je žádoucí motivovat obyvatele ke změně údajů v KN dle skutečnosti (vyšší příjmy z daní z nemovitostí a další)
D	<ul style="list-style-type: none"> - malé pozemky - malé objekty k rekreaci - úzké, nezpevněné nebo příkré cesty - nejsou v návaznosti na kompaktní sídlo - neobslouženy TI, obslužení by bylo technicky i finančně náročné 	<ul style="list-style-type: none"> - nevytvářet podmínky pro konverzi, pokud se nezajistí veškeré potřebné technické záležitosti od zavedení DI a TI až po svoz odpadu - neustupovat v investicích a stavebním povolení, informovat o tom uživatele předem například při hlášení trvalého pobytu 	

Tabulka 12: Přehledová tabulka typologie konverze chatových osad a doporučení pro nakládání s nimi, zdroj vlastní

Pozn. k doporučením u typů „A“ až „C“: Pokud se obec rozhodne podpořit konverzi takové oblasti, je zapotřebí si uvědomit rizika s tímto spojená. Jestliže na lokalitu navazuje lokalita jiná, ve které není konverze žádoucí, je možné, že přivedením DI a TI do požadované lokality se stane dostupným neoficiální konverze i v nežádoucí lokalitě. U každé z lokalit je při tvorbě zapotřebí podrobné prozkoumání možností a variant rozvoje a jejich kumulativních vlivů.

Územní plánování zatím nezná způsob, jak zamezit trvalému pobytu na územích, která jsou pro toto využití nevhodná. Územním plánem můžeme nastavit regulace, které znemožní přestavbu na rodinný dům, jako velikost objektu, podíl zastavěné plochy a podobně. Pravidla jsou vcelku účinná v oblasti zachování charakteru místa. Lidé si sice upravují rekreační objekty, ale netroufají si do velkých nelegálních přestaveb. Samozřejmě i zde se najdou výjimky, kdy jsou pravidla obcházena (dodatečná povolení, dočasný odkup pozemků, spojení objektů po kolaudaci a další), zde je pak úkolem stavebního úřadu toto hlídat a případně zakročit. Tato pravidla se ale ukazují jako neúčinná vůči obyvání těchto míst. Lidé očividně tento způsob bydlení vyhledávají, i přes překážky, které přináší. Jedni se s nimi smíří a žijí tímto stylem života, dalším to začne postupně vadit a dožadují se od obce investic. Pak už záleží na obci, jak je vytrvalá s odoláváním nebo jaké má finanční prostředky pro poskytnutí zázemí.

Výsledkem plynoucím z rozhovorů je, že všechny obce, pokud to podmínky umožňují, upřednostňují přeměnu chat na trvalé bydlení a zástavbu proluk před zastavováním „zelených luk“ a před rozšiřováním sídla do krajiny. To je změna ve vnímání oproti dřívějším přístupům satelitních městeček. Obce se snaží zachovat si svůj vesnický charakter jak vizuálně, tak sociálně. Právě v sociálním charakteru spočívá ve velké míře konverze chat, protože se do nich často stěhují lidé, kteří objekt užívali již dříve a mají k obci vztah. V čem se obce zásadně neshodují je rozsah investic do nelegálně obydlovaných osad. Investice jsou úměrné dosavadnímu vybavení obce. Má-li například obec kanalizaci a vodovod, nemá tak velký problém s nepřihlášením obyvatel. Nesnaží se získat za každou cenu další obyvatele kvůli příjmům do rozpočtu a kvůli šancím na získání dotací. Naopak pro obce, které tuto základní infrastrukturu nemají je toto velký problém.

8. Diskuze

Když jsem začínala s úvahami o psaní práce na toto téma, ze všech stran jsem slyšela, jak velký je přeměna chatových oblastí na trvalé bydlení problém. Že obce neví, co si s tím mají počít. Že neexistuje nástroj na předcházení nebo zastavení této konverze. Z této práce ale vyplývá, že samotné obce, alespoň ty v zázemí Prahy, konverzi jako takovou, jako velký problém nevnímají. Právě v místech, kde se přeměňují chaty na trvalé bydlení, se zachovává vesnický charakter, právě tam nevznikají kobercové rozlehlé zástavby, právě tam přibývají obyvatelé, kteří mají k místu vztah.

Problém je spíše s udržením konverze v přípustných mezích. Aby neprobíhala tam, kde pro bydlení nejsou vhodné podmínky. Často se jedná o chaty v lesích, v kaňonech potoků a řek. Moje zjištění je ale takové, že územní plán může bydlení v takových oblastech znepříjemnit a omezit, ale nikoliv zakázat. Obce často používají jako maximální zastavěnou plochu objektu 80 m². Na rodinný dům je to obvyčně málo. Přihlédneme-li ale k tomu, jací lidé se sem stěhují, že jsou to často lidé v důchodovém věku nebo lidé, kteří si nemohou dovolit byt ve městě nebo pozemek a dům v zázemí. Tito lidé často žijí nebo v případě, že by na to měli prostředky by žili, v městských bytech. Jaká je průměrná velikost bytů v Praze? Průměrná celková plocha 1 obydleného bytu činila v roce sčítání 86,7 m², pro obydlené byty v bytových domech to bylo 68,5 m² (MMR, 2016). Pokud má chata 80 m² zastavěné plochy a k tomu například využití podkroví, je to pro většinu těchto lidí nadstandard.

Blízko k této práci má práce MEJSNAROVÉ (2010), kde v článku Funkce rekreace v územně analytických podkladech obcí popisuje způsob zpracování problematiky rekreace v ÚAP SO ORP Černošice. A kde stanovuje kategorizaci chatových lokalit ve vztahu k možnému rozvoji. Její kategorizace je podrobnější ve smyslu dělení. Například rozlišuje, zda je zapotřebí rozšířit pouze komunikace nebo i inženýrské sítě nebo zda je překážkou zásah do PUPFL nebo záplavového území. Toto dělení je v této práci jednodušší a přidává pohled na charakter zástavby, například chránit před přestavbou původní trampské osady z hlediska cennosti jejich genius loci. Tato práce dále počítá i s neoficiální konverzí a upozorňuje obce i pořizovatele a projektanty, že i v oblastech, kde není povolena přestavba na rodinné domy, obyvatelé žijí a žít budou a je zapotřebí s tím takto nakládat. Hlavní rozdíl mezi těmito pracemi je v podrobnosti, a to jak znalosti celého území, tak doporučujících pravidel.

Otázkou zůstává, jak moc jsou protichůdné varianty možnosti přihlášení trvalého pobytu na chatě a nemožnost využívat stavbu k jinému účelu, než pro který je zkolaudovaná. Pokud má člověk někde trvalý pobyt, vyplývá z toho, že zde může trvale pobývat, tedy trvale bydlet. Stavba jejíž účel je rodinná rekreace, je logicky určená pro rekreaci rodiny. Kde je hranice mezi dlouhodobou rekreací a trvalým bydlením v praxi? Jak prokážeme člověku, že zde trvale bydlí a není zde pouze na dlouhých prázdninách? A k tomu nepotřebujeme mít ani hlášený trvalý pobyt. Jak zaznělo na několika z mých schůzek, platí zde tvrzení: „Kde není žalobce, tam není soudce.“

Stejně jako to vědí představitelé dotčených obcí a jejich obyvatelé, tak to s trochou všímavosti vidí i náhodný návštěvník. Když je na brance zvonek, na zahradě pobíhá pes, kouří se z komína a v osm hodin ráno jsou vidět vyjeté koleje ve sněhu, je velká pravděpodobnost, že v objektu někdo bydlí. Takových jsem na svých průzkumech viděla desítky, možná stovky. Například na obrázcích č. 20, 21 a 22 můžeme vidět některé objekty pro rodinnou rekreaci na území obce Kamenice.



Obrázek 20: Rekreční objekt v Kamenici, zdroj vlastní

Pokud se obce nechtějí smířit s přeměnou některých chatových osad nezbyvá než si udržet přísnost a neústupnost. Neinvestovat do dopravní a technické infrastruktury, do svozu odpadů nebo úklidu vozovky v těchto místech. Záleží i na stavebních úřadech, jak moc budou přísné v posuzování toho, co je ještě rekonstrukce a přístavba chaty a co už je rodinný dům. V tom, jestli schválí dodatečné stavební povolení, nebo zda budou nekompromisní a nařídí odstranění staveb, které v místě územní plán nedovoluje.



Obrázek 22: Rekreační objekt v Kamenici, zdroj vlastní



Obrázek 21: Rekreační objekt v Kamenici, zdroj vlastní

9. Závěr a přínos práce

Práce identifikuje jako území s probíhající konverzí celé území okresů Praha – západ a Praha – východ jižně od Prahy, a to na územích obcí, kde se nachází objekty pro rodinnou rekreaci. Práce zjistila, že obce nevnímají konverzi chat tam, kde ji povoluje územní plán jako problém. Tím je pro obce trvalé bydlení na chatách vzhledem ke komplikacím, které to s sebou přináší. Míra řešení těchto problémů je velmi individuální a závisí na mnoha faktorech. Díky analýze obcí, ve kterých podle úvodní analýzy konverze neprobíhá, bylo zjištěno, že v těchto obcích je konverze oficiální povolována, ale probíhá zde pouze neoficiální, ať už je to způsobeno původním charakterem zástavby, tím, že je obtížné splnit podmínky dané územním plánem nebo zde probíhá konverze typu „C“ (viz. tab. č. 12 v kapitole 7.3).

Jako největší výhodu vnímají všechny obce skutečnost, že se nezastavují zelené louky a nevystavují se nová satelitní městečka. Jako největší problém v přeměňovaných nebo potencionálních oblastech pro přeměnu vidí zástupci všech obcí komunikace. A to jejich šířku, nezpevnění a sjízdnost. Jako jediné výhody pro obyvatele těchto oblastí vidí bydlení v přírodě, na vesnici a zároveň blízko Prahy. Nevýhod zde vidí všechny obce nespočet.

Práce přináší jednoduché, přehledné shrnutí typů konverzních oblastí s definováním charakteristických rysů jednotlivých typů a doporučeními, jak k těmto přistupovat z hlediska územního plánování. Tabulka může sloužit jako pomůcka ve všech fázích pořizování ÚPD.

Přehled literatury a použitých zdrojů

ADAMIAK C., VEPSÄLÄINEN M., STRANDELL A. [EDS] 2015: Second home tourism in Finland – Perceptions of citizens and municipalities on the state and development of second home tourism. Reports of Finnish Environment Institute 22.

BLAŽEK B., 2002: S úsměvem idiota proti ideologii – Chalupaření jako tichá, a proto přežívající a nekritizovatelná forma protestu. Přítomnost léto/2002, s. 26–29.

DUFFKOVÁ J., 2006: První a druhý domov – Vývoj České záliby v chataření a chalupaření z pohledu sociologie. Přítomnost léto/2002, s. 29–31.

FERENC K., 2016: Analýza suburbanizace v kontextu příměstských vesnic. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta architektury, Brno, 183 s. (disertační práce). „nepublikováno“.

FIALOVÁ D., 2001: Soupis objektů individuální rekreace. In BIČÍK, I. a kol.: Druhé bydlení v Česku. Praha: PřF UK, KSGRR.

FIALOVÁ D., 2010: Druhé bydlení v zázemí Prahy. In Ouředníček, M., Temelová, J. (eds.): Sociální proměny pražských čtvrtí. Academia, Praha, s. 229–249.

FIALOVÁ D., 2012: Druhé bydlení v zázemí Prahy. In Ouředníček, M., Temelová, J. (eds.): Sociální proměny pražských čtvrtí. Academia, Praha, s. 229–249.

FIALOVÁ D., CHROMÝ P., KUČERA [EDS], 2010: The forming of regional identity and identity of regions in Czechia – introduction to the research on the impact of second housing and tourism. Geographica 1–2, s. 49–60.

FIALOVÁ D., VÁGNER J.: Struktura, typologie, současnost a perspektivy druhého bydlení v Česku. In Geografie – sborník ČGS, Praha, 2005. s. 73–81

FIALOVÁ D., VÁGNER J., 2012: Regionální identita obyvatel a rekreatantů v periferních oblastech Česka in Nové sociálně prostorové nerovnosti, lokální rozvoj a kvalita života. s. 122-139.

GALLENT N., 2014: The Social Value of Second Homes in Rural Communities. Housing, Theory and Society 2, s. 174–191.

GEPRO SPOL. S R.O., © 2013–2018: Mapový portál GEPRO – Kamenice, dostupné online <https://kamenice.obce.gepro.cz/#/>.

GPLUS S.R.O., ©2012-2017: Mapový portál G-OBEC – Březová – Oleško, dostupné online <https://www.gobec.cz/brezova-olesko/>.

HALL C. M., 2014: Second Home Tourism: An International Review. *Tourism Review International* 3, s. 115–135.

HNÁT, O., 2015: Problematika trvale hlášených obyvatel. Březová – Oleško, září 2015, Webové stránky Březová – Oleško, Dostupné online http://www.brezova-olesko.cz/assets/File.ashx?id_org=19402&id_dokumenty=1756

HURIKÁN B., 1990: Dějiny trampingu. Vydavatelství a nakladatelství Novinář, Praha, 272 s.

KOLÁŘOVÁ A., 2012: Druhé bydlení v ČR. Elektronický sborník příspěvků konference Think Together. Provozně ekonomická fakulta, Česká zemědělská univerzita v Praze, s. 37–44.

KUBEŠ J., 2011: Chatové oblasti České republiky. *Geografický časopis* 63, č. 1, s. 53–68.

MEJSNAROVÁ J., 2006: Principy a pravidla územního plánování. Ústav územního rozvoje, Brno, s. C.6-1 – C.6-28.

MEJSNAROVÁ J., 2010: Funkce rekreace v územně analytických podkladech obcí. Sborník ze semináře AUÚP – Město, kultura a cestovní ruch. Ústav územního rozvoje, Brno, s. 40–43.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ, 2016: Bydlení v České republice v číslech (září 2016), Odbor politiky bydlení, Praha, 36 s. Dostupné online [https://www.mmr.cz/getmedia/c7b6b3b8-267c-4a90-bd3c-07187f5d77cd/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-\(zari-2016\),-web.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/c7b6b3b8-267c-4a90-bd3c-07187f5d77cd/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-(zari-2016),-web.pdf).

MLČOCH Z., 2015: Bydlení v rekreační chatě na pozemku města, obce – podmínky. Bezplatná právní poradna. Dostupné online <https://www.bezplatnapravniporadna.cz/online-zdarma/spravni-pravo/spravni-rizeni/23890-trvale-bydleni-v-rekreacni-chate-na-pozemku-mesta-obce-podminky.html>.

OBEC BŘEZOVÁ - OLEŠKO, ©2018: Oficiální webové stránky obce, dostupné online <http://www.brezova-olesko.cz/>.

OBEC ČERNOLICE, ©2010: Oficiální webové stránky obce, dostupné online <http://www.cernolice.net/cs>.

OBEC KAMENICE, ©2018: Oficiální webové stránky obce, dostupné online <http://www.obeckamenice.cz/>.

OBEC PETROV, ©2004–2017: Oficiální webové stránky obce, dostupné online <https://www.petrovuprahy.cz/>.

PAŘÍZKOVÁ S., 2010: Březová – Oleško – 700 let obce. Sborník k výročí založení obce. Vydal Obecní úřad Březová – Oleško, s. 96.

PAVELČÍK V., 2009: Krajem soutoku Vltavy se Sázavou. Mladá fronta, 2009.

POJAR P., 2012: Bydlet lze na chatě či chalupě po celý rok. ČESKÉSTAVBY.CZ portál o stavbě, zahradě a bydlení. Dostupné online <https://www.ceskestavby.cz/clanky/bydlet-lze-na-chate-ci-chalupe-po-cely-rok-20949.html>.

POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, ve znění aktualizace č. 1.

POSPÍCHALOVÁ L., 2013: Sociogeografický průzkum druhého bydlení vybrané oblasti Jižních Čech. Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta, Brno, 76 s. (diplomová práce). „nepublikováno“.

REGIONÁLNÍ INFORMAČNÍ CENTRUM – KELTSKÉ OPIDUM ZÁVIST, 2015: Dolnobřežansko – Turistické cíle. Dostupné online <http://ric-dolnibrezany.cz/turisticke-cile/>.

STRATEGICKÝ PLÁN ROZVOJE OBCE BŘEZOVÁ – OLEŠKO – Koncepce rozvoje obce, dostupné online <http://www.brezova-olesko.cz/strategicky-plan/ms-2612/p1=2612>.

STRATEGICKÝ PLÁN ROZVOJE OBCE ČERNOLICE – revize 2017, dostupné online
<http://www.cernolice.net/cs/strategicky-plan-110>.

STRATEGICKÝ PROGRAMOVÝ DOKUMENT PRO OBDOBÍ 2014-2020, dostupné online
<http://www.obeckamenice.cz/res/archive/001/003531.pdf?seek=1421177467>.

TESAŘ J., 2012: Transformace rekreačního zázemí Prahy. Univerzita Karlova v Praze. Přírodovědecká fakulta, Praha, 87 s. (diplomová práce). „nepublikováno“.

ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY SO ORP ČERNOŠICE, ve znění aktualizace z roku 2016.

ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY SO ORP ŘÍČANY, ve znění 4. aktualizace.

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE BŘEZOVÁ – OLEŠKO, v platném znění.

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE ČERNOLICE, v platném znění.

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE KAMENICE, v platném znění.

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE PETROV, v platném znění.

VÁGNER J., ANDĚL J., BIČÍK I. [EDS] 2004: Regionální diferenciaci druhého bydlení v Česku. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, s. 286.

VÁGNER J., FIALOVÁ D., 2011: Druhé bydlení – nejen české specifikum. Geografické rozhledy, 21(1), s. 8–9.

VÁGNER J., MÜLLER D. K., FIALOVÁ D., 2011: Second home tourism in light of the historical-political and socio-geographical development of Czechia and Sweden. Geografie 2, s. 191–210.

WILLIAMS A. M., SHAW G., 2009: Future play: tourism, recreation and land use. Land Use Policy 26 S, s. S326 – S335.

ZÁKON Č. 133/2000 SB., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů, v platném znění.

ZÁKON Č. 183/2006 SB., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),
v platném znění.

ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE, ve znění aktualizace č. 1.

Seznam obrázků

Obrázek 1: Současná chata v osadě Ztracená naděje (vpravo), zdroj Svatojánské proudy, upraveno

Obrázek 2: První chata osady Ztracená naděje pod

Obrázek 3: Hlavní koncentrace druhých domovů v ČR vygenerovaných auto-korelační metodou, zdroj Fialová et Vágner, 2010

Obrázek 4: Ukázka změny definičních bodů budov při konverzi, zdroj, vlastní

Obrázek 5: Schéma bodů z úvodní analýzy, kde proběhla přestavba chaty na rodinný dům, zdroj vlastní

Obrázek 6: Schéma bývalých objektů pro rekreaci, nyní bez evidence, zdroj vlastní

Obrázek 7: Celkový počet sledovaných objektů na území jednotlivých obcí řešeného území, zdroj vlastní

Obrázek 8: Výřez přílohy č. 3 Rozmístění oficiální konverze na území Praha – západ a Praha – východ, zdroj vlastní, upraveno

Obrázek 9: Schéma vybraných obcí pro podrobný rozbor, zdroj vlastní

Obrázek 10: Schéma území obce Kamenice a charakteru zástavby, zdroj vlastní

Obrázek 11: Schéma území obce Březová - Oleško a charakteru zástavby, zdroj vlastní

Obrázek 12: Schéma území obce Petrov a charakteru zástavby, zdroj vlastní

Obrázek 13: Schéma území obce Černolice a charakteru zástavby, zdroj vlastní

Obrázek 14: Výřez mapy trvale přihlášených obyvatel na podkladu ÚP Březová - Oleško, zdroj obec Březová - Oleško, upraveno

Obrázek 15: Ukázka přehledu trvale bydlících obyvatel z mapového portálu obce Březová - Oleško, zdroj GPlus, upraveno, dostupné online <https://www.gobec.cz/brezova-olesko/>

Obrázek 16: Ulice Kaštanová v Kamenici, fotosnímek, ortofotosnímek a výřez ÚP, zdroj vlastní, Mapy.cz, obec Kamenice, upraveno

Obrázek 17: Příklady vzhledu původních rekreačních domů a vilek, zdroj vlastní

Obrázek 18: Příklad původní tramské osady v Černolicích

Obrázek 19: Fotografie přístupových cest do vybraných chatových osad, zdroj vlastní

Obrázek 20: Rekreační objekt v Kamenici, zdroj vlastní

Obrázek 22: Rekreační objekt v Kamenici, zdroj vlastní

Obrázek 21: Rekreační objekt v Kamenici, zdroj vlastní

Seznam tabulek

Tabulka 1: Počet druhých domovů ve vybraných státech, zdroj Adamiak et al., 2015, upraveno

Tabulka 2 : Přehled vstupních vrstev analýzy, zdroj vlastní

Tabulka 3: Přehled sledovaných bodů úvodní analýzy, prvních deset obcí s nejvyšší sumou bodů, zdroj vlastní

Tabulka 4: Sumarizace důležitých bodů z úvodní analýzy za ORP a okresy, zdroj vlastní

Tabulka 5: Celkové zhodnocení základních informací o řešených obcích, zdroj vlastní

Tabulka 6: Celkové zhodnocení chatových osad obcí, zdroj vlastní

Tabulka 7: Celkové zhodnocení konverze z pohledu ÚAP, zdroj vlastní

Tabulka 8: Celkové zhodnocení z pohledu územního a strategického plánování, zdroj vlastní

Tabulka 9: Celkové zhodnocení pohledu zástupců obcí na konverzi, zdroj vlastní

Tabulka 10: Celkové zhodnocení dostupnosti informací o trvalé obydlivosti objektů, zdroj vlastní

Tabulka 11: Celkové zhodnocení souladu výsledků jednotlivých analýz, zdroj vlastní

Tabulka 12: Přehledová tabulka typologie konverze chatových osad a doporučení pro nakládání s nimi, zdroj vlastní

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Souhrnná tabulka – Seznam obcí a počty sledovaných hodnot na jejich území

Příloha č. 2 - Rozmístění chat na území Praha – západ a Praha – východ

Příloha č. 3 - Rozmístění oficiální konverze na území Praha – západ a Praha – východ - rozdíl mezi roky 2001 - 2016

Příloha č. 4 - Podíl počtu budov pro bydlení ku budovám pro rodinnou rekreaci na území Praha – západ a Praha – východ v porovnání s počtem sledovaných objektů - rozdíl mezi roky 2001 – 2016

Příloha č. 5. – Struktura rozhovorů se zástupci obcí

Příloha č. 6 - Rozmístění sledovaných bodů v obci Kamenice na podkladu ÚP - stav 2016

Příloha č. 7 - Rozmístění sledovaných bodů v obci Březová – Oleško na podkladu ÚP - stav 2016

Příloha č. 8 - Rozmístění sledovaných bodů v obci Petrov na podkladu ÚP - stav 2016

Příloha č. 9 - Rozmístění sledovaných bodů v obci Černolice na podkladu ÚP - stav 2016

Příloha č. 10 – Výtah z ÚP Kamenice v platném znění

Příloha č. 11 - Výtah z ÚP Březová – Oleško v platném znění

Příloha č. 12 - Výtah z ÚP Petrov v platném znění

Příloha č. 13 - Výtah z ÚP Černolice v platném znění