

Česká zemědělská univerzita v Praze

Fakulta agrobiologie, potravinových a přírodních zdrojů

Katedra zahradní a krajinné architektury



**Fakulta agrobiologie,
potravinových a přírodních zdrojů**

Stav a perspektiva zahrádkových osad v Praze

Diplomová práce

**Autor práce: Bc. Aneta Červenková
Management zakládání a péče o zeleň**

Vedoucí práce: Ing. Jana Halamová, Ph. D.

© 2023 ČZU v Praze

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Stav a perspektiva zahrádkových osad v Praze" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 14.4.2023

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucí mé diplomové práce Ing. Janě Halamové, Ph. D. za odborné vedení, podnětné cenné rady, trpělivost při konzultacích, odbornou pomoc, kterou mi poskytovala při zpracování mé diplomové práce, a za čas, který mi věnovala. Zároveň bych chtěla poděkovat mým nejlepším přátelům a spolužákům Elišce Chrzové, Valentíně Michlíkové, Lucii Sandtnerové, Valentíně Sekalové, Karolíně Šťastné, Tomášovi Táborskému za podporu při tvorbě mé práce a přátelskou pomoc. Velké poděkování patří i mé rodině, která mi poskytla podporu během celé doby mého studia.

Stav a perspektiva zahrádkových osad v Praze

Souhrn

Tato diplomová práce řešila problematiku zahrádkových osad na území České republiky, konkrétně v hlavním městě Praha. Jejím cílem bylo vyhodnotit stav a perspektivu zahrádkových osad v Praze a odpovědět na hypotézy. První část práce je věnovaná literární rešerši, kde se blíže přiblížily definice zahrádkových osad, historie zahrad a vznik s historií prvních osad u nás i v zahraničních státech jako např. v Anglii, Francii, Německu apod. Byl zde také uveden význam zahrádkových osad a přínosy či problémy spojené s jejich existencí ve městech, uspořádání zahrádkových osad a rozdělení do skupin. Literární rešerše se dále zabývá územním plánováním, přibližuje, jak přistupuje platný územní plán k rozdělení území města, konkrétně jak přistupuje k zahrádkovým osadám, a stejně tak nový navrhovaný Metropolitní plán Prahy. Vysvětluje definici Českého zahrádkářského svazu a uvedeny byly i další příklady podobných typů sídelní zeleně jako je např. komunitní zahrada.

Další část diplomové práce se věnovala zpracování dostupných podkladů a výzkumu funkčnosti různými metodami, např. vlastním průzkumem lokalit, porovnáváním osad na ortofoto mapách apod. Zkoumány byly i vlastnické vztahy pozemků, kde se osady nachází, zařazení osad do lokalit dle Metropolitního plánu a zařazení pozemků dle ploch s rozdílným způsobem využití u platného územního plánu hl. m. Prahy. Vytvořila se vlastní hodnotící stupnice, díky které se vyhodnotily osady s ohledem na jejich budoucí existenci. Data z minulosti o zahrádkových osadách byla aktualizována a hlavním zjištěním je, že se trend úbytku osad zpomalil. Nicméně s přijetím nového Metropolitního plánu se tento trend může opět urychlit. Dalším zjištěním bylo, že členství osad v Českém zahrádkářském svazu se při ohledu na navrhovaný Metropolitní plán nejeví jako významně přínosné a jejich úbytek se téměř shoduje s nesvazovými osadami.

Vytvořeny byly grafy, mapy a hlavní souhrnná tabulka, do které se všechny aktualizované informace o osadách zapsaly, a ta může být podkladem např. pro porovnání, jak se s osadami zacházelo doteď a jak bude v budoucnu.

V příloze se spolu se souhrnnou tabulkou nachází i pár fotografií pořízených při samotném průzkumu zahrádkových osad.

Klíčová slova: zahrádkové osady; územní plán; Metropolitní plán

State and perspective of allotment gardens in Prague

Summary

This thesis dealt with the issue of garden settlements in the Czech Republic, specifically in the capital city of Prague. Its goal was to evaluate the status and perspective of garden settlements in Prague and to answer the hypotheses. The first part of the thesis is devoted to a literature search, where are the definitions of garden settlements, the history of gardens and the emergence with the history of the first settlements in the Czech Republic and in foreign countries such as England, France, Germany etc. The importance of garden settlements and the benefits or problems associated with their existence in cities, the organisation of garden settlements and the division into groups were also presented. The literature review also deals with spatial planning, outlining how the current zoning plan approaches the division of the city's territory, specifically how it treats garden settlements, as well as the new proposed Metropolitan Plan of Prague. It explains the definition of the Czech Gardening Association and other examples of similar types of settlement green spaces such as community gardens were also given.

The next part of the thesis was devoted to the elaboration of available data and research on functionality by various methods, e.g. own site survey, comparison of settlements on orthophoto maps, etc. The ownership relations of the land where the settlements are located, the classification of the settlements into sites according to the Metropolitan Plan and the classification of the land according to the areas with different uses in the current Master Plan of the capital city were also examined. A self-assessment scale was created to evaluate the settlements with regard to their future existence. Historical data on garden settlements has been updated and the main finding is that the declining trend of settlement has slowed down. However, with the adoption of the new Metropolitan Plan this trend may accelerate again. A further finding was that membership of the Czech Gardening Association does not appear to be significantly beneficial to the settlements in the light of the proposed Metropolitan Plan and their decline is almost identical to that of non-associated settlements.

Charts, maps and a master summary table were produced, in which all the updated information on settlements was entered, and this can be used as a basis for comparison, for example, how settlements have been treated to date and how they will be treated in the future.

In the appendix, along with the summary table, there are also some photographs taken during the actual survey of the garden settlements.

Keywords: garden settlements; zoning; metropolitan plan

Obsah

1 Úvod	9
2 Vědecká hypotéza a cíle práce	10
3 Literární rešerše	11
3.1 Definice zahrádkových osad	11
3.1.1 Zahrádková kolonie	11
3.1.2 Zahrádková osada či zahrádkářská osada	11
3.2 Historie zahrad a první vývoj zahrádkových osad u nás	12
3.2.1 Antika	12
3.2.2 Středověk	12
3.2.3 Renesance	12
3.2.4 Baroko	13
3.2.5 Romantismus	13
3.2.6 Kapitalismus	13
3.3 Historie zahrádkových osad v zahraničí	14
3.3.1 Anglie	15
3.3.2 Francie	15
3.3.3 Německo	16
3.3.4 Dánsko	16
3.4 Význam zahrady a zahrádkových osad	17
3.4.1 Hospodářská funkce zahrady	19
3.4.2 Mikroklimatická funkce zahrady	19
3.4.3 Zahrada jako ekosystém	19
3.4.4 Obytná hodnota zahrady	20
3.5 Přínosy zahrádkových osad	20
3.5.1 Přínosy zahrádkových osad pro město	20
3.5.2 Přínosy zahrádkových osad pro životní prostředí	20
3.5.3 Přínosy zahrádkových osad obyvatelům města	21
3.6 Problémy v souvislosti se zahrádkovými osadami	21
3.7 Uspořádání zahrádkových osad	22
3.7.1 Vstupní prostor	23
3.7.2 Společenské centrum	23
3.7.3 Prostor vlastních zahrádek	24
3.7.4 Zvláštní vyčleněné plochy	24
3.7.5 Osadní komunikace	24
3.7.6 Osadní altány	24
3.7.7 Oplocení plochy zahrádkové osady	24
3.8 Typy (rozdělení) zahrádkových osad	24

3.8.1	Zahrádkové osady s možností přechodného rekreačního ubytování	25
3.8.2	Zahrádkové osady bez možnosti přechodného ubytování	25
3.8.3	Zahrádkové osady jako součást veřejné zeleně městských intravilánů	26
3.8.4	Skupina soukromých zahrad jako součást městských obytných čtvrtí se zástavbou nájemních bytových domů	26
3.8.5	Zahrádkové osady se speciálním pěstitelským zaměřením	27
3.9	Zahrádkové osady v Praze	27
3.9.1	Historie zahrádkových osad v Praze	27
3.9.2	Současný stav v Praze	29
3.10	Zahrádkové osady v současnosti.....	30
3.11	Územní plánování, Metropolitní plán a zahrádkářské osady	31
3.11.1	Územní plán hl. m. Prahy	32
3.11.2	Metropolitní plán hlavního města Prahy.....	33
3.11.2.1	Zastavitelnost v Metropolitním plánu Prahy	34
3.11.2.2	Využití území v Metropolitním plánu Prahy.....	34
3.11.2.3	Typ struktury.....	35
3.11.2.4	Míra stability	36
3.12	Český zahrádkářský svaz	36
3.13	Útvary ve městech podobné zahrádkovým osadám	37
3.13.1	Komunitní zahrady	37
3.13.1.1	Komunitní zahrada Kuchyňka.....	37
3.13.1.2	Komunitní zahrada Žižala na Terasě.....	38
3.14	Příklad zahrádkové osady v ČR	38
3.14.1	Zahrádková osada v Brně	38
4	Materiál a metody	39
4.1	Dostupné podklady.....	39
4.1.1	Číslo zahrádkové osady	39
4.1.2	Název katastrálního území.....	39
4.1.3	Název zahrádkové osady	39
4.1.4	Subjekt	39
4.1.5	Číslo organizace Českého zahrádkářského svazu.....	40
4.1.6	Název osady Českého zahrádkářského svazu.....	40
4.1.7	Ověření.....	40
4.1.8	Funkčnost.....	40
4.1.9	Stavby	41
4.1.10	Poloha	42
4.1.11	Area.....	42
4.1.12	Poznámky.....	42
4.1.13	Stav 2018	42
4.2	Platný územní plán hlavního města Prahy	42

4.3	Metropolitní plán Prahy	43
4.4	Ortofoto	45
4.5	Vlastnické vztahy	45
4.6	Komplexní tabulka.....	45
4.7	Hodnocení perspektivy v plátném územním plánu hlavního města Prahy	46
4.8	Hodnocení perspektivy v Metropolitním plánu Prahy	46
4.9	Kompletní vyhodnocení perspektivy	47
5	Výsledky	48
5.1	Funkčnost osad	48
5.2	Český zahrádkářský svaz	52
5.3	Vlastnické vztahy	53
5.4	Porovnání vývoje počtu funkčních a přechodových osad v průběhu let ..	53
5.5	Územní plán	55
5.5.1	Plochy s rozdílným způsobem využití v PÚP hl. m. Prahy	55
5.6	Metropolitní plán	56
5.6.1	Zastavitelnost v Metropolitním plánu.....	57
5.6.2	Typ struktury v Metropolitním plánu	58
5.6.3	Způsob využití v Metropolitním plánu	58
5.7	Perspektiva zahrádkových osad vlastním hodnocením	59
5.7.1	Platný územní plán hlavního města Prahy	59
5.7.2	Metropolitní plán Prahy	60
5.7.3	Vlastní zhodnocení budoucnosti zahrádkových osad	61
6	Diskuze	66
7	Závěr.....	71
8	Seznam literatury	72
8.1	Seznam použitých podkladů	75
9	Seznam použitých zkratk a symbolů.....	77
10	Samostatné přílohy	I

1 Úvod

Zahradnictví a pěstování vlastních plodin ke konzumaci má v České republice dlouholetou tradici. V 19. a v první polovině 20. století bylo zahradnictví nástrojem k produkci cenově dostupných a zdravých potravin. Později v druhé polovině 20. století se však začala velmi rozšiřovat jeho produkční funkce (Jehlička & Smith 2011). Pěstitelé si dnes ale velmi dobře uvědomují, že když si sečtou všechny náklady, jakými jsou např. voda, samotný pronájem pozemku, nářadí, sazenice, osivo apod., tak produkce není ze zahrádky o mnoho levnější než potraviny z obchodu. Velmi často se stává, že je to naopak, a to i v případě, že nezapočtou svoji vloženou práci. Zahrádkaření není v dnešní době primárně o úspoře peněz (Duží et al. 2021).

Sdílení výpěstků s rodinou a přáteli velmi přispívá k dobrým sociálním vztahům a soudržnosti (Jehlička & Smith 2011). V dnešní době dle průzkumů významně narůstá nadřazenost jiných funkcí zahradničení, než jsou ty spojené s nedostatkem a krizí (Duží et al. 2021). Jednou z mnoha možností, kde se vhodně skloubí všechna pozitiva zahrádkaření, jsou právě zahrádkové osady.

Zásadní výhodou osad je především to, že se zde individuální způsob zahrádkaření spojuje se společenskými hledisky, proto jsou zahrádkářské osady velmi výhodným prvkem, v němž jsou dobře řešeny potřeby a zájmy jednotlivce spolu se zájmy společnosti jako celku (Mareček 1975).

Ve společnosti existují dva odlišné pohledy lidí na sociální pojetí zahrádkových osad. Prvním z nich jsou lidé, kteří vnímají zahrádku jako svoje útočiště před světem, jako místo k odpočinku např. od politiky, rodinných příslušníků, problémů všedních dní apod. Hledají zde spíše klid, samotu a harmonii. Druhý pohled je takový, že je zahrádková osada prostorem, kde se dokonale navazují a udržují sociální vztahy založené na vzájemném sdílení a pomoci (Crouch & Ward 1997).

Podle mnoha autorů představují zahrádkové lokality důležitá místa s výbornou mikroklimatickou a hygienickou funkcí např. produkce kyslíku, snížení prašnosti a hluku, regulace vlhkosti, ovlivnění teploty v konkrétní denní době apod. Zahrady, které dodržují principy trvalé udržitelnosti, jsou považovány za ekologické díky tomu, že v nich dochází např. k šíření semen, koloběhu vody, tvorbě půdy apod.

Osady jako takové se skvěle snaží držet krok s dobou v otázkách jakou jsou místní produkce potravin, uzavírání cyklu živin, zdravý životní styl, adaptace na změnu klimatu v městském prostředí nebo třeba seznamování dětí s přírodou. Zatímco nové iniciativy v těchto oblastech vláda v některých případech velmi podporuje, o zahrádkářských oblastech se často domnívá, že jsou to neužitečné pozůstatky minulosti, které zabraňují dalšímu modernímu rozvoji. Proto by správnou volbou měla být především snaha o zachování těchto stávajících ploch a podpora toho, co už zde je. Jednou zastavěné plochy se velmi těžko ozeleňují, jak dokládají adaptační snahy mnoha měst v západní Evropě, kde se navracejí k výsadbě zeleně pomocí osázení střech domů a podobných objektů (Hanišová 2021).

Praha je skvělým místem k řešení této problematiky. Je to nejrychleji rostoucí město v České republice a zájem developerů o tuto oblast stoupá velmi rychle (Cushman & Wakefield 2013). Právě pro tyto důvody je zde velmi vysoké riziko postupného, ale i radikálního úbytku zahrádkových osad a podobných útvarů zeleně.

2 Vědecká hypotéza a cíle práce

Cílem práce je vyhodnotit na základě dostupných údajů a vlastního průzkumu stav, perspektivu a budoucnost zahrádkových osad na území hl. m. Prahy, jako velmi významné složky zelené infrastruktury města. Bude tak přispěno k nyní velmi aktuální otázce další perspektivy tohoto ohroženého útvaru vyhrazené sídelní zeleně.

Hypotézy:

1. Perspektiva existence zahrádkových osad v Praze není příznivá, oproti roku 2018 se situace zhoršila.
2. Připravovaný Metropolitní plán může prohloubit ohrožení existence zahrádkových osad v Praze (na rozdíl od platného územního plánu).
3. Zahrádkové osady ČZS mají lepší perspektivu než zahrádkové osady mimo ČZS.

3 Literární rešerše

3.1 Definice zahrádkových osad

3.1.1 Zahrádková kolonie

Původ slova kolonie je odvozen od latinského slova *colonia*, což v překladu znamená venkovský statek nebo osada. Název kolonie se poměrně rychle vžil ve spojení se seskupením zahrádek s altány v příměstské oblasti, kde území bylo do vzniku kolonie, zemědělsky nevyužívané nebo špatně zemědělsky využíváné (Labor 1960). Tento pojem je brán jako synonymum pro zahrádkové osady. Jedná se o celek tvořený skupinami menších obytných budov. Avšak termín kolonie je starší a odkazuje hlavně na majoritní hospodářské využití pozemků. To je ale dnes pouze jeden z aspektů současných zahrádkářských ploch (Labor 1960; Miovska 2009). Proto se toto označení se v dnešní době příliš nepoužívá (Miovska et al. 2018).

3.1.2 Zahrádková osada či zahrádkářská osada

Dle návrhu zahrádkářského zákona, který byl předložen v roce 2015, se tyto pojmy definují jako „komplexy jednotlivých zahrádek vzájemně sousedících, ve společné správě jejich uživatelů, včetně staveb a zařízení nebo bez nich, se společným oplocením a společnou cestou k veřejně přístupné pozemní komunikaci“ (Miovska et al. 2018).

V současné době je stále navrhován nový Metropolitní plán města Prahy, kde se zahrádková osada vymezuje do Ploch nestavebních bloků a otevřené krajiny a dále jako „oplocený soubor zahrad, případně jednotlivá zahrada, s využitím zejména pro rodinnou rekreaci, často s budovami zahradních domků či zahrádkářských chat“, kde dle Miovské et al. (2018) je zavádějící pojem o jednotlivé zahradě a chybí vysvětlení o organizovanosti zahrad.

Zákon č.21/2021 Sb., o podpoře zahrádkářské činnosti (zahrádkářský zákon) definuje, že „Zahrádkářskou osadou je pozemek nebo více pozemků v užívání nebo požívání spolku, které umožňuje jejich individuální užívání nebo požívání alespoň 3 členy tohoto spolku.“ (Zákon č.21/2021 Sb., o podpoře zahrádkářské činnosti – zahrádkářský zákon). Jako další stanovuje, co je to zahrádkářská činnost a blíže uvádí pravidla pachtů a nájmu pozemků pro zahrádkaření (Zákon č.21/2021 Sb., o podpoře zahrádkářské činnosti – zahrádkářský zákon).

Podle některých autorů tvoří zahrádkové osady podtyp komunitních zahrad, které jsou obecnější kategorií a lidé zde sdílejí zdroje půdy, slunečního záření a vody (Spilková & Vágner 2016). Dle definice MacNair (2002) jsou zahrádkové osady skládané z pozemků, které se obdělávají jednotlivě na rozdíl od jiných komunitních zahrad, kde je celá plocha zahrady kolektivně obhospodařována.

V textu této diplomové práce se tak objevují pojmy zahrádka či zahrada a zahrádková nebo zahrádkářská osada. Zahrada nebo zahrádka je zde užívána pro konkrétní jednotlivou plochu určenou k zahrádkaření. Pojem zahrádková či zahrádkářská osada označuje právě jednotlivé zahrádky už bráné jako jednotný celek.

3.2 Historie zahrad a první vývoj zahrádkových osad u nás

Seplatost člověka s přírodou je už od nepaměti jedním z nejcharakterističtějších rysů vývoje společnosti. Tento rys se projevil hlavně na úrovni hospodářských, ale i na úrovni kulturních potřeb. Vztah člověka k přírodě záležel většinou na materiálním využívání přírodních zdrojů a jejich hodnot. Z kulturního hlediska používala společnost přírodní prvky především jako nevyčerpatelný zdroj tvůrčí umělecké inspirace. Využívání těchto vztahů vždy záleželo na konkrétním vývoji lidské společnosti v různých obdobích. Již u primitivních lidských kultur je možné vidět, že kromě řešení materiální existence se dají nalézt i výtvarné projevy, ve kterých přírodním prvkům a motivům patřilo významné místo. Konkrétní potřeby užítka zahrady a potřeby na funkčnost zahradního prostoru se v historii lidstva přetvářely (Mareček 1975).

Poslání zahrad pro člověka se tedy v určitých obdobích značně měnilo a mělo své konkrétní typy. Jejich znaky se odvíjely, jak od konkrétního historického období, tak i od hospodářských a společenských poměrů. Proto se ani dnešní vzhled a využití zahrady nedá považovat za statické a neměnné. Změny, které jistě nastanou, se tak budou odvíjet od změn, jež nastanou v současném i budoucím životě (Mareček 1975).

3.2.1 Antika

Jedním ze základních pilířů světové kultury zahrad je přisuzován velmi vyspělé orientální kultuře, ze které vyrostla vysoká úroveň antického pojetí zahrad. Jedním z příkladů jsou např. Řekové a Římané, kteří používali k bydlení zahradu, stejně tak často jako dům. V teplých letních dnech se jejich život odehrával hlavně na obytném dvoře (Mareček 1975).

3.2.2 Středověk

Středověké zahrady se vyznačovaly především svými detaily např. používáním květin. Vytvářely se hlavně geometricky členěné měřické útvary např. květinové záhony, které byly většinou vysázeny chronologicky vedle sebe a postrádaly tak nějakou hlubší snahu pro řešení výtvarných vztahů mezi jednotlivými zahradními prvky (Mareček 1975). Zde se začínají objevovat především klášterní zahrady (Mareček 1975; Kupka et al. 2011). Měly za úkol vytvářet prostředí vhodné pro náboženské rozjímání a nejčastěji se v nich objevovaly rostliny léčivé. Zahrady měšťanské zde dostávaly poměrně malé plochy, známe jsou jako tzv. hradní zahrádky, a byly zaměřeny hlavně na pěstování léčivých rostlin a koření (Mareček 1975).

3.2.3 Renesance

Zahrady se za období renesance začaly stávat součástí nově vybudovaných šlechtitelských sídel, ale dostávají se i do měšťanské zástavby (Mareček 1975; Keene 2013). Plošně omezené středověké zahrady se začaly nahrazovat rozsáhlými parky a areály zámeckých zahrad (Mareček 1975; Kupka et al. 2011). Značně se zvětšují i plochy městských zahrad (Mareček 1975). Zahrady se staly prostorem pro reprezentaci, místem k přijímání hostů a došlo tak k zvýšení jejich společenské funkce (Mareček 1975; Keene 2013). Objevovaly se první snahy o vytvoření prostorově funkčního vztahu mezi zahradou a stavbou. Začaly se zde budovat i zahradní altánky, vodní nádrže apod. Společenská funkce se tak dostává do zahrad

měšťanských, které si stále zachovávaly především hospodářské využití, ale začala se zvětšovat i jejich okrasná a odpočinková funkce (Mareček 1975).

3.2.4 Baroko

V období baroka je velice významné rozšiřování a budování nových paláců, venkovských sídel, městských rezidencí, ale i klášterů a panských dvorů (Mareček 1975). U zahrad se začal přikládat význam hlavně zdůraznění stavovského sebevědomí a na reprezentaci. Zahrady jsou tak nezbytným doprovodem většiny nově vzniklých církevních a šlechtických budov (Kupka et al. 2011). Nejvýznamnějším posunem je u barokních zahrad fakt, že začínají přerůstat až do okolní krajiny, tedy mimo vlastní ohraničený zahradní prostor (Mareček 1975). Docházelo k vytváření nových vyhlídkových míst do krajiny a k propojení zahrad pomocí alejí (Mareček 1975; Kupka et al. 2011).

Za období baroka ale zahrada představovala významný prvek i na venkově. Význam měly hlavně zahrady u dvorů, mlýnů a statků. Charakteristickým rysem je zde především provázání potřeb venkova spolu se zásadami u panských zahrad a parků. Rolnické zahrady si udržovaly hlavně hospodářský charakter. Pěstovaly se zde brambory, luskoviny, konopí a chmel. V tomto období byly předzahrádky brané za zvláštní typ zahrady, která v dřívějších dobách neexistovala z důvodu potřeby velkého prostoru na návších pro hospodářský provoz. Jejich vznik je spojován s potřebou místa na pěstování zeleninové sadby nebo léčivých rostlin. Postupem času se pěstování těchto plodin přesunulo na jiné pozemky, a tak zahrady dostávaly hlavně okrasnou funkci (Mareček 1975).

3.2.5 Romantismus

Zejména ve svém raném období se romantismus projevoval vytvářením až tzv. naivních staveb, např. umělá zřícenina, egyptské pyramidy apod. Návrat zahrad k přírodě byl ovlivněn až poznáním čínského zahradního umění. Zde se zahrada stala přehlídkou symbolů, a nebyl kladen důraz na lidské potřeby. Až průnik vlivu anglického krajinářství dokázal, jak z přírody čerpat inspiraci a dále ji rozvíjet podle potřeb člověka a konkrétní doby (Mareček 1975).

3.2.6 Kapitalismus

V tomto období se nejvíce rozrůstají města a rozvíjí průmysl. Docházelo hlavně k růstu veřejné městské zeleně v podobě městských sadů a stromořadí (Mareček 1975). Výrazně se zhoršilo životní prostředí díky nahuštění zástavby, neadekvátním rozvojem průmyslu a výstavbou nevhodných bytových jednotek (Mareček 1975; Gibas et al. 2013).

Z pohledu sídlištní zeleně a zahrad se v tomto období třídí různé typy podle výrazně rozdělené společnosti (Mareček 1975).

Prvním typem jsou zahrady rezidencí, sídel hlavních představitelů vládnoucí třídy a zahrady u letních sídel. Zde se vyskytují hlavně okrasné plochy a typickou součástí zahrad jsou některá sportoviště, kurty nebo vodní bazény. Realizaci a údržbu obstarávají profesionálové a kvalifikovaní zaměstnanci. Zahrady a samotné vily se používaly především k přechodnému rekreačnímu ubytování. Funkce zahrad zde byla hlavně reprezentační, ale estetické pojetí zahrad dost často navazovalo na okolní přírodu, např. les (Mareček 1975).

Dalším typem jsou zahrady u rodinných domů středních vrstev, které kombinovaly různá pěstitelská využití. Největší plocha byla věnovaná hlavně hospodářským kulturám např. ovocné výsadby. Okrasnou a obytnou funkci zahradního prostoru měly většinou pozemky u domu (Mareček 1975).

Poprvé zde taky nalezneme pojem „zahrádkové kolonie“. Představené jsou jako útvar zeleně periferií města. Hlavním důvodem vzniku těchto útvarů jsou narůstající počty obyvatel města a jejich ubytování v nájemních bytových domech (Labor 1960; Mareček 1975; Gibas et al. 2013). Tito noví obyvatelé cítili potřebu vlastnit zahrádku, už z důvodu ekonomického, protože zahrádka značně přispívala ke zlepšení hospodářské stránky jejich života, tak i z důvodu, že značná část obyvatelstva pocházela z venkova. Činžovní domy, ve kterých se odehrával jejich život, měly odlišné životní prostředí než domy, ve kterých vyrůstali. Typickým způsobem využití těchto zahrádek bylo především pěstování hospodářských rostlin, chov domácích zvířat, ale i výsadby okrasných rostlin (Labor 1960; Mareček 1975), které musely kvůli jinému pěstování omezit na jednodušší sortiment (Mareček 1975). Vypěstované okrasné květiny často obyvatelé využívali pro zkrášlování jejich městských bytů. Dalším neméně důležitým důvodem je, že lidé měli potřebu vlastnit část zeleně pro svoji rekreaci. Zahrádkářské kolonie, spolu s chatovými oblastmi, jsou tak ve všech oblastech okolo města typickým důkazem zhoršujících se podmínek životního prostředí v těchto zástavbách (Mareček 1975).

Jedním významným řešitelem této krize byl německý lékař Dr. M. Schrebera, který se zajímal především o udržení fyzické kondice u dětí (Mareček 1975; Drescher 2001). Propagoval myšlenku, že pro vyrovnání rytmu dne je potřeba, aby docházelo ke čtyřhodinové práci na zahradě. Pokračovatelem jeho myšlenky byl učitel K. H. Gesell, který zakládal zahrady určené právě pro děti, kde každé dítě mělo přidělený kus pozemku k obdělávání. Postupem času se k dětem přidávali i jejich rodiče, zvětšovaly se plochy pro obdělávání, a tak se z těchto pozemků postupně vyvinuly zahrádkové osady (Mareček 1975). Hlavní myšlenkou však nebylo pouze obdělávání pozemků, ale chtěli, aby součástí osad byla i např. dětská hřiště, parková zeleň apod. (Pletánek 1922; Mareček 1975). Tyto idey se postupně rozšiřovaly dál do většiny průmyslově vyspělých zemí Evropy (Mareček 1975).

3.3 Historie zahrádkových osad v zahraničí

Tradice zahrádek se rozmohla především v evropských zemích, zejména ve Francii, Německu, Polsku, Dánsku nebo Švédsku. I Velká Británie se řadí mezi tradiční zahrádkovou oblast (Miovská 2009). V 19. století se začalo objevovat velké množství takových zahrádek v souvislosti s probíhající industrializací a jejími průvodními jevy např. vznik městských výrobních periférií a přesun venkovského obyvatelstva do měst (Miovská 2009).

Sociologové a národohospodáři už v minulosti upozorňovali na množící se nebezpečí z markantního a velmi rychlého vzrůstu měst a doporučovali přesun obyvatel nazpět do přírody a zakládání zahradních měst. Např. v Anglii docházelo pravidelně k asanování „nezdravých“ částí města a k rozvoji zahradních měst (Pletánek 1922). Tento zájem má dle Pletánka (1922) na svědomí kniha „Zahradní města budoucnosti“ napsaná anglickým stenografem E. Howardem, která pojednává o sociálním a hospodářském významu zahradních měst a současně přikládá i návrhy na řešení výstavby. V knize je řešená zdravotní, technická, sociální i hospodářská problematika bytových objektů (Pletánek 1922).

3.3.1 Anglie

Ve Velké Británii se poprvé o zahrádkových osadách či městských zahrádkách začalo hovořit v souvislosti s ohrazováním půdy v 18. až 19. století, kdy obyvatelům venkova byl odepřen volný přístup k pozemkům. Probíhající průmyslová revoluce neměla za následek pouze postupné zvyšování životní úrovně a nárůst populace, ale i vytváření závislosti obyvatel na pracovním trhu. Pomocí těchto životních posunů docházelo k výraznému rozlišování mezi životní úrovní nižších a vyšších vrstev. Pro dělníky se tak staly venkovské zahrádky důležitým zdrojem příjmů (Burchardt 2002). Klád se důraz i na sociální úlohu zahrádek, jež zahrádkářům umožňovala smysluplně trávit svůj volný čas a vyhýbat se tak činnostem, které v té době byly považovány za neřest, např. trávení času v hostincích či hazard (Doyle 1840).

Kolem roku 1720 začaly vznikat drobné zahrádky pro individuální účely a rozlehlejší ke komerčnímu využití jako např. pěstební zahrádky, sady apod. Zahrádky postupně začínaly získávat větší popularitu a jejich počet se během 18. století zvýšil (King 2007). V době industrializace měst se však navýšila i cena pozemků se zahradami, takže především pro chudší občany byly nedostupné. Následkem těchto změn se zeleninové zahrádky staly především zahrádkami okrasnými pro majetnější příslušníky středních vrstev, obchodníků a řemeslníků (Harding & Taigel 1996).

V roce 1901 se v Británii objevila národní zahrádkářská společnost National Society of Alloment and Leisure Gardens (King 2007), a v roce 1908 došlo k vydání zákona na podporu zřizování zahrádek ve městech (Atkins 2003). K dalšímu velkému rozšíření zahrádek docházelo hlavně ve válečném období, kdy bylo nedostatečné zásobování potravinami. Za druhé světové války se na území Velké Británie vyskytovalo okolo 1 750 000 zahrádek. Zřizovaly se v parcích, podél železnic či dokonce na letišti. Po válce došlo k vymizení těchto narychlo založených zahrádek a lidé o ně postupně začali ztrácet zájem (King 2007).

V posledních třiceti letech se v Británii čím dál tím více projevuje pozornost otázkám životního prostředí, a občané si tak začínají uvědomovat význam zahrádkářských osad pro vznik místních komunit (Crouch 2000), zajímá je kvalita produktů apod. (King 2007). Poptávka po pozemku v zahrádkářské osadě tak výrazně stoupá. V roce 2007 bylo na ploše okolo 12 000 ha přes 300 000 zahrádek, a spoustu dalších občanů na svůj pozemek v zahrádkové osadě čeká (Campbell & Campbell 2013).

3.3.2 Francie

V 19. století docházelo, k již zmíněné industrializaci, a jinak tomu nebylo ani ve Francii. Noví obyvatelé postupně ztráceli své zvyky z venkova a zásobovací soběstačnost. Díky tomu rapidně klesla míra hygieny a stravování ve městech, což vedlo k postupnému nárůstu úmrtnosti obyvatel. Průměrná délka života se tak v roce 1891 u měšťanů zkrátila o 6 let než u venkovanů (Delwiche 2006). Političtí činitelé si postupně uvědomovali možné příčiny, a tak začali s navrhováním nových parků, zahrad a zahrádkových osad pro chudé dělníky. Podobně tomu bylo v Nizozemí, kde se na konci 19. století začali také objevovat první zahrádky (Delwiche 2006).

V roce 1896 založil tamější opat francouzský zahrádkářský svaz Ligue Française du Coin de Terre et du Foyer a v roce 1899 bylo ve svazu již 655 zahrádek a jejich počet v následujících letech stoupal. V roce 1945 zahrnoval svaz téměř 250 000 zahrad (Delwiche 2006).

Ve válečných a poválečných letech se ovšem zahrádky staly spíše vedlejšími věcmi k řešení, a pozornosti se ujala nová výstavba města. Důležitý byl v těchto letech především rozvoj bydlení (Clavreul 2006).

Nový rozkvět zahrádkaření ve Francii nastal až v sedmdesátých letech 20. století v důsledku špatné ekonomiky. V tomto období také vzniká první francouzský zákon na ochranu zahrádkových osad před urbanizací (Consales 2003). Dochází k přeměně z dělnických zahrádek na zahrádky rodinné a vznikají i tzv. sociální zahrádky, které bojují proti novým formám sociálního vyčlenění např. imigrace, nezaměstnanost, nedostatečný příjem apod. (Delwiche 2006).

3.3.3 Německo

V Německu se objevily jako první tzv. zahrady pro chudé (Drescher 2001). První zahrádková kolonie byla vybudována v roce 1820, kdy město Kiel pronajalo určité části pozemků pro pěstování zeleniny a ovoce místním řemeslníkům a dělníkům. Tyto první zahrádky byly skromné, avšak jejich zájem velmi rychle stoupal. V roce 1901 mělo město Kiel 2 509 zahrádek, a v roce 1912 se nasčítalo 10 090 zahrádek, což se v rozpočítání na obyvatele města rovnalo jedné zahrádce pro čtyřčlennou rodinu (Pletánek 1922).

Stejně jako u již zmíněná historii v České republice, se německý Dr. Schreiber zasloužil o významné zřízení zahrádkových osad hlavně v Německu (Mareček 1975; Drescher 2001). Po smrti Dr. Schrebera se jeho plány dál uskutečňovaly, kdy v roce 1864 vznikl i výchovný spolek pod jménem pana doktora. Hlavními cíli spolku byly především zřízení dětských hřišť a v blízkém okolí pak zakládání zahradních bloků, kde si měly děti pěstovat zeleninu a okrasné rostliny (Pletánek 1922).

Zahrádkářský svaz vznikl v Berlíně v roce 1901. Po šesti letech do něj bylo zařazeno 10 osad spolu s 900 členy (Pletánek 1922). Organizace Říšský svaz zahrádkářských organizací v Německu se poprvé objevila v roce 1919 (Drescher 2001).

Zahrádkové osady měly i za válečného období velký význam. Pomáhaly zajišťovat potravinové zásobování. Je uvedeno, že v Berlíně po druhé světové válce, bylo přes 200 000 zahrádek součástí zahrádkových osad, ale městská zástavba se začala po válce dál rozvíjet, a tak počet jednotlivých zahrádek postupně klesal (Drescher 2001). V roce 1983 byl v Německu vydán zákon, podle kterého musí být např. při zahrádkaření dbáno na ochranu krajiny a přírody (Drescher 2001).

V současnosti je převážná část osad volně dostupná a spolky opouští od postřiků pesticidy a podporují ekologické zemědělství (Drescher 2001). Trendem dnešní doby je být v kontaktu se sociálními institucemi např. se školami, domovy pro seniory apod., které je zároveň sponzorují. Dnes dochází k dalšímu přesouvání zahrádkových osad na předměstí. V Německu se v roce 2008 vyskytovalo přes 1 240 000 zahrádek jako součást zahrádkových osad (Goderbauer 2008).

3.3.4 Dánsko

Zde bylo zřízení jednotlivých zahrádek nařízeno královským výnosem v roce 1826 (Procházka 1926). Na počátku 20. století v Kodani, byly zahrádky v zahrádkových osadách spíše okrasné a jen na malé části se pěstovala zelenina (Pletánek 1922).

Ve válečném a poválečném období se však počet zahrádek zvětšil na přibližně 100 000 a nabýval zájem hlavně o pěstování ovoce a zeleniny (Pletanák 1922). Poválečný rozvoj ale postupně odsunoval zahrádkové osady na předměstí (Gibas et al. 2013). Ve vzdálenějších místech od Kodaně si také dělníci najímali zahrádky, kde se dala vykopat studna a byla tak velmi dobře zajištěna závlaha pro pěstování drobného ovoce např. pro jahody, angrešt a rybíz (Pletánek 1922).

Druhá polovina 20. století v Dánsku je spojena se zvýšením životní úrovně populace a zkrácením pracovní doby, takže obyvatelé mohli trávit více času právě na zahrádkách. Velmi se ale také rozvinul automobilový průmysl, který dovozoval lidem si pořizovat letní chaty i ve větší vzdálenosti od města. Osady se tak čím dál častěji začaly vyskytovat v těsné blízkosti dálnic a potýkat se značným znečištěním a hlukem z autodopravy (Jensen 1996).

V roce 2001 byl zaveden zákon, který má za cíl zajistit zahrádkovým osadám jejich dosavadní důležitou úlohu v oblasti rekreace a trávení volného času obyvatel měst (Hansen 2001). Osady zde mají statut „permanentních zahrad“, což znamená, že zahradu lze zrušit jen ve specifických případech a při zrušení musí být zajištěna náležitá kompenzace v podobě nové plochy se srovnatelnou kvalitou (Miovska et al. 2018). Dáni se v současnosti s velkou oblibou věnují pěstování zeleniny a aplikují principy tamějšího ekologického zemědělství. Do Dánské federace, která vznikla už v roce 1916, dnes spadají asi dvě třetiny z celkového počtu přibližně 60 000 dánských zahrádek (Jensen 1996).

3.4 Význam zahrady a zahrádkových osad

Zahrada je prostředek, jak navázat bezprostřední až intimní styk člověka s přírodou. Konkrétní pěstování rostlin dává lidem nejen možnost vnímat výsledky svého snažení a práce, ale především pozorovat své dílo od počátku až do konce např. od výsadby rostliny až po sklizeň plodů apod. (Mareček 1975; Mareček 2004).

Práci v přírodě je možné vnímat také jako určitý typ aktivní rekreace a regenerace (Mareček 1975, Staniewska 2014). Vlastní činnost na zahradě je braná za fyzickou aktivitu ve zdravém přírodním prostředí. V dnešní době se objevují i tzv. choroby z nedostatku pohybu, proto je velmi vhodné začleňovat tuto činnost do svého každodenního rytmu (Mareček 1975). Touha odpoutat se od každodenních rutinních zaměstnání a městského ruchu, je potřebou, jejíž naplnění je velmi důležité. I krátká návštěva zahrady umožňuje lidem snížit hladinu napětí a stresu (Staniewska 2014; Chalmin-Pui et al. 2021).

Jednou z dalších hlavních funkcí zahrady je přínos pro fyzické i psychické zdraví (Chalmin-Pui et al. 2021; Robinson et al. 2021). Dokonce nejnovější výzkumy v oblasti duševního zdraví ukazují, že krajina je pro člověka důležitá a hraje i terapeutickou roli. Jsou výsledky, které dokazují, že došlo ke zlepšení psychického stavu u pacientů trpících různými psychiatrickými potížemi právě díky času, který trávili v přírodě a práci, jež na zahradě vykonávali (Staniewska 2014).

Zahradničení, které zahrnuje pěstování rostlin určených ke konzumaci, značně přispívá k úsporám v rozpočtu domácností a je vhodnou alternativou ke kupovaným čerstvým produktům. Pěstování vlastních potravin může vést k výživnějšímu příjmu potravy a působí i značně pozitivně na zdravější stravování u dětí (Van lier et al. 2017).

V zahrádkářské činnosti je obsaženo i mnoho estetických zážitků, takže velmi výrazně přispívá k rozvoji lidské osobnosti. Sblížení s přírodou rozvíjí osobní tvořivost a působí velmi příznivě na prohlubování subjektivní smyslnosti (Mareček 1975; Mareček 2004). Může dokonce zvýšit povědomí o širších otázkách životního prostředí a podpořit vztah člověka s přírodou. Lidé si tak díky aktivnímu pěstování svých ovocných druhů rostlin postupně uvědomují i např. dopady zneužívání pesticidů, spotřebu vody apod. (Artmann et al. 2021).

Zahrádkářská činnost má kladný vliv na utváření moderního rodinného života. Je důležité vyhledávat činnosti, kterých se mohou účastnit všichni členové rodiny a zahrádkaření lze považovat za jedno z nejvýznamnějších a nejpříjemnějších způsobů upevnování vzájemných rodinných vztahů. Péče o zahradu jsou i díky neodkladným úkolům a činnostem, které je potřeba vykonat i v nevhodném počasí či s nedostatkem času, dokonalým příkladem pro děti, jež se tak učí zodpovědnosti a návyku pro plnění i zdánlivě nesplnitelných úkolů (Mareček 1975).

Osady jsou také specifické svojí výbornou schopností mísit lidi z různých společenských vrstev odlišné např. životním stylem, životním názorem, rozdílem ve vzdělání a příjmu. Ale díky sdílenému zájmu se tyto odlišnosti snáze překlenou. To ve větším ukazateli zmírňuje fragmentaci společnosti, tedy jev, kdy si lidé udržují vztahy jen ve společnosti podobně smýšlejících jedinců a mají tak málo příležitostí se setkat s odlišnými skupinami lidí (Duží et al. 2021).

S ohledem na různorodé funkce zahrady v životě člověka a společnosti je možné mluvit o různých typech zahrad a o jejich rozdílném vztahu k sídlišti jako celku (Mareček 1975).

Prvním z těchto typů jsou zahrady navazující přímo na trvalé bydliště obyvatele. Nejvýznamnější formou je tedy zahrada u rodinného domu nebo malá zahrádka u bytů v nájemních bytových domech (Mareček 1975).

Za druhou formu lze označit zahrady rekreačního charakteru např. zahrady navazující na přechodné ubytovací zařízení. Řadíme sem zahrady nacházející se u rekreačních chalup, chat a osadní zahrady (Mareček 1975).

Ve třetí formě členění nalezneme zahrady vznikající po rekultivaci asanovaných ploch zástavby v sídlištích (Mareček 1975).

Zahrady se dále dají rozdělit dle jejich konkrétního pěstitelského využití. První skupinou jsou v dnešní době již dožívající zahrady s hospodářským využitím. Za dožívající jsou s největší pravděpodobností označovány kvůli nevhodnosti použití v zástavbě. Neplní základní funkce prostoru a někdy lze i nalézt rozpor s těmito funkcemi např. používání jedovatých postřiků a hnojiv, hmyz a zápach spojený s chováním domácího zvířectva apod. (Mareček 1975).

Druhá skupina je považována za velmi progresivní a perspektivní typ. Jde o zahrady okrasné a obytné. Jsou schopny skvěle zajistit funkci bioklimatickou a zejména kulturně společenskou, a proto jejich existence v obytné zástavbě je velmi žádanou (Mareček 1975).

Do třetí skupiny patří zahrady se smíšeným pěstitelským zaměřením, které jsou u nás velmi rozšířené. Jejich vhodnost či nevhodnost se udává pomocí poměru hospodářských a obytně okrasných ploch v určitém území (Mareček 1975).

Jednou z velmi perspektivních forem zahrádkaření jsou právě zahrádkové osady. Jejich plochy u nás dle Marečka (1975) ale i v zahraničí soustavně narůstají a vznikají tak i jiné formy. Hlavními důvody jsou nárůsty obyvatel v bytech bez zahrad a potřeba obyvatelstva technicky

vyspělých zemí dosáhnout co nejtěsnějšího styku s přírodou. Jejich postupné přirůstání by se však mohlo zmírnit, pokud by se podařilo změnit způsob bydlení a prostorově funkční pojetí obytných zón měst, hlavně jejich radikální rozšíření veřejných ploch obytné zeleně (Mareček 1975).

3.4.1 Hospodářská funkce zahrady

Hospodářská funkce zahrady je vysvětlena především využitím zahradního prostoru pro pěstování ovoce, zeleniny a dalších jiných hospodářských kultur (Mareček 1975). Lidé tak díky pěstování vlastních plodin mají zahradu ve velké oblibě a dokážou zcela zapomenout na náročnou práci, kterou na zahradě vykonávají (Hensel et al. 2007). Základním kritériem je maximální intenzita využití dané zahrady (Mareček 1975). Při vysoké pěstitelské intenzitě se totiž mohou uvolnit některé plochy zahrady pro plnění dalších funkcí zahradního prostředí, aniž by se podstatně snížila potřebná kvalita nebo velikost sklizně (Mareček 1992).

3.4.2 Mikroklimatická funkce zahrady

Mikroklimatická a hygienická funkce zahrady je, vedle estetických a hospodářských funkcí, také velmi důležitá. V sídlištích, kde se vyskytuje největší koncentrace obyvatelstva, představují zahradní plochy většinou největší útvar zeleně. Proto, jestli se na těchto pozemcích budou dodržovat alespoň nejzákladnější pravidla řešení zeleně, může se radikálně zlepšit životní prostředí nejen jednotlivých pozemků zahrad ale i sídlišti jako celku (Mareček 1975). Vyskytující se vegetace má zde vliv na teplotu ovzduší, na vlhkost ovzduší a na proudění vzduchu. Má protiprašnou funkci, vliv na hlučnost prostředí a další hygienické významy (Mareček 1975; Van Renterghem 2019).

Správně vegetačně upravená krajina, kde se vyskytují rostliny, které dokážou zadržet vodu ve svých korunách a na svých listech a neucelená půda, jež zlepšuje infiltrační schopnost, snižuje odtok dešťové vody o cca 50 % (Kadaverugu et al. 2021). Rostliny jsou schopné díky evapotranspiraci a prostřednictvím stínění značně ochladit místní prostředí, zlepšují tak tepelný komfort lidí a zmírňují fenomén městského tepelného ostrova (Cameron et al. 2014; Zhang 2020). Tento fenomén je vysvětlován pomocí odlišných fyzikálních vlastností městských povrchů, odpadním teplem, emisemi plyných a kapalných látek do atmosféry, které způsobují výrazné změny v meteorologických ukazatelích, zejména ve vyšší teplotě města vzhledem k jeho okolí (Brázdil et al. 1988). Zahradní rostliny obvykle dokážou ochladit vzduch o 2-3 °C a povrchovou teplotu o 10-15 °C (Cameron et al. 2014), jsou skvělými prvky na zmírnění hluku a způsobují, že zvuky působí méně rušivě, pokud jsou vizuálně skryté jejich zdroje (Van Renterghem 2019).

3.4.3 Zahrada jako ekosystém

Zahrada jako ekosystém je také místem pro volně žijící živočichy. Podle způsobu obhospodařování a konkrétního stylu, je buď zahrada chudá nebo biologicky velmi bohatá na jejich výskyt. Styly zahrad, které napodobují přirozené typy vegetace a poskytují heterogenní prvky, což jsou např. hromady dříví, jezírka apod., jsou pro volně žijící živočichy nejvýhodnější (Goddard et al. 2013).

Především klasické zahrádkové osady jsou díky své rozmanitosti ideálním prostředím pro poskytnutí útočiště rostlinám a živočichům, které se v našem světě vyskytují už zřídka. Souvislé, prostupné, a přitom odlišně rozdělené plochy zeleně jsou právě tím specifickým místem pro jejich život. Z dosavadních podrobných srovnání biodiverzity vyplývá, že zahrádkářská osada je lepší než park. Zdůvodnění najdeme např. ve větší péči a času, který jsou zahrádkáři schopni svým pozemkům věnovat, v omezení ruchů, který je dost často v parku způsobován psy, v absenci rozšířeného veřejného osvětlení apod. (Duží et al. 2021).

3.4.4 Obytná hodnota zahrady

Obytná hodnota a význam pozemku je další z neodmyslitelné důležité funkce zahrady. Zahrada samotná, ale i prvky na ní umístěné, slouží také k pobytu v přírodě, popřípadě i k rozšíření funkcí vlastního bytu. Při určitém uspořádání a se specifickým vybavením může zahrada sloužit k podávání jídel, odpočinku, ale i k přijímání hostů (Mareček 1975). Na zahradě je možné provozovat spoustu činností např. aktivní pohybová rekreace dospělých, hry s dětmi, opalování nebo koupání v bazénu apod. (Mareček 1975; Scott et al. 2018).

3.5 Přínosy zahrádkových osad

Přínosy osad jako takové lze chápat velmi odlišnými pohledy, proto je rozdělujeme na přínosy pro město, pro životní prostředí a pro obyvatele.

3.5.1 Přínosy zahrádkových osad pro město

Do přínosů zahrádkových osad pro město řadíme jejich využívání k rekreaci ve městě, místo pro pozorování z cyklostezek a turistických tras a jsou používány jako cíl procházek (Miovská et al. 2018). Umožňují se rekreačně vyžít bez věkové omezení, a dokonce jsou vhodné i k celoroční rekreaci pro volnočasové aktivity (Mareček 1975; Miovská et al. 2018). Dokážou se velmi vhodně podílet na rozčlenění urbanizovaných a zelených ploch města a vytváří spolu s městem zelené pohledové horizonty urbanizovaného prostředí. Efektivně se uplatňují v koncepci zeleného pásu města a jsou neodmyslitelnou součástí městských rozvojových koncepcí a systému zeleně města (Miovská et al. 2018).

Zprostředkovávají odbyt zahradnického sortimentu a služeb, takže se prosazují v podnikatelské sféře. Dokážou se tak kvalitně udržovat městské plochy, a tím se šetří veřejné finance a současně značně přispívají do rozpočtu města z placeného nájemného. Řadí se do stabilizačních prvků kvalitního života ve městě a jejich multifunkčnost přispívá k vytváření městské krajiny (Miovská et al. 2018). Umí dodat prostředí města pestrost, mohou vhodně přeměňovat zanedbané lokality a také zvyšovat ekonomickou hodnotu sousedních lokalit. Díky soustavnému obdělávání a péči o půdu jsou vhodným prostředkem k udržení půdní úrodnosti a zajišťují sociální kontrolu velkých ploch (Miovská et al. 2018; Duží et al. 2021).

3.5.2 Přínosy zahrádkových osad pro životní prostředí

Zahrádkové osady dokážou zlepšovat kvalitu prostředí, a to především tím, že produkují kyslík, mají vliv na denní a noční teplotní amplitudu, snižují prašnost, hlučnost a pozitivně

regulují tepelné a vlhkostní poměry města (Mareček 1975; Miovská et al. 2018; Van Renterghem 2019).

Hrají důležitou roli v retenci vody a pomáhají místu odolávat vodní erozi. Podílejí se na zpracovávání bioodpadů, dochází zde ve velké míře ke kompostování, biozahradničení, využívání místních zdrojů potravy a ke snížení produkce obalů (Miovská et al. 2018; Duží et al. 2021). Zvyšují biodiverzitu, svými vlastnostmi tvoří specifickou ekologickou niku a dokážou i omezovat škodlivé látky v prostředí (Goddard et al. 2013; Miovská et al. 2018). Jejich existence je téměř nulově energeticky náročná na svůj provoz (Miovská et al. 2018). Jsou ideálním místem ke sdílení zkušeností a znalostí o pěstování užitkových i okrasných rostlin ve společnosti (Miovská et al. 2018; Scott et al. 2018).

3.5.3 Přínosy zahrádkových osad obyvatelům města

Hlavními výhodami jsou již zmiňované např. zmírňování změny klimatu, minimalizace městského odpadu, fyzické cvičení pro člověka, biologická rozmanitost, duševní zdraví, zlepšení stravy a zvýšení společenského kontaktu (Mareček 1975; Miovská et al. 2018; Scott et al. 2018). Navíc v důsledku nárůstu hustoty měst a vysokých cen nemovitostí je méně pravděpodobné, že si lidé budou moci dovolit dům se zahradou nebo soukromým venkovním prostorem, proto jsou tyto pozemky vnímány jako životaschopná alternativa pro trávení volného času a přístup k otevřenému zelenému prostoru (Mareček 1975; Hough 2004).

Tyto pozemky nejsou jen plochy určené k pěstování zeleniny a plochy s vysokou biodiverzitou, ale poskytují i důležitou součást identity místa. Jsou to nově vytvořené multifunkční krajiny spojující užitek, význam a krásu s místní osobitostí (Way 2008). Na některých místech jsou tyto pozemky u lidí velmi populární, a dokonce se i v některých státech objevují velmi dlouhé čekací doby, protože poskytování obecních pozemků výrazně klesá. Průzkum National Allotments Society ukázal, že v 323 anglických radách, bylo v roce 2013 78 827 lidí na čekací listině v porovnání s rokem 1996, kdy na svůj pozemek čekalo pouze 12 950 (Campbell & Campbell 2013).

Občané, kteří žijí v blízkosti zahrádkářských osad nebo komunitních zahrádek, vyjmenovali jako velké přínosy např. výhled do krajiny uprostřed zastavěné plochy, prostor pro relaxaci a rozjímání, možnost pozorovat přírodu, jak se během roku mění ale i pozvednutí ceny nemovitosti v blízkosti takovýchto parcel. Výhled na zelený pozemek je pozitivním prodejním rysem jejich nemovitosti v porovnání s nemovitostí např. v blízkosti dálnice (Scott et al. 2018).

Občané také velmi oceňují četné interakce mezi obyvateli a vlastníky pozemků např. sdílení vypěstovaných produktů (Scott et al. 2018; Duží et al. 2021). Mnoho obyvatel tedy velmi doporučuje bydlet vedle takto využívané parcely a většina by nechtěla, aby byl pozemek využíván k jinému účelu (Scott et al. 2018).

3.6 Problémy v souvislosti se zahrádkovými osadami

Jedním z problémů může být předešlé používání půdy, blízkost nějakého zdroje znečištění nebo dokonce kontaminace způsobena zvýšeným používáním pesticidů či hnojiv, a to zejména ve vztahu ke zdravotní bezpečnosti produktů. Dalším znečištěním dost často bývá přímý vliv sousedních komunikací, jehož míra závisí na intenzitě silničního provozu (Miovská et al. 2018).

Dalším možným rizikem je stárnutí nynějších zahrádkářů. Avšak dle výzkumů ze zahraničí je patrné, že tento problém je už v dnešní době velmi malý. O zahrádky začíná projevovat zájem i mnoho mladých lidí (Campbell & Campbell 2013; Miovska et al. 2018).

Problémem se stávají i krátké nájemní smlouvy, které vedou k nejistotě existence zahrádkové osady, a proto mohou vznikat zanedbané zahrady nebo strach z investování do jejich vybavení (Miovska et al. 2018). A právě tato zanedbanost je dalším rizikem. Osady, které jsou opuštěné a neopečovávané mohou svým nevzhledným estetickým projevem způsobovat značné nejistoty z hlediska postoje obyvatel k zahrádkovým osadám (Miovska et al. 2018), ale například v zahraničí se opuštění zahrad stává už jen zřídka (London Assembly 2006). K vyvrácení této obavy vedou i informace o různých čekacích listech na uvolněnou zahrádku (Pawlikowska-Piechotka 2011; Campbell & Campbell 2013).

Častější rizika plynou ze stavu, kdy se o zahrádky majitel či pronajímatel nestará. Jsou v nevzhledném stavu, zarůstají plevelnými druhy a může docházet až k chátrání postavených objektů na pozemcích, což mnohdy vede ke vstupu slabší skupiny do objektů (Miovska et al. 2018).

Někdy se může objevovat jako problém porušování osadního řádu, protože veškeré svazové, i některé nesvazové osady mají svůj vlastní řád (Labor 1960; Miovska et al. 2018). V řádech bývá často uvedeno zdali se v osadě smí chovat hospodářská zvířata nebo včely, zákazy míčových her apod. (Labor 1960; Miovska et al. 2018). Dalším příkladem porušení řádu je i využívání osady jako místa pro trvalé bydlení (Miovska et al. 2018).

Nedostatečná nebo chybějící vnitřní infrastruktura osady či nevhodná kvalita vody může být často také problémem. Mnohdy dochází dokonce i k závažnému porušování řádů právě kvůli vodě (Miovska et al. 2018).

Společenské vztahy jsou v osadě samozřejmě dalším z rizik. V každé komunitě lidí se řeší sousedské spory, jinak tomu není ani mezi zahrádkáři. Mezi hlavní důvody rozepří patří např. porušování řádů a pravidel, nedostatečná až zanedbaná péče o zahrádky, nadměrný hluk nebo chybějící účast na společných brigádách (Miovska et al. 2018).

Posledním z hlavních problémů je samotné soukromé vlastnictví pozemků či nejasné vlastnické vztahy (Miovska et al. 2018). Pokud není znám majitel, je tak mnohem komplikovanější s osadami něco dělat.

Mezi negativní stránky zahrádkových osad a komunitních zahrad zahrnují občané v Anglii např. vizuální podobu parcel. Nejvíce odpudivé jsou pro ně na pozemku se vyskytující velkoplošné sítě a polytunely (Scott et al. 2018). Polytunel je nízkonákladový systém, který vhodně ochrání plody před mrazem, větrem, popálením od slunce apod. a je ideální velikosti k použití na menších pozemcích (Flôres Junior et al. 2018). Zde jsou používány hlavně k ochraně plodin před škůdci. Dále estetickou stránku mnohdy ruší nedokonalé kůlny, nepoužívané vybavení a samotný odpad (Scott et al. 2018).

3.7 Uspořádání zahrádkových osad

Zahrádková osada by v dnešní době neměla být chápána jen jako oplocený kus pozemku s většinou geometrickou strohostí rozměřený na stejné pěstební parcely, ale spíše jako sestava funkčních zařízení a ploch (Mareček 2004). V zahrádkových osadách se vyskytují určité prvky, které jsou pro ně typické. Obrázek č.1 zobrazuje prosperující zahrádku s klasickými rysy

funkční osady. Chatka na pozemku je v dobrém stavu, zahrádka je upravená a kolem zahrádky je veden nízký plot, oddělující ji od okolních zahrádek, které jsou součástí zahrádkové osady.



Obrázek č.1 – Funkční zahrádka v zahrádkové osadě (foto: autorka práce)

3.7.1 Vstupní prostor

Je to hlavní vstup do osady, který by měl být vhodným reprezentačním způsobem upraven např. správně zvolenou zelení s případnými doplňky zahradní architektury. Nevhodně řešené jsou osady, kde je vstupní prostor vynechán a jednotlivé pozemky zahrádek u vstupu začínají a také spojování samotného vstupního prostoru s hospodářským vjezdem. V dnešní době je neodmyslitelnou součástí vstupu také parkoviště automobilů, protože jejich samotné projíždění osadou by mělo být co nejvíce omezeno (Mareček 2004). Na Obrázku č.1 v příloze je vyobrazená typická vstupní brána do zahrádkové osady.

3.7.2 Společenské centrum

Je tvořeno většinou všemi společně užívanými zařízeními. Většinou se jedná o společenské místnosti, sociální zařízení, zpracovnu ovoce, skladovací prostory, garáže určené osadní mechanizaci, plochy s rekreačními sportovišti a hřišti apod. (Mareček 2004; Duží et al. 2021).

Celá společenská plocha by měla mít vhodné sadovnické upravení. Samotné situování centra by mělo být provedeno tak, aby jeho dostupnost byla pro všechny uživatele rovnoměrně rozdělena, kdy se nejvhodnějším řešením jeví umístit společenské centrum do středu osady (Mareček 2004).

3.7.3 Prostor vlastních zahrádek

Jedná se o největší plochu osady. Všechny zahrádky nemusí mít stejné rozměry ani tvar. Naopak je vhodnější, pokud jsou v zahrádkové osadě různé velikostní typy (Mareček 2004; Duží et al. 2021). Jedním z hlavních důvodů je fakt, že může docházet k vzájemné výměně mezi členy osady v důsledku jejich vyššího věku a také fakt, že nepravidelné tvary zahrádek vytváří předpoklad pro proměnlivější a zajímavější obytné i estetické řešení (Mareček 2004).

3.7.4 Zvláštní vyčleněné plochy

Jde o umístění vodních hydrantů, cisteren na dešťovou vodu, odpočívadel s mimořádně hodnotnou vyhlídkou do krajiny, menších sociálních zařízení apod. (Labor 1960; Mareček 2004). Druhotným využitím těchto ploch může být jejich specifické osázení rostlinami, které má za úkol propojit osadu s okolní krajinou apod. (Mareček 2004).

3.7.5 Osadní komunikace

Osadní cestní síť nemá význam jen jako provozní kostra osady, ale je také i vyhlídkovou trasou, z níž je opticky vnímáno celkové uspořádání vnitřního prostoru osady (Labor 1960; Mareček 2004). Je tedy velmi důležitá koncepce cestní sítě, ale i její vlastní délka, šířka a kvalita úpravy povrchů. Nevhodnými cestami jsou příliš dlouhé, úzké a rovné trasy, které vedou k jednotvárnosti. Pokud to bude provozně únosné, měly by být veškeré cesty zatravněny (Mareček 2004).

3.7.6 Osadní altány

Tento technický prvek velmi významně ovlivňuje nejen uspořádání jednotlivých zahrádek, ale i celkové vnitřní členění osady a její začlenění do okolí (Mareček 2004). Proto je vhodné, pro jeho řešení mít stanovené určité závazné parametry. Jedná se hlavně o velikost, půdorysný tvar, typ a barvu střechy, prostorové uspořádání apod. (Labor 1960; Mareček 2004). Tato určitá podobnost či naplánovaná rozmanitost staveb je významným jednotnícím kompozičním principem (Mareček 2004).

3.7.7 Oplocení plochy zahrádkové osady

Oplocení osady jako celku je dle Marečka (2004) vnímáno téměř vždy jako nutnost. Na Obrázku č.2 v příloze je vyobrazené typické celkové oplocení zahrádkové osady. Samotný plot jednotlivých zahrádek má ale už většinou pouze symbolický charakter, takže se nemusí vyskytovat vůbec. Potřebné vnitřní vymezení jednotlivých pozemků se spíše realizuje pomocí prostorově rozmístěných zahradních výsadeb např. okrasný pás tvořený neoplocenou předzahrádkou apod. (Mareček 2004).

3.8 Typy (rozdělení) zahrádkových osad

Formy zahrádkových osad by měly odpovídat reálným potřebám a zájmům obyvatel, a také potřebám a možnostem různých typů sídlišť (Mareček 1975; Mareček 2004). Konkrétní typy zahrádkových osad jsou ovlivněny velikostí sídliště (Labor 1960; Mareček 1975), stavem

městské a příměstské dopravy, typem zástavby, celkovou bilancí ploch rekreačních zařízení a zeleně apod. Existovat by tedy měly osady s možností různých pěstitelských zaměření a při řešení jejich konkrétních forem by se mělo nahlížet např. na zaměstnání obyvatelstva a z něho plynoucího životního rytmu a způsobu využití volného času (Mareček 1975).

Plánování zahrádkových osad by mělo předvídat rozdílnost zahrádkářských zájmů a napomáhat vhodným výběrem ploch k jejich rozvoji (Labor 1960; Mareček 1975). Z typů různých možných variant zahrádkových osad je důležité, že se při výběru ploch pro osady není možné řídit pouze tím, zda se někde právě nachází vhodná plocha pro tyto účely. Plochy vybrané pro osady a jejich rozmístění ve městě by se mělo řídit sociologickou studií, z které by bylo jasné, pro jaké obyvatelstvo jsou osady určeny a jaké konkrétní zájmy by zde byly realizovány. Velmi důležitým podkladem je také konečná představa města o budoucím rozvoji. Komplexní přístup k této problematice tak skutečně zodpovědně dokáže vybrat plochy pro zahrádkové osady, jež budou správným zahrádkařením obdělávány (Mareček 1975). Zahrádkové osady tak podle Marečka (1975) dělíme na různé typy.

3.8.1 Zahrádkové osady s možností přechodného rekreačního ubytování

Zahrádková osada s možností přechodného rekreačního ubytování je nejrozšířenější a nejstarší typ osady u nás i v zahraničí, kde na pozemku najdeme především chatu nebo obývací altán. Velikost zahrádek je maximálně 400 m² (Mareček 1975) a neměla by být menší než 300 m² (Mareček 1992). Využívá se hlavně pro rekreaci celé rodiny a k trávení souvislého volna, zejména o víkend. Nejúčinnější situování této osady je v zájmové oblasti sídlišť, nejlépe jako součást rekreačních zařízení v zelených pásech měst, v dosahu městské veřejné dopravy a dobré dostupnosti dopravními prostředky. Hlavním kritériem je vztah k okolní krajině a je nutné zde počítat s masovou výstavbou chat a převážně hospodářských pěstitelských zařízení (Mareček 1975).

3.8.2 Zahrádkové osady bez možnosti přechodného ubytování

Zahrádková osada bez možnosti přechodného ubytování se většinou používá pro dočasné využívání přechodné nebo nevyužité půdy. Jsou zde převážně pěstovány krátkodobé kultury a pěstitelské využití je zaměřeno především na hospodářské plodiny (Mareček 1975; Mareček 1992). S ohledem na krátkodobost využití pozemku se dost často stává, že se na pozemku objevují nehezké stavby, které slouží k uskladnění potřeb pro zahrádkaření (Mareček 1975).

Tyto dočasné osady mohou mít velký význam z národohospodářského hlediska v různých přechodných situacích, ale nelze s nimi počítat jako s trvale zdůvodněnou formou. Mohou zabírat malé území, protože jejich vybavenost je minimální. Na zahradách nenalezneme prvky jako jsou chatky či ubytovací altány, a tak je jejich umísťování v plochách zeleně snazší než např. u zahrádkových osad s možností přechodného ubytování. Proto je možné vkládat tyto pozemky i do zeleně intravilánu sídlišť a dosáhnout tak základního předpokladu jejich funkčnosti, tj. maximální dostupnost z místa bydliště. Velikost jednotlivých zahrádek se zde pohybuje mezi 100 až 200 m² (Mareček 1975).

3.8.3 Zahrádkové osady jako součást veřejné zeleně městských intravilánů

Za zahrádkové osady jako součást veřejné zeleně městských intravilánů považujeme osady, které jsou záměrně kombinované s plochami městské zeleně. Zahrady tak tvoří integrovanou součást veřejné zeleně a zahrádkářská činnost není nijak pohledově zakrývána, je brána jako obohacení parkové kompozice. Hlavním předpokladem začlenění osad do veřejné zeleně je jejich ryze okrasné pěstitelské využití (Mareček 1975).

Nejčastěji se s tímto typem osad setkáme např. v Nizozemí a Polsku. Rozeznáváme dva způsoby začleňování osad do městské zeleně (Mareček 1975; Gibas et al. 2013).

Prvním způsobem je přímé provozně funkční začlenění osad do obou útvarů zeleně. Jde o tzv. veřejně průchodné zahrádkové kolonie. Zahrádky jsou zde v kombinaci s parkovými plochami, společenskými budovami, veřejnými odpočívadly a všechny cesty mají veřejný charakter. Rozloha zahrádek je přibližně na dvou třetinách celého území, zbytek představuje park určený veřejnosti. Zahrádkáři tak zde využívají výhody pěstování v zeleni a vybavenost parku a veřejnost může při procházkách pozorovat činnost a život v osadě. Městská správa zodpovídá za udržování veškerých veřejných ploch, budov a cest. Významnou výhodou tohoto způsobu začlenění osady je přítomnost vysoké zeleně parku v blízkosti osad. V zahradách se tak může používat větší počet méně vzrůstných druhů a kultivarů. Vysoká parková zezeň může prakticky rozdělit plochy na dílčí části, které se tak můžou osobitě řešit. Může se zde objevovat jiný typ altánů, tematické skupiny zahrad apod. Díky vybavenosti osad různými veřejnými zařízeními, např. sportoviště, dětské hřiště, vzniká velmi dobře využitelné rekreační prostředí pro využití široké veřejnosti a jedná se o zcela funkční jednotku (Mareček 1975).

Druhým způsobem začlenění osady do kompozice veřejné zeleně je pouze optické začlenění osady. Nedochází tu k začlenění do provozní funkčnosti zeleně parků. Jedná se o určité tematické obohacené působení zeleně. Např. tento způsob začlenění osad nalezneme v Holandsku, kde se park odděluje od zahrad pomocí vody. Nemusí se tak oplocovat, a proto působí velmi bezprostředním dojmem a současně dochází k optickému zvětšení parku. Zahrady mají výhradně okrasné využití. Pohledově exponované zahrádky jsou tematicky řešeny např. specializace na pěstování vřesů, kosatců apod. Tematičnost je vhodně napojena na estetické řešení přilehlých ploch parku (Mareček 1975).

3.8.4 Skupina soukromých zahrad jako součást městských obytných čtvrtí se zástavbou nájemních bytových domů

Jsou zde dva způsoby, jak mohou okrasné zahrady tvořit součást obytných čtvrtí (Mareček 1975).

Za prvé to mohou být pozemky různých typů rodinných domků, které se vkládají mezi vysoké obytné domy. Výškové gradace budov a rozmanitost v rozmístění hmot sídliště je docíleno pomocí vkládání skupin atriových nebo řadových domů mezi vysoko podlažní budovy. Výhodou kombinovaného systému zástavby je, že tak soukromá zezeň plní své bioklimatické a estetické funkce místo veřejné zeleně. Základním předpokladem tohoto typu začlenění zahrad do ostatních ploch sídelní zeleně je pouze okrasné zaměření (Mareček 1975).

Druhým způsobem jsou miniaturní obytné zahrádky přiléhající na přízemní byty v bytových domech. Zahrádky se spojují zahradními dveřmi přímo s přízemními byty nájemních domů a tento způsob nalezneme v mnoha evropských státech. Zahrádky mají

rozlohu od 20 do cca 60 m². Okolo bytových domů je tak z jedné, často však i z obou stran, situován různě široký pás soukromé zeleně. Jde hlavně o zahrádky členité a v popředí s působivými výsadbami např. barevně kvetoucími květinami. Tímto způsobem je tak už nepotřebné a nežádoucí zřizovat další květinové výsadby v okolí na veřejných plochách sídlištní zeleně. Tyto příklady, jak začlenit zahrady do zástavby domů není klasickým typem zahrádkových osad, jako byly popsány v předchozích způsobech, ale jsou další možností, jak uplatnit zahradu při utváření životního prostředí (Mareček 1975).

3.8.5 Zahrádkové osady se speciálním pěstitelským zaměřením

Zahrádkové osady se speciálním pěstitelským zaměřením jsou typem osad, který je podmíněný určitou kvalitou daných pěstitelských ploch. Hlavní výhodou nalezneme v mnohem intenzivnějším odborném i společenském využití, než mají osady s převládajícím smíšeným pěstitelským zaměřením. Soustřeďují se tak lidé se stejným koníčkem na jednom prostoru. Dalším plusem specializované pěstitelské osady je i fakt, že např. čistě ovocnářská osada nebo pěstování vinné révy, zajišťuje mnohem jednodušeji kolektivní ochranu rostlin, potřebná hnojiva, skladování a zpracování ovoce, oproti osadě se smíšeným zaměřením. Dochází zde k mnohem lepšímu využívání speciálních ploch např. pěstitelé bažinných rostlin využijí vlhkou louku s potokem, pěstitelům pěnišníků skvěle poslouží přistíněné plochy dubin a borovin s dostatkem vláhy apod. (Mareček 1975).

3.9 Zahrádkové osady v Praze

V Praze se vývoj zahrádkových osad projevoval stejně jako v České republice (Gibas et al. 2013). Vznikaly zde jedny z prvních podporujících sdružení a osad, ale také se tu objevila již od počátku první kritika. Např. osada Jaro, která byla založena v roce 1917 Ústředním svazem pro zakládání a udržování zahrádkových kolonií, se v již v roce 1931 nahradila sadem, tržištěm a hřištěm (Černovský 1931).

3.9.1 Historie zahrádkových osad v Praze

V roce 1880 žilo v Praze 46,2 % pražských obyvatel a 68,4 % předměstských obyvatel v malých bytech o jednom až dvou pokojích (Tůmová 1971) a městského obyvatelstva stále přibývalo (Gibas et al. 2013). První zahrádkové osady v České republice vznikly s největší pravděpodobností právě v Praze, kde již v 19. století jistý továrník zapůjčil půdu dělníkům k obdělávání a tvorbě samotných zahrádek a osad (Gibas et al. 2013). Zakládání tzv. Schreberovy zahrádky podporoval od roku 1908 Okrašlovací svaz (Gibas et al. 2013), který vznikl proto, aby byla zachráněná rychle se měnící domovina a její ráz (Jarník 1911).

Růst osad v českých zemích byl v porovnání se severní a západní Evropou opožděn. V roce 1917 vznikl Svaz spolků pro zařizování a udržování rodinných a dělnických zahrádek a chov drobného hospodářského zvířectva, který měl za cíl budovat zahrádkové osady všude, kde nelze stavět rodinné domy s pozemkem určeným pro zahradu (Pletánek 1922).

Se vznikajícími zahrádkami vznikaly i jiné spolky, které nebyly nijak společně organizované. Kromě Prahy se budují první osady v Brně, Plzni, Liberci, Chebu, Mostu, Strakonících atd. V roce 1914 se na území Čech, Moravy a Slezska nacházelo celkem 29

zahrádkových osad a v roce 1920 jich bylo 141 (Macl 1999). V roce 1922 byly vydány instrukce, které rozhodovaly o přidělu půdy zahrádkářům a v té době podporovalo vznik osad i ministerstvo školství a osvěty (Pletánek 1922).

Za protektorátů došlo ke vzniku Svazu zahrádkářů, později nazývané jako Jednota zahrádkářů, který se v roce 1957 nahradil Československým svazem zahrádkářů a ovocnářů. Později došlo k dalšímu přejmenování, a to na Český zahrádkářský svaz – ČZS, který je zastřešující zájmovou organizací v České republice dodnes (Gibas et al. 2013).

V 60. letech se udává, že zahrádkáři Československé republiky nejčastěji obhospodařovali půdy se střední až špatnou bonitou, ale i přesto dokázali dosáhnout úspěchů. Ovoce i zelenina byla v dostačující jakosti a je velmi ceněnou potravinou pro trh ve městě, kde začínal stoupat konzum těchto produktů. Na těchto zahrádkách bylo také vidět, jak se každý z majitelů specializoval na své produkty např. na jedné za zahrad jsme mohli nalézt pouze ovocné stromy, na jiné pouze jednu odrůdu určitého ovocného stromu, který žádný jiný pěstitel nemá apod. Ovšem v té době byla také snaha právě o "usměrnění" těchto sběratelů druhů a odrůd, a chtělo být docíleno toho, že se budou pěstovat odrůdy povolené, vyzkoušené a ty, které se pro jejich podmínky nejvíce hodí (Labor 1960). V roce 1956 proběhla schůze, kde ústřední výbor Jednoty zahrádkářů vedl diskusi o správně zvoleném rázu nově vznikajících zahrádkových osad. Důležitou otázkou bylo především vhodné zapojení pozemků zahrádek do požadavků stavebních odborů na výstavbu města a velkoměsta. Týkalo se to především Prahy, kde v té době, byl zájem o osady veliký a stále vzrůstal (Labor 1960).

Zahrádkové osady se zde rozdělují na dvě skupiny. První skupinou jsou osady dočasné. Ty vznikají na nezastavěných půdách velkoměsta, na místech, kde se dříve vyskytovalo např. rumiště a téměř vždy jsou to plochy, které jsou v následujících letech určeny k zastavění (Labor 1960).

V roce 1960 se ale nejvíce zakládaly osady trvalé. Vyskytují se především na místech, jež určil odbor pro výstavbu a dle rozhodnutí zde nemůže dojít k žádnému zastavění. Vybírané byly pozemky, kde byla dostupná voda z přírodních zdrojů, vhodná půda a kde bohužel nebylo dostatečné spojení dopravními prostředky městské hromadné dopravy. Takto se postupovalo v Praze, v dalších městech republiky, ale i v jiných státech (Labor 1960).

V roce 1960 se moderní zahrádkáři soustředili hlavně na účelnější rozlišení své zahrádky a na vhodnější výběr rostlin. V dřívějších dobách se v zahrádkách vyskytovaly hlavně točené cestičky, vysypané červeným pískem, uprostřed záhonů stála soška srny nebo trpaslíka a u růží byla skleněná koule a další drobné zahradní ozdoby. Moderní zahrádkář v nově vznikajících osadách se držel hlavně zásad např. účelnost, nesmí se zavádět prvky, které působí nepřirozeně a těžkopádně, zahrádka musí být řešena prakticky a současně i esteticky. Velký důraz, na správně zvolené prvky na zahradě, je přidělován hlavně pozemkům, které navazují na obytnou čtvrť nebo sousedí s veřejnou komunikací. Stejně tak je to u zahrádek na okraji osady. Např. část zahrad, která navazují na jehličnatý les, by měla na svých zahrádkách mít pár jehličnatých stromů, což působí velmi pěkným dojmem a přirozeně. Naopak kdyby se tyto solitérní stromy vyskytovaly na pozemcích blízko obilného pole, byl by dojem velmi rušivý. V tomto případě by byly vhodně zvolené např. jahodníkové sazenice nebo květinový záhon. V roce 1960 se jako příklad velmi vhodně vsazených zahrádkových osad do okolního prostředí uvedly pozemky např. v Klánovicích nebo v Jevanech (Labor 1960).

Velká likvidace osad se připravovala v roce 1962, kdy se podle rady Národního výboru hl. m. Prahy s rozvojem města některé osady jevíly jako esteticky a urbanisticky nevyhovující, a měly tak být nahrazeny zástavbou. V roce 1965 se v Praze vyskytovalo 99 zahrádkových osad s celkovou výměrou 258 ha, z nichž 2 500 zahrádek s rozlohou 90 ha bylo v plánu do roku 1970 zlikvidovat a vybudovat zde přestavbu a novou výstavbu. Současně ale bylo i uvedeno že osady, které budou takto zlikvidovány je potřeba nahradit novými. V návrhu tzv. směrného plánu se počítalo s velkými pozemky určenými pro nové zahrádkové osady, které měly být součástí zeleného pásu kolem Prahy např. Hlubočepy, Lhotka a Řepy. Počítáno bylo s přibližně 95 ha nových ploch pro osady. Zahrádkové osady v Praze, dle zjištěných informací, nikdy neměly přímou jistotu, že budou vždy součástí města, ale zároveň se s nimi vždy počítalo (Gibas et al. 2013).

Od vzniku Českého zahrádkářského svazu do roku 1989 se počty zahrádkových osad mnohonásobně zvětšily a počet jeho členů v roce 1989 se pohyboval okolo 460 000 (Miovská. 2009). O plochu na zahrádkaření se projevoval obrovský zájem, kdy se dokonce musely vytvářet čekací pořadníky a vstup do osady byl podmíněn existencí ručitele (Gibas et al. 2013).

V roce 1989 docházelo na území České republiky, a právě i v Praze, k početným změnám např. změna v majetkoprávních vztazích k půdě. Tzv. trvalé užívání půdy se velice často měnilo na nájemní vztahy. V některých případech mohlo dojít k přímému odkupu do soukromého vlastnictví, ale některé zahrádky zůstaly zahrádkářům v nájmu, a tak byly možné i obavy s případným zvyšováním ceny nájemného či výpovědí z nájemné smlouvy. Důsledkem těchto změn byl dokonce i úbytek některých osad (Gibas et al. 2013). V tomto roce se v ČZS sdružovalo přibližně 460 000 členů (Miovská 2009), avšak v roce 1997 přibližně 150 000 členů ubylo (Peleška 1997).

3.9.2 Současný stav v Praze

Praha je se svojí rozlohou 500 km² největším městem České republiky. Zemědělská půda zde tvoří 40 % z celého území. Těchto 40 % se ještě konkrétně rozděluje na 78 % orné půdy, 19 % zahrady, 4 % trvalé travní porosty a 3 % půdy v sadech. Ostatními pozemky jsou staveniště a dopravní infrastruktura na 37 %, lesy a zastavěné plochy na 10 % a vodní plochy na 2 %. Půdy v Praze patří do nejkvalitnějších půd v celé České republice a četné archeologické nálezy jsou důkazem toho, že se zde půda zemědělsky využívala již v době neolitu (Melichar & Kaprová 2013).

Nejmenší zahrádkářská osada na území Prahy byla v roce 2016 osada Holyně – Ve Skalách a její rozloha je 2500 m². Oproti tomu největší rozlohu v tomto roce měly osady v Lipencích s velikostí přibližně 48 hektarů (Spilková & Vágner 2016).

Praha, svým velmi rychlým vývojem a růstem, je velmi lákavé město pro developery z celé řady sektorů. Je zde spousta šancí k zahraničním investicím do nemovitostí (Cushman & Wakefield 2013). Tento fakt vyvíjí velký tlak na využití lukrativních částí města s jasným trendem úbytku zemědělské půdy, zejména zahrad, sadů a orné půdy, a nárůstu zastavěných ploch (Spilková & Vágner 2016).

V roce 2018 se na území Prahy podle výsledků zkoumání nacházelo 199 plně funkčních zahrádkových osad a 34 zahrádkových osad v přechodové neboli transformanční formě, které mají zachovaný charakter zahrádkové osady. 199 plně funkčních osad lze ještě dále rozdělit na

119 osad, které jsou v Českém zahrádkářském svazu a 80 nesvazových. Celková rozloha funkčních osad v roce 2018 je 607,6 ha. Rozdělení zahrádkových osad v městských částech je velmi rozdílné. Největší počet zahrádkových osad je možné najít v Praze 6, poté v Praze 5 a v Praze 8 (Miovska et al. 2018).

3.10 Zahrádkové osady v současnosti

Od roku 1989 zahrádky ubývají velmi značným tempem. U nemovitostí, kde je jasné vlastnictví, velmi často dochází k přeměně pozemků na parcely pro rekreační místa nebo na trvalé bydlení. Důvodem zániku zahrádkových lokalit je často využití pozemků na výstavbu projektů, dopravní infrastruktury, obytných domů, supermarketů a dalších komerčních zařízení. Dalším velmi znepokojujícím faktem je, že mnoho zahrádkářských osad každý rok zanikne a na jejich místě je jen opouštěná a prázdná půda (Spilková & Vágner 2016). Jak ale ukazuje i mezinárodní literatura, zahrádkářské osady jsou v ohrožení i v mnoha městech po celém světě (London Assembly 2006; Domene & Saurí 2007; Gibas et al. 2013; Spilková & Vágner 2016).

Jeden z nejvíce medializovaných případů je ze Spojeného království (Spilková & Vágner 2016), kde musely zahrádkové parcely zaniknout, kvůli výstavbě olympijských komplexů (London Assembly 2006). Dalším příkladem je Barcelona, kde se v roce 1993 až 2000, v důsledku městského rozvoje zlikvidovalo přes 8 000 hektarů zemědělské půdy. Ale všechna tato půda zastavěna nebyla, téměř polovina zůstala nevyužita a čekala a čeká dlouho na další využití (Domene & Saurí 2007).

V roce 2012 sdružoval ČZS přibližně 170 000 členů. Důvodem poklesu členů jsou jednak nuceně rušené zahrádkové osady, ale také širší možnosti seberealizace a dostupnost jiných způsobů pro získání pozemků pro zahrádkářství než přes ČZS (Gibas et al. 2013).

Zahrádkáři v minulých letech neměli žádnou legislativní oporu, jejich opakované navrhování nového tzv. zahrádkářského zákona bylo neúspěšné. Tento zákon měl řešit situaci po roce 2001 spojenou s koncem období, po které měli nájemci půdy v objektech i při výpovědi právo pozemky dočasně užívat a vlastníci je museli na základě zákona o půdě strpět (Gibas et al. 2013).

Zahrádkové osady se v současnosti potýkají s krizí, díky dnešnímu nepříznivému ekonomickému stavu se tlaky na ně snižují, ale přeci jen jejich existenční ohrožení trvá (Duží et al. 2021; Gibas et al. 2013). Vždy se najdou příznivci, ale i odpůrci. Dle různých výzkumů je na zahrádkové osady pohlíženo jako na estetické prvky krajiny, ve kterých je umožněno kvalitně relaxovat a jsou splněny všechny požadavky na pozitivní vnímání jako součásti městské zeleně. Naopak je zde i jiný pohled občanů, kteří vnímají osady, jako málo esteticky vhodnou zeleň do měst (Gibas et al. 2013).

V zahraničí se zahrádkové osady těší novému rozkvětu a nabývání na popularitě, mnoho měst si začalo uvědomovat jejich výhody např. produkce nezávadných potravin, přínos životnímu prostředí apod. (Gibas et al. 2013).

Česká republika se v období socialismu výrazně odlišila od evropského kurzu, takže k jeho navrácení a dohnání dochází až s časovým odstupem (Gibas et al. 2013). Proto se Gibas et al. (2013) domnívá, že současné rušení záhradek lze považovat za období situace, která v zahraničí nastala před několika desetiletími a mohli bychom začít čerpat inspiraci, ale i nahlídnout do úskalí dle jiných států. Např. zajištěním stability v podobě nájemních smluv

minimálně na 25 let, jako je tomu v hlavním městě Švédska či otvíráním osad směrem k veřejnosti, jak je tomu v Německu (Gibas et al. 2013). Dokonce v roce 2009 britská organizace National Trust, jež se zajímá o ochranu památek a přírody, vytvořila v Anglii program, který zbudoval přes 1200 nových pěstebních pozemků pro komunitní zahrady v rámci venkovských nebo městských komunit v Anglii, Walesu a Severním Irsku (Scott et al. 2018).

3.11 Územní plánování, Metropolitní plán a zahrádkářské osady

Zahrádkové osady by se měly správně zařazovat do územních plánů měst stejně jako jiné prostorově funkční plochy a společenská vybavenost. Výhoda osad je to, že se takto mohou velmi dobře zhodnotit pozemky, které nejsou příznivé pro zemědělskou velkovýrobu (Mareček 1975).

Značnou předností je zde také fakt, že pořizovací náklady na jednotku zahradní plochy jsou zde podstatně nižší než u individuálních zahrádky, která je umístěna mimo zahrádkovou osadu. Hlavními důvody jsou některá společná zařízení např. oplocení osady jako celku, vodovod, mechanizace, sociální zařízení apod. Zahrada v osadě je tak mnohem lépe dostupná obyvatelům s omezenými ekonomickými možnostmi (Mareček 1992).

Výstavba zahrádkových osad jako vysoce hodnotná zařízení je převážně financována svépomocí obyvatel, mohou tak vznikat dokonalá rekreační zařízení, přičemž náklady města jsou o hodně menší, než by byly v případě tvorby podobného prvku v krajině (Mareček 1975).

Územní plánování je typická činnost, která propojuje pohled místních politiků, kteří zpravidla usilují o rostoucí a modernější město, s expertním pohledem vzdělaných specialistů na plánování. Hlavní úsilí je vloženo do vytvoření harmonického města a předchází vzniku chaosu, proto neuspořádaná různorodost zahrádek je pro územní plánování mnohdy čitelná velmi obtížně. Navíc pohledy některých politiků jsou často ještě stále spojeny s tím, že tyto zahrádky byly ve městě hlavně kvůli chudobě a nedostatku, takže jsou něčím, co do prosperujícího města nepatří a je nutnost tyto objekty nahradit modernějšími funkcemi (Duží et al. 2021).

Velmi dobrým příkladem je skutečnost, kde na místě zahrádkářské osady se má objevit nový veřejný park. Obojí se vnímá jako zeleň, kterou město vyžaduje. Park je ale příkladem zeleně vytvořené podle určitého jednotného plánu, s převahou rekreační funkce, kam obyvatelé vstupují jako pasivní uživatelé, a která může být podřízena regulaci. Takže pro mnoho lidí je vidina parku přijatelnější než zahrádkové osady. Prosazovatelé parku poukazují na fakt, že jsou některé zahrádkové osady nepřístupné veřejnosti. Argumentem je tu však ale skutečnost, že spousta obyvatel České republiky jsou sami zahrádkáři, jiní zase příjemci výpěstků ve formě darů apod., takže se tento argument o nepřístupnosti zahrad stává velmi sporný (Duží et al. 2021).

Oproti tomu zahrádky jsou vnímány jako neuspořádaný celek, bez jednotného plánu a velmi obtížně se regulují. Stejně jako park, dokážou poskytnout ochranu před hlukem města ale také ochranu před ideologickou mobilizací ze strany vyspělého tržního kapitalismu. Zahrádka je zde tedy prostor, kde se z pohledu trhu zcela iracionálně zahrádkáři snaží vypěstovat něco, co lze snadno zakoupit (Duží et al. 2021).

Města a obce tak potřebují jak územní plán, tak i zahrádkové osady. Cíl obou skupin je ale v obecné rovině stejný, tedy harmonické město coby dobré místo pro život (Duží et al. 2021).

Z pohledu stavebního zákona a územního plánování jsou zahrádkářské osady v roce 2020 většinou stále definovány nepřesným pojmem jako zahrádkářské kolonie. Nový stavební zákon ani prováděcí vyhláška č. 501/2006 Sb., neobsahuje problematiku zahrádkářských osad. Je tak obecně bráno, že tyto osady nelze začlenit ani do ploch určených k rekreaci, a ani do jiných uvedených ploch charakterizovaných v § 5 vyhlášky – Plochy rekreace (Duží et al. 2021).

Ještě na začátku roku 2021 bylo zřízení zahrádkářské osady možné pouze na základě vydaného územního rozhodnutí (Duží et al. 2021). Duží et al. (2021) uvedla: „*Ustanovení § 80 odst. 2 současného stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.), jež stanoví, které změny využití území vyžadují vydání územního rozhodnutí, na rozdíl od předchozí právní úpravy taxativně nevyjmenovává zahrádkářské osady.*“ Tento fakt se stal problémem při zakládání nových zahrádkových osad, protože pojem zahrádkářská osada se v jiných právních předpisech nevyskytoval. To se ale změnilo vydáním nového zahrádkářského zákona v roce 2021 (Duží et al. 2021).

Osady se vyskytují jak na soukromých, obecních ale i státních pozemcích. Užívání pozemků, do zavedení zahrádkářského zákona, bylo upraveno pachtovními či nájemními smlouvami podle občanského zákona, zákona o obcích a zákona o Statním pozemkovém úřadu. Ale od nově zavedeného zákona, zákon č. 21/2021 Sb., o podpoře zahrádkářské činnosti – zahrádkářský zákon, se tak nově uzavírané nájemní a pachtové smlouvy řídí tímto zákonem (Duží et al. 2021).

V rámci hlavního města Prahy existuje ještě jeden dokument, který je důležité brát v potaz, když se specifikuje zastavení území. Jde o obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby, přesně tedy o aktuální Pražské stavební předpisy s aktualizovaným odůvodněním 2018. Tyto zásady, na které má hlavní město právo, se zajímají o využívání území a úpravy výstavby, a odlišují se tak od zbytku státu (Hnilička et al. 2018).

V těchto předpisech se vyskytují i omezení a zásady, které se týkají zahrádkových osad např. předpis o umístování žump, společném místě na odpady apod. Zásadním údajem je umístování staveb. V zahrádkových osadách se mohou umístovat pouze zahrádkářské chaty a společné stavby s hygienickým zařízením, popřípadě se společenskou klubovnou. Zahrádkářské chaty v osadách nesmějí mít zastavenou plochu větší než 25 m² včetně verand, vstupů a teras. Lze zde postavit stavbu pouze s jedním nadzemním podlažím a chaty mohou být podsklepeny, pokud je úroveň prvního nadzemního podlaží nejvýše 1 m nad přiléhajícím terénem. Plot zahrádkářské osady může mít maximálně 2 metry a musí být průhledný (Hnilička et al. 2018).

3.11.1 Územní plán hl. m. Prahy

Územní plán je plánem rozvoje obce nebo města. Dle stavebního zákona 183/2006 Sb. v České republice ho musí mít každá obec (Dahota et al. 2023). Avšak od léta roku 2023 už bude platný nový stavební zákon. Platný územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy je dokumentem, dle kterého se řídí rozhodování stavebních úřadů. Projektanti jsou povinni jej respektovat při tvorbě svých projektů. Majitelé nemovitostí zde mohou najít důležité údaje

o využitelnosti pozemku, rozvoji konkrétní lokality apod. (Rektořík & Šelešovský 2002). Územní plán je platný od 1. 1. 2000, ale plán ročně podléhá dle veškerého vývoje během své působnosti mnoha změnám, jde např. o změnu funkčního využití území, posunutí hranic u jednotlivých ploch nebo o změnu míry využití území (Dahota et al. 2023). Tento plán je stále platný, i když se už v roce 2022 měl schválit nový Metropolitní plán.

Každá plocha s rozdílným způsobem využití má svá specifická určení využití. Jedná se o hlavní využití, přípustné využití, podmíněné přípustné využití a nepřípustné využití.

Např. u PZO – zahrádky a zahrádkové osady jsou hlavním využitím zahrádky a zahrádkové osady. Přípustné využití je na plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin, klubová zařízení a zahrádkářské chaty, drobné vodní plochy, cyklistické stezky, pěší komunikace a plochy, komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy a parkovací a odstavné plochy se zelení související s hlavním využitím (Dahota et al. 2023).

Podmíněně přípustné využití je pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím umístování dětských hřišť, nekrytých sportovních zařízení bez vybavenosti, staveb pro skladování a zpracování plodin. Dále zde mohou být komunikace vozidlové při hranici plochy, technická infrastruktura, a to i nad rámec potřeb dané plochy. (Dahota et al. 2023). *„Podmíněně přípustné je využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy (s výjimkou OP – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny) za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek ve vymezené ploše PZO bezprostředně sousedí. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.“* (Dahota et al. 2023).

Za nepřípustné využití je považováno využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s limity a podmínkami stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování (Dahota et al. 2023).

Územní plán zná jen málo kategorií přírodních ploch, přičemž ve vnímání územních plánovačů spadají zahrádkářské osady do kategorie individuální rekreace nebo rekreační zeleně a např. parky do sféry městské zeleně. Zahrádkářské osady jsou ale často plnohodnotnou součástí ploch sídelních, resp. městské zeleně, proto by se v budoucím plánování měly osady a jejich ekologická funkce zviditelnit a změnit jejich zařazení. V převážné většině jsou tyto zahradní plochy v územním plánu jako plochy individuální rekreace nebo rekreační zeleně (Duží et al. 2021).

3.11.2 Metropolitní plán hlavního města Prahy

V případě schválení návrhu Metropolitního plánu by se jednalo o nový územní plán hlavního města Prahy (Leňo et al. 2022).

Zadání Metropolitního plánu proběhlo už v roce 2013, v roce 2018 byl zveřejněn návrh, po kterém následovalo jednání a opětovné zveřejnění upraveného návrhu. V roce 2022 probíhala veřejná projednání, a tím se zatím veškeré aktivity v jeho vývoji a uplatnění pozastavily. Alespoň na veřejně dostupných stránkách nejsou žádné aktualizace od 23.6.2022.

Metropolitní plán stanovuje celkovou koncepci a z ní vyplývající příslušné regulativy pro celé území města Prahy, je to hlavně plán struktury ploch, kde se bere v potaz zástavba, veřejná prostranství, městská příroda ale i městská a otevřená krajina (Leňo et al. 2022).

Např. lokalita zahrádkové osady je zde specifikovaná jako: „Zpravidla oplocený soubor zahrad, případně jednotlivá zahrada, s využitím zejména pro rodinnou rekreaci. V ploše zahrádkové osady je přípustné umístit budovy zahradních domků či zahrádkářských chat.“ (Leňo et al. 2022). A jsou zařazeny do třetího stupně ekologické stability, který je stanoven pro plochy středně ekologicky stabilních ekosystémů (Leňo et al. 2022).

V návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy se jeví, že zahrnutí zahrádkářských osad do nezastavitelného nebo zastavitelného území, se velmi nečitelně odvíjí od nejbližších prostorových vazeb např. odlišnost ve výskytu osady vedle zemědělské plochy nebo zástavby. Ale není brán ohled na potřeby v rámci širších urbanistických souvislostí. Z Pražských stavebních předpisů je tak velmi zjevné, že je zde stále zastaralý přístup k zahrádkářským osadám ve městě. Např. jen okrajové a velmi obtížně dostupné osady jsou zahrnuty do nezastavitelného území (Duží et al. 2021).

V Metropolitním plánu se vyskytují u specifikace lokalit určité pojmy. Jedná se o zastavitelnost v Metropolitním plánu Prahy, využití území v Metropolitním plánu Prahy, typ struktury a míru stability.

3.11.2.1 Zastavitelnost v Metropolitním plánu Prahy

Zastavitelnost lokality utváří cílový charakter dané lokality spolu s dalšími třemi základními vlastnostmi.

Metropolitní plán Prahy udává zastavitelnost každé lokality a rozděluje je na:

- Zastavitelné stavební
- Zastavitelné nestavební
- Nezastavitelné (Leňo et al. 2022).

Každá z těchto lokalit má pak své bližší specifikace. Např. v zastavitelné lokalitě je možné v souladu se stanovenými podmínkami umístit nové budovy a jiné stavby včetně změn na stávajících budovách, v nezastavitelné lokalitě nelze budovat nové stavby, pokud nejsou v uvedených výjimkách (Leňo et al. 2022).

Zastavitelná lokalita stavební je vymezena pro regulaci stávající zástavby nebo nově navržené a nestavební jsou zde zpravidla pro ochranu velkých parků a areálů nestavebních bloků uvnitř krajiny města (Leňo et al. 2022).

3.11.2.2 Využití území v Metropolitním plánu Prahy

Využití území je další ze čtyř základních vlastností lokality. Udává se u každé lokality podle zátěže území. U každého způsobu je stanoveno hlavní využití a podmínky pro nepřipustné a přípustné využití.

Rozlišujeme lokality na:

- Zastavitelné produkční
- Zastavitelné obytné
- Zastavitelné rekreační
- Nezastavitelné rekreační
- Nezastavitelné přírodní

- Nezastavitelné produkční (Leňo at el. 2022).

Např. Lokalita se zastavitelným obytným využitím území má hlavní využití smíšené obytné město, do kterého řadíme bydlení, veřejné vybavení a veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti spolu s jejich kombinacemi. Je zde přípustné provádět změny v území, včetně změn na stavbách, pro bydlení, veřejnou vybavenost, nerušící výrobu, sport, administrativu, rekreaci a jejich kombinace. Umístování budov a jiných staveb pro těžbu, hutnictví, těžké strojírenství, zpracování závadných chemikálií, spalovny biologického odpadu, zemědělství a podobné stavby svým provozem neodpovídajícím cílovému charakteru je v této lokalitě nepřipustné (Leňo at el. 2022).

Zastavitelná plocha rekreační má pro změnu jako hlavní využití uvedenou rekreaci, sport a relaxaci. Je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto určení. Jako přípustné se uvádějí změny území pro městské parky, sport a rekreaci, umísťovat s nimi související a doplňkové stavby, dopravní infrastrukturu a zahrádkové osady. Je nepřipustné budovat zde stavby pro bydlení, obchod a administrativu, zemědělství a průmyslovou výrobu, distribuci a skladování zboží, hutnictví, těžbu, zpracování závadných chemikálií, těžké strojírenství, spalovny biologického odpadu a podobné stavby svým provozem neodpovídající cílovému charakteru lokality (Leňo at el. 2022).

3.11.2.3 Typ struktury

Typ struktury se stanovuje u každé lokality v Metropolitním plánu a rozlišuje se na deset typů pro zastavitelné stavební lokality:

- Rostlá struktura
- Hybridní struktura
- Blokovaná struktura
- Heterogenní struktura
- Vesnická struktura
- Struktura zahradního města
- Modernistická struktura
- Struktura areálů vybavenosti
- Lineární struktura

Další rozdělení je v rámci zastavených nestavebních lokalit. Tedy do tří typů:

- Parkové prostranství
- Parkový areál
- Parkový les

A pro nezastavitelné lokality vyčleňuje sedm typů:

- Leso-zemědělská krajina
- Lesní krajina v rovině
- Zemědělsko-rybníční krajina
- Zemědělská krajina v rovině
- Krajina úzkých zaříznutých údolí v plošině
- Krajina výrazných vrchů
- Krajina výrazných údolí (Leňo at el. 2022).

Každý z těchto typů struktury stanovuje zásady prostorového uspořádání pro dané lokality. Stavby a budovy, které neodpovídají předepsaným zásadám, se od těchto zásad mohou odchýlit. Jedná se zde zejména o stavby veřejné vybavenosti a dopravní a technické infrastruktury (Leňo et al. 2022).

3.11.2.4 Míra stability

Míra stability je další ze základních údajů, které spoluutváří cílový charakter lokality. Celé území Prahy je rozděleno do tří skupin míry stability:

- Stabilizovaná lokalita
- Transformační lokalita
- Rozvojová lokalita

Např. stabilizovaná lokalita je území s ustáleným charakterem. Cílový charakter je odvozený od aktuálního typu lokality. Transformační lokalita je narušená nebo neustálená. Jsou zde navrženy velké, popřípadě celkové změny v utváření území nebo jeho využití za určitých podmínek. V této lokalitě není cílový charakter odvozen od stávajícího, ale je zcela nově navržený (Leňo et al. 2022).

3.12 Český zahrádkářský svaz

Český zahrádkářský svaz člení základní evidované organizace na zahrádkové osady, specializované sdružení zaměřené především na pěstování specifických rostlin např. citrusy, afrikány apod. a na přídomní zahrádkáře, kteří obhospodávají výhradně zahrádky u svých domů (Miovská et al. 2018). Zahrádkové osady a samotný ČZS nespádají již pod Ministerstvo zemědělství, ale jsou vedeny jako státní neziskové organizace pod Ministerstvem vnitra (Gibas et al. 2013).

Podle veřejných stanov je hlavním účelem ČZS a jeho organizačních jednotek:

- vytvářet podmínky pro rozvoj zahrádkářské činnosti, pěstování zeleniny, révy vinné, květin, ovoce a dalších rostlin včetně jejich zpracování, úpravy a ochrany před škodlivými vlivy
- podporovat a hájit zájmy svazových členů a poskytovat jim organizační, poradenskou a právní pomoc
- podílet se svou činností na ochraně a vytváření vhodného krajinného rázu a životního prostředí atd. (Český zahrádkářský svaz, z. s. 2020).

Člen svazu má právo:

- pokládat dotazy, podněty a návrhy ke zlepšení činnosti svazu a organizační jednotky, s právem být informován o jejich vyřízení
- volit a být kandidátem do orgánu svazu a organizačních jednotek
- být účastníkem veškeré činnosti svazu a organizační jednotky atd. (Český zahrádkářský svaz, z. s. 2020).

Člen svazu má povinnost:

- dodržovat vnitrosvazové normy vydané v souladu se stanovami a stanovy samotné

- aktivně se účastnit práce ve svazu a organizační jednotky
- plnit jejich přijatá rozhodnutí podle stanov a plnit usnesení orgánu svazu a organizační jednotky atd. (Český zahrádkářský svaz, z. s. 2020).

Existují ale i osady, které nejsou vedeny ve svazu, nejčastěji se jedná o občanská sdružení. Tyto osady nemají žádnou platformu, kde by mezi dalšími osadami mohla probíhat komunikace, předávání informací nebo spolupráce (Miovska et al. 2018).

V roce 2023 je na oficiálních stránkách ČZS uvedeno téměř 130 000 členů (Český zahrádkářský svaz, z. s. 2023).

Již v roce 1960 dle Labora (1960) bylo hlavním úkolem Československého svazu zahrádkářů a ovocnářů zapojit členy do úkolů vyplívajících z vládních usnesení např. usnesení o zvelebení ovocnářství a vinařství a usnesení o zvelebení měst a venkova. Plněním těchto úkolů se měla dokázat zlepšit a zvýšit životní úroveň obyvatelstva a mělo dojít i ke zlepšení poměru lidí a přírody. V době okolo roku 1960 se zvyšovala potřeba a touha lidu po zahrádkách, zejména ve městech vznikaly nové pobočky svazu a budovaly se nové zahrádkářské kolonie (Labor 1960).

3.13 Útvary ve městech podobné zahrádkovým osadám

Zeleň, která je součástí města, jako jsou např. komunitní zahrady, může být pro obyvatele města ústředním místem, kde mohou znovu získat městské prostředí tím, že vytváří společný prostor a nové formy komunity (Schmelzkopf 1995).

3.13.1 Komunitní zahrady

Komunitní zahrady jsou typem zahrad, kde dochází ke kolektivnímu nebo přidělovému rozdělení ploch pro pěstování ovoce, zeleniny a dalších rostlin. Obyvatelé zde mohou obhospodařovat pozemky s rostlinami a znovu se spojit s přírodou v sociálním prostředí v kontextu se ztrátou biologické rozmanitosti a sociálního odcizení v důsledku urbanizace (Guitart et al. 2012). Urbanizace je z jistého pohledu chápána jako proces, díky kterému jsou měněny např. způsoby využití půd a posuny vlastnických a mocenských vztahů, které utváří sociální život (Angelo 2016).

Komunitní zahrady vznikají od 70. let 20. století zejména ve Spojených státech nebo ve Velké Británii. Jsou zde vybudované především jako prostředek na přímou kritiku negativního dopadu na tržní ekonomiku a také kritika na městské plánování, které často chudinské čtvrti zanedbává. Obyvatelé vytváří na pozemcích, které nejsou městem jinak využívány a jsou zanedbané, zahrady za hlavním účelem pěstování zeleniny, ale také zde pěstují svoji identitu, občanskost a probíhá zde revitalizace komunity (Hondaqneou-Sotela 2010).

3.13.1.1 Komunitní zahrada Kuchyňka

Jednou z největších komunitních zahrádek v České republice je zahrada s poetickým názvem Kuchyňka. Má přibližně 3 hektary. Nachází se na trojské stráni v těsné blízkosti pražské magistrály. Její poloha je prý jedním z nejteplejších míst v celé střední Evropě, takže je tu možnost pěstovat mandle a fíky. Její účely jsou různé. Pěstováním ovoce a zeleniny se zabírá pouze jedna třetina pozemku, další část je určená pro děti, které tu mají zahradní školku,

jiný kus pozemku slouží místnímu zvěřinci, a dokonce zde nalezneme i pozemek ponechaný divočině, kam se prý při brigádách velmi rádi zašívají členové zahrady. Na některých místech jsou stavby, které zde vznikly, a přesto zde zbývá dost prostoru pro komunitní i veřejně pořádané akce (Hanišová 2021).

Kuchyňka vznikla v roce 2013, v historii se na místě zahrady pěstovala vinná réva, rostl zde sad a po určitou dobu se tady nacházela i zahrádkářská osada. Hlavním cílem této komunitní zahrady je, že sem lidé chodí, vše vymýšlí spolu, spolupracují a pak si vypěstované ovoce a zeleninu dělí spravedlivým dílem. Ale aby vše správně fungovalo, platí se členství, za které se najímá zahradník. Zahradník členy úkoluje a hospodaří s pozemkem. Sklizeň všech výpěstků se provede jednou za týden a zahradník ji spravedlivě rozdělí podle zájmu členů komunity (Hanišová 2021).

3.13.1.2 Komunitní zahrada Žížala na Terasě

Žížala se nachází na sídlišti městského obvodu v Ústí nad Labem mezi panelovými domy. Byla založena na zanedbaném a nevyužitém pozemku městského obvodu v roce 2017. Zahrada je tvořena dvěma částmi. První z nich je část, na které se pěstují rostliny a jsou zde soukromé ale i společné záhonky. Druhá je pobytová, kde se nachází ohniště a zahradní domek (Duží et al. 2021).

Byl zde proveden průzkum, jak je tato komunitní zahrada schopna přínosů oproti nákladům. Výsledkem zkoumání se stal fakt, že současná hodnota nákladů je převýšena hodnotami přínosů zhruba o 254 000 Kč. Výsledky jsou ale značně ovlivněny tím, že zahrada při hodnocení byla teprve na počátku své existence a jak přínosy, tak náklady, jsou zde do jisté míry podhodnocené oproti stávajícímu stavu. Cílem průzkumu bylo také dokázat, že přínos zahrad převyšuje náklady už v prvotní fázi, tedy v prvních dvou letech své existence. Samozřejmostí je, že zahrada nepřináší jen přínosy peněžní. Nelze tak vyjádřit v tabulkovém hodnocení, jak tato plocha dokáže podporovat biodiverzitu, pozitivně ovlivňovat zdraví nebo být místem k trávení volného času v přírodě (Duží et al. 2021).

3.14 Příklad zahrádkové osady v ČR

3.14.1 Zahrádková osada v Brně

Osada Fakultní nemocnice U svaté Anny na Žlutém kopci se nachází na jižním svahu na Starém Brně ve středu města. Tento název s největší pravděpodobností dostala kvůli původnímu označení lokality Sandberg a tvoří paralelu k Červenému kopci na druhém břehu řeky Svatky. Na místě této osady má dle nově vzniklého návrhu územního plánu vyrůst zástavba a na nějaké části i veřejná zeleň. Konkrétně dle vítězného projektu, který byl předložen, se na území zahrady vybudují vilové domy (Hanišová 2021). Nová výstavba však ale bude přispívat k růstu teploty ve městě, oproti zahrádkové osadě, která dokáže svým ochlazujícím efektem snížit povrchovou teplotu až o 20°C. Teploty v zahrádkových osadách se tak podobají teplotám naměřených v parcích (Duží et al. 2021).

Tato osada je jedním z příkladů, že se problémy se zahrádkářskými osadami a jejich úbytkem netýkají pouze hlavního města Prahy, ale i jiných částí České republiky.

4 Materiál a metody

4.1 Dostupné podklady

Základním podkladem pro výzkum je vrstva shp z dřívější analýzy. Toto hodnocení bylo provedeno v roce 2018 a je součástí dokumentu Aktualizace generelu zahrádkových osad v Praze 2018 – Zhodnocení současného stavu a možnosti dalšího vývoje (Miovská et al. 2018). Zadavatelem projektu bylo Hlavní město Praha a zpracovatelem Česká zemědělská univerzita v Praze. Jako jedna zahrádková osada je zde chápán jeden prostorově od okolí oddělený polygon, bez ohledu na jeho rozlohu.

Ke zpracování podkladů bylo použito hlavně prostředí ArcGIS pro ve verzi 3.0.0, mapové služby WMS a vyhledávání na dostupných stránkách na internetu. Po nahrání vrstvy shp do programu následovalo podrobnější zkoumání samotné vrstvy. V programu bylo možné v atributové tabulce zobrazit číslo zahrádkové osady, název katastrálního území, název zahrádkové osady, subjekt, číslo organizace Českého zahrádkářského svazu svazových osad, název osady Českého zahrádkářského svazu, ověření, funkčnost, stavby, polohu, rozlohu, výběr, poznámky a stav pro rok 2018.

V podkladu bylo zpracováno 293 zahrádkářských osad, které byly zde také vyhodnocovány a nová zjištění doplňována do tabulky (Tabulka č.1).

4.1.1 Číslo zahrádkové osady

Miovská et al. (2018) udává čísla zahrádkových osad podle Mackoviče et al. (2011) a některé nové osady uvedené do seznamu v roce 2018 jsou přidány pod jiným označením např. A2, B1, B2 apod.

Tento údaj byl zachován v nově vzniklé tabulce. U některých hodnot se objevuje ještě jedno číslo v závorce. Jedná se o číslo, které opravuje chybně udané číslo ve vrstvě shp.

4.1.2 Název katastrálního území

Název katastrálního území, je uveden podle lokalizace konkrétní zahrádkové osady. Toto označení zůstalo stejné i v nově vzniklé tabulce.

4.1.3 Název zahrádkové osady

Název zahrádkové osady je velmi často určen podle nejbližší ulice u osady nebo také blíže určen pomocí světových stran. Např. Hloubětín – Bažantnice sever, Dolní Chabry – K Draháňskému údolí sever apod.

Tento údaj byl zachován v nově vzniklé tabulce.

4.1.4 Subjekt

Subjektem se v tabulce určuje, zdali je osada v registru Českého zahrádkářského svazu, Českého svazu chovatelů, Českého svazu včelařů či nikoli. Pokud osada v registru není, je tento údaj vynechán.

Tato specifikace je v nové tabulce neurčována.

4.1.5 Číslo organizace Českého zahrádkářského svazu

Číslo udává kód, pod kterým je osada evidovaná v Českém zahrádkářském svazu. Nalézt ho lze pouze u svazových osad.

Tato informace zůstala v nové tabulce udávaná stejně.

4.1.6 Název osady Českého zahrádkářského svazu

Zde je udáván název, pod kterým je registrovaná osada v Českém zahrádkářském svazu. Název zahrádkové osady je dle podkladu převzat od Mackoviče (2011), kvůli větší přehlednosti a zachování kompatibility s předchozími dokumenty. Mnohdy je to pouze jednoslovný název např. Vinoř, Hanspalka apod. V názvu je také někdy obsažené i číslo nebo je názvem i jen samotné číslo např. č. 55, Letňany III. apod.

Názvy osad zůstaly v nové tabulce beze změn.

4.1.7 Ověření

Udává se, zdali je osada ověřena dle nákresu, či nikoli. Tento údaj je v aktualizované tabulce vynechán.

4.1.8 Funkčnost

Tento údaj je jedním z nejdůležitějších k samotnému porovnání osad z hlediska jejich budoucnosti. Funkčnost je v podkladech z roku 2018 rozdělena na pojmy: funkční, přechodová, nefunkční, neexistuje.

Pojem Funkční se používá pro označení zahrádkové osady, která plní svou funkci v plném rozsahu (Obrázek č.2). Na Obrázku č.2 je osada, jež má typické rozčlenění pozemku na menší parcelky a nenachází se zde žádná obytná stavení, pouze chatky sloužící např. k uskladnění potřebného nářadí apod.

Za přechodovou je osada považována, pokud je z větší části zachovaná a má svůj typický charakter, ale vykazuje známky přeměny na jiné funkce (Obrázek č.3). Na obrázku č.3 je na části plochy zahrádkové osady patrná právě už rekonstrukce chatek na obytné domy či přeměna zahrádek na soukromé oplocené zahrady. Část plochy ale ještě stále udržuje využití jako zahrádkovou osadu.

Pojem Nefunkční či Neexistuje je používán, jeli osada zcela zrušená nebo neplní funkci zahrádkové osady (Obrázek č.4). Nefunkčnost prokázaná existencí rodinných domů, soukromé oplocené zahrady a úplné vymizení chatek na nářadí či malých zahrádek je dokonale zobrazena na Obrázku č.4.

V nové tabulce se funkčnost zachovala ale pro její určení je použito zjednodušené rozdělení. Pokud je osada plně funkční byl udáván údaj Funkční (Obrázek č.2), pokud se na konkrétní ploše osada nenachází nebo neexistuje je označena jako Nefunkční (Obrázek č.4), a pokud je osada z nějaké části funkční ale nalezneme i jiné využití, tedy přeměnu na jinou funkci je jí připisován pojem Přechodová (Obrázek č.3).



Obrázek č. 2 – Funkční funkčnost zahrádkové osady – Ďáblice – U hřbitova (zdroj obrázku: geoportal.cuzk.cz v programu ArcGIS pro 3.0.0)



Obrázek č. 3 – Přechodová funkčnost zahrádkové osady – Ďáblice – Řepná (zdroj obrázku: geoportal.cuzk.cz v programu ArcGIS pro 3.0.0)



Obrázek č. 4 – Nefunkční funkčnost zahrádkové osady – Lipany – Do Potoků (zdroj obrázku: geoportal.cuzk.cz v programu ArcGIS pro 3.0.0)

4.1.9 Stavby

Určuje, zdali se na pozemku vyskytují nějaké stavby. Nejčastěji bývají uvedené: zahrádkářské chaty, obytné stavby, kůlny anebo specifikace, že je pozemek bez objektů.

Tato specifikace je v nové tabulce vynechána.

4.1.10 Poloha

Poloha je zde rozdělena na pravobřežní a levobřežní. Jedná se o údaj stahující se k lokalizaci osady vůči řece Vltavě.

Poloha v nové tabulce je vynechána.

4.1.11 Area

Jedná se o číslo, které udává v m² rozlohu zahrádkové osady. Tento údaj byl zachován v nově vzniklé tabulce, ale udáván je pod názvem Rozloha (m²).

4.1.12 Poznámky

Zde se dají nalézt informace, které se nedají správně začlenit do žádné předchozí kategorie. Jedná se o např. konkretizaci proč je osada uvedena jako přechodová, zdali je její stav v pořádku, jestli se na území nenalézají spíše chatky než samotná zahrádková osada apod.

Tato bližší specifikace je v nově vzniklé tabulce vynechána, avšak název této hodnoty je použit pro nová zjištění z roku 2023.

4.1.13 Stav 2018

Tento údaj se vyskytuje jen u několika osad. Je to duplicitní informace o funkčnosti osady.

Údaj byl proto v nové tabulce vynechán.

4.2 Platný územní plán hlavního města Prahy

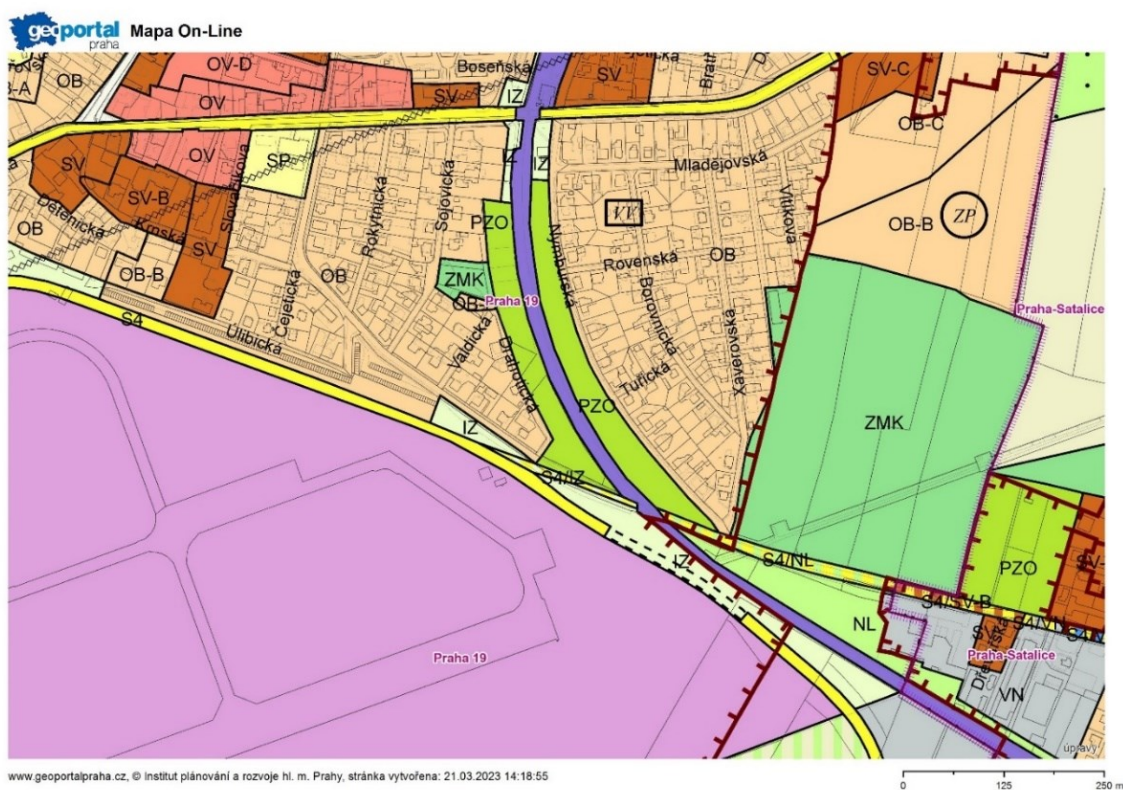
Na internetových stránkách je dostupná vrstva shp pro prostředí programu ArcGIS pro verze 3.0.0, která obsahuje platný územní plán města Prahy. Hlavním bodem ke zjišťování zde bylo, na jakých plochách s rozdílným způsobem využití dle platného územního plánu osady leží. Tento údaj byl zpracováván pro všechny zkoumané osady.

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v územním plánu členěny do následujících kategorií:

- obytné: OB – čistě obytné, OV – všeobecně obytné
- smíšené: SV – všeobecně smíšené, SMJ – smíšené městského jádra
- výroby a služeb: VN – nerušící výroby a služeb, VS – výroby, skladování a distribuce
- sportu a rekreace: SP – sportu, SO – oddechu
- zvláštních komplexů občanského vybavení: ZOB – obchodní, ZVS – vysokoškolské, ZKC – kultury a církve, ZVO – ostatní
- veřejného vybavení: VV – veřejné vybavení, VVA – armáda a bezpečnost
- dopravní infrastruktury: SD, S1, S2, S4 – vybraná komunikační síť, DZ – tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladní terminály, DL – dopravní, vojenská a sportovní letiště, DGP – garáže a parkoviště, DH – plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P + R, DP – přístavy a přístaviště, plavební komory, DU – urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství

- technické infrastruktury: TVV – vodní hospodářství, TVE – energetika, TI – zařízení pro přenos informací, TVO – odpadové hospodářství
- těžby surovin: TEP – těžba surovin
- vodních ploch a suchých nádrží (poldrů): VOP – vodní toky a plochy, plavební kanály, SUP – suché nádrže (poldry)
- krajinné a městské zeleně: LR – lesní porosty, ZP – parky, historické zahrady, hřbitovy, ZMK – zeleň městská a krajinná, IZ – izolační zeleň, NL – louky a pastviny
- pěstební: PS – sady, zahrady a vinice, PZA – zahradnictví, PZO – zahrádky a zahrádkové osady, OP – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny (Dahota et al. 2023).

Tyto informace o hodnocených zahrádkových osadách byly vyčteny z vrstev shp a zapsány do tabulky (Tabulka č. 1) k údaji Funkční plochy v PÚP hl. m. Prahy pomocí zkratek, které jsou použity i v platném územním plánu. Zkratky jsou vysvětleny výše.



Obrázek č.5 – Výřez z územního plánu – ukázka způsobu zobrazení ploch PZO – čísla zahrádkových osad 8, 9 a 13 (zdroj obrázku: geoportalpraha.cz)

4.3 Metropolitní plán Prahy

Metropolitní plán je součástí provázaného systému územně plánovací dokumentace hlavního města Prahy (Leňo et al. 2022).

Návrh stále ještě neplatného Metropolitní plánu je v aplikaci dostupný na internetových stránkách Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Po určení konkrétní lokality zahrádkové osady v programu ArcGIS pro verze 3.0.0, byla v metropolitním plánu vyhledána a došlo tak k zjištění názvu lokality v Metropolitním plánu Prahy, číslu lokality, zastavitelnosti, typu

struktury, způsobu využití a míry stability určeného území. Tyto údaje byly vyhledány pro všechny osady.

Zastavitelnost se dle Metropolitního plánu rozdělila na 3 kategorie, tedy zastavitelná stavební, zastavitelná nestavební a nezastavitelná.

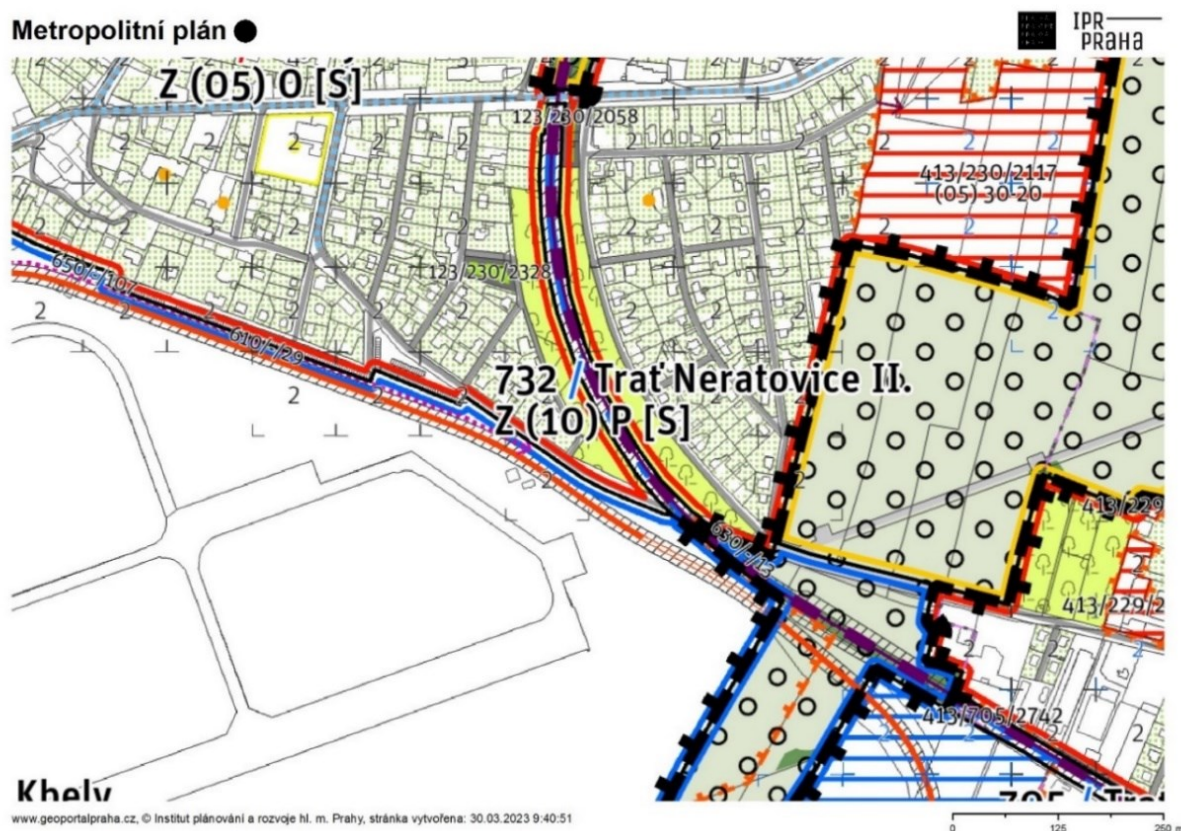
Typ struktury se u zahrádkových osad vyskytl jako vesnická struktura, krajina úzkých zaříznutých údolí v plošině, zemědělská krajina v rovině, struktura zahradního města, heterogenní struktura, parkové prostranství, krajina úzkých údolí, struktura areálů produkce, struktura areálů vybavenosti, leso-zemědělská krajina, modernistická struktura, parkový areál parkový les, krajina významných vrchů a zemědělsko-rybníční krajina.

Využití se rozdělilo dle typů do zastavitelné produkční lokality, zastavitelné obytné lokality nebo zastavitelné rekreační lokality. Nezastavitelné typy se objevily nezastavitelné rekreační, nezastavitelné přírodní a nezastavitelné produkční.

U sloupce s udaným číslem lokality v Metropolitním plánu se někdy vyskytuje dvojice číslo oddělené podtržítkem. Jedná se o osadu, která se nachází na dvou lokalitách metropolitního plánu. Stejně tak je to u názvu lokality v Metropolitním plánu.

Zastavitelnost, typ struktury, způsob využití a míra stability je u těchto osad určena pouze pro jednu lokalitu Metropolitního plánu. Udávaná je ta, ve které je osada ve větším měřítku.

Všechny tyto informace byly zapsány k příslušným údajům v nově vzniklé tabulce (Tabulka č.1).



Obrázek č.6 – Výřez z Metropolitního plánu – ukázka způsobu zobrazení lokality zahrádkové osady – čísla zahrádkových osad 8 a 9 (zdroj obrázku: geoportalpraha.cz)

4.4 Ortofoto

Dle určení přesné lokality osad z shp vrstvy následovalo vyhledání skutečného stavu osad v nejnovějších mapách. Zkoumání probíhalo hlavně na ortofoto snímcích dostupných jako prohlížečská služba WMS geoportálu ČUZK, dále v programu ArcGIS pro verze 3.0.0, kde se snímky můžou zobrazit jako podkladová vrstva. Z těchto podkladů bylo vyčteno, zda osada opravdu existuje a v jakém je stavu, popřípadě pokud to z fotografie bylo možné určit, co ji nahradilo a v jakém měřítku. Pokud nebylo možné posoudit stav osady způsobem, který je založen na fyzické návštěvě místa, byla použita online mapa, jako například Mapy.cz. Nicméně v některých případech bylo i tak obtížné určit stav osady.

Údaj, zdali je na místě osada a v jakém je stavu, se uváděl do tabulky pod pojmem funkčnost, která je rozdělena do již uvedených třech kategorií a další bližší specifikace je v tabulce nazvaná jako poznámka. Jedná se např. o bližší uvádění, zdali je osada nahrazena něčím jiným a v jaké míře.

Veškeré tyto informace byly dohledány pro všechny osady.

4.5 Vlastnické vztahy

Vlastnické vztahy byly vyhledávány dle dostupných informací přímo na internetové stránce Státní správy zeměměřictví a katastru, kde je možné nahlížení do katastru nemovitostí.

Dle zjištěných informací byl v nové tabulce dodržen stejný styl rozdělení vlastnictví jako v podkladu od Miovske et al. (2018). Údaj se vyhledával pro všechny osady.

Rozdělení:

- 1 - ČR včetně státem ovládaných subjektů
- 2 - Subjekty ovládané nebo zřizované veřejným sektorem (HMP a MČ)
- 3 - Hl. m. Praha včetně jím ovládaných subjektů bez MČ
- 5 - Tuzemské fyzické osoby
- 6 - Zbývající tuzemské právnické osoby
- 7 - Subjekt z KN nezjištěn
- 8 - Zjištěné a zařazené zahraniční subjekty
- 100 - Podílnictví dvou a více subjektů různých skupin

4.6 Komplexní tabulka

Dle všech zjištěných informací, které jsou již podrobně popsány v kapitolách výše, se vytvořila jedna komplexní tabulka (Tabulka č.1), jež obsahuje všechny zjištěné informace o osadách. Tabulka č.1 je součástí příloh. Podle této komplexní tabulky se osady dle různých specifikací rozdělily a byly tak vytvořeny grafy a další tabulky s bližším určením např. funkčnost, rozdělení do svazových a nesvazových osad apod. V programu ArcGIS pro verzi 3.0.0 se vytvořily mapy, které barevně rozlišují osady na území hlavního města Prahy podle různých kritérií.

4.7 Hodnocení perspektivy v plátném územním plánu hlavního města Prahy

Hodnotit perspektivu osad je možné z mnoha hledisek. Jedním z nich je možnost posoudit, na jaké se osada nachází ploše s rozdílným způsobem využití určeného dle platného územního plánu hlavního města Prahy, což ovlivní míru jejího ohrožení transformací na jiné funkce. Tyto informace byly vyhledány a poté se vytvořila pro hodnocení vlastní stupnice dle vyčtení z textové části územního plánu Prahy a samostatného posouzení získaných údajů (Tabulka č. 2):

- číslo 1 značí minimální vhodnost pozemku vůči funkčnímu využití
- číslo 2 vyznačuje plochy, které jsou na pomezí a jejich vhodnost je jen z části
- číslo 3 je použito u osad, které se nacházejí na nevhodnějším typu pozemku

Uvedené jsou zkratky ploch s rozdílným způsobem využití, které byly použity už v předešlé části výzkumu.

Tabulka s vlastní hodnotící stupnicí		
Zkratky ploch s rozdílným způsobem využití	Hodnota perspektivy	Slovní vyjádření perspektivy
VN, VS, SP, SO, ZOB, ZVS, ZKC, ZVO, VV, VVA, S (1,2, 3...), DZ, DL, DGP, DH, DP, DU, TVV, TVE, TI, TVO, TEP, VOP, SUP, ZMK, NL	1	Neperspektivní plochy = v textové části PÚP Prahy se jeví jako nejméně přípustné pro zahrádkové osady
OB, OV, SV, LR, ZP, IZ, OP	2	Plochy se smíšeným posudkem perspektivy = dle textové části PÚP Prahy jsou průměrně hodnocené v přípustnosti zastavení a možnosti pěstování rostlin
PS, PZA, PZO	3	Perspektivní plochy = v textové části PÚP Prahy jsou prioritně uvedeny na pěstování rostlin a nejsou zde přípustné obytné domy ani stavby zemědělské výroby (kromě služebních bytů)

Tabulka č.2 – vlastní vytvořená hodnotící stupnice

Plochy osad jsou ale mnohdy na více pozemcích s odlišnou plochou s rozdílným způsobem využití, proto byly hodnoty určeny pro všechny uvedené zkratky, následně sečteny a posledním krokem bylo vydělení sečteného čísla počtem kategorií u každé osady. Byl tak vypočten aritmetický průměr u všech osad, a to je finální hodnota pro určení perspektivy.

Např. osada s číslem zahrádkové osady 2 má jen jednu uvedenou zkratku a to PZO. Její hodnota perspektivy je tak číslo 3. Oproti tomu osada se zahrádkovým číslem 63 se nachází na plochách LR a ZMK, a proto je její perspektiva vypočtena na číslo 1,5.

4.8 Hodnocení perspektivy v Metropolitním plánu Prahy

Perspektiva zahrádkových osad v ohledu na jejich budoucnost v případě schválení Metropolitního plánu Prahy se stanovovala pomocí vlastní vytvořené stupnice. Zde se osady hodnotily číslicemi od 1 do 3, kde hodnota 3 je nejvyšší možnou, tedy nevhodnější lokalitou, oproti tomu číslo 1 je u ploch s nejnižším hodnocením. Každá osada má určenou Zastavitelnost, které byla přidána hodnota dle její případné možnosti zastavení.

Hodnoty zastavitelnosti byly rozděleny následovně:

- Číslo 1 = Zastavitelná stavební = Lokalita s nejvyšším rizikem zastavení
- Číslo 2 = Zastavitelná nestavební = Lokalita, která má průměrné riziko zastavení

- Číslo 3 = Nezastavitelná = Nejvhodnější lokalita pro zahrádkovou osadu s minimálním rizikem zastavení

Z textové části Metropolitního plánu Prahy se vyčetly podmínky zastavení a dle těchto údajů se udaly příslušné hodnoty. V kapitole číslo 3.11.2.1 jsou blíže popsány informace, jak se s plochami v rámci plánu zachází a detailněji vysvětleno zdůvodnění proč jim byly připsány právě tyto hodnoty.

4.9 Kompletní vyhodnocení perspektivy

Pomocí všech těchto výsledků uvedených výše se následně vyhodnotily osady, ze kterých byly vyřazeny ty, jež nebyly v roce 2018 určeny jako funkční nebo přechodové, kromě osad, u kterých se ale v roce 2023 změnil stav z nefunkční. Celkem se zde vyhodnotilo tedy 228 osad.

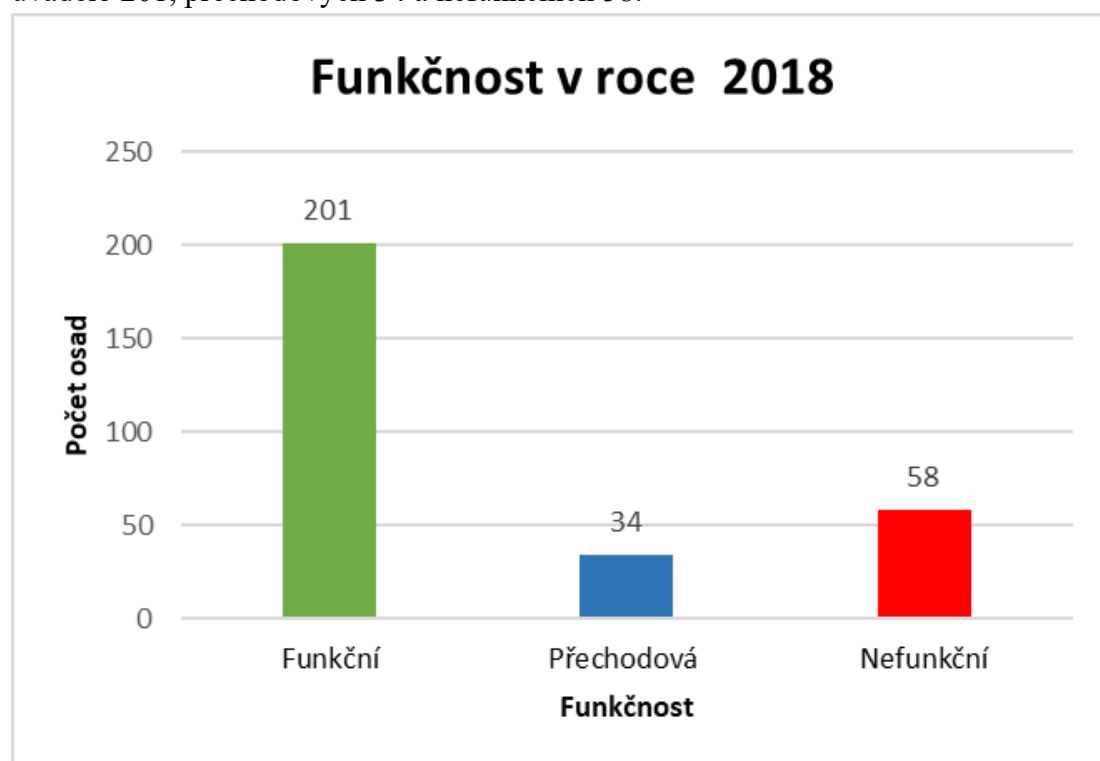
Hodnocení se provádělo porovnáváním vzniklých grafů a tabulek a podle všech výsledků, které se v rámci této práce shromáždily.

5 Výsledky

V Praze v roce 2023 bylo dle všech dostupných a poskytnutých informací zkoumáno 293 zahrádkářských osad, které jsou nahrané ve vrstvě shp dostupné pro program ArcGIS pro verze 3.0.0.

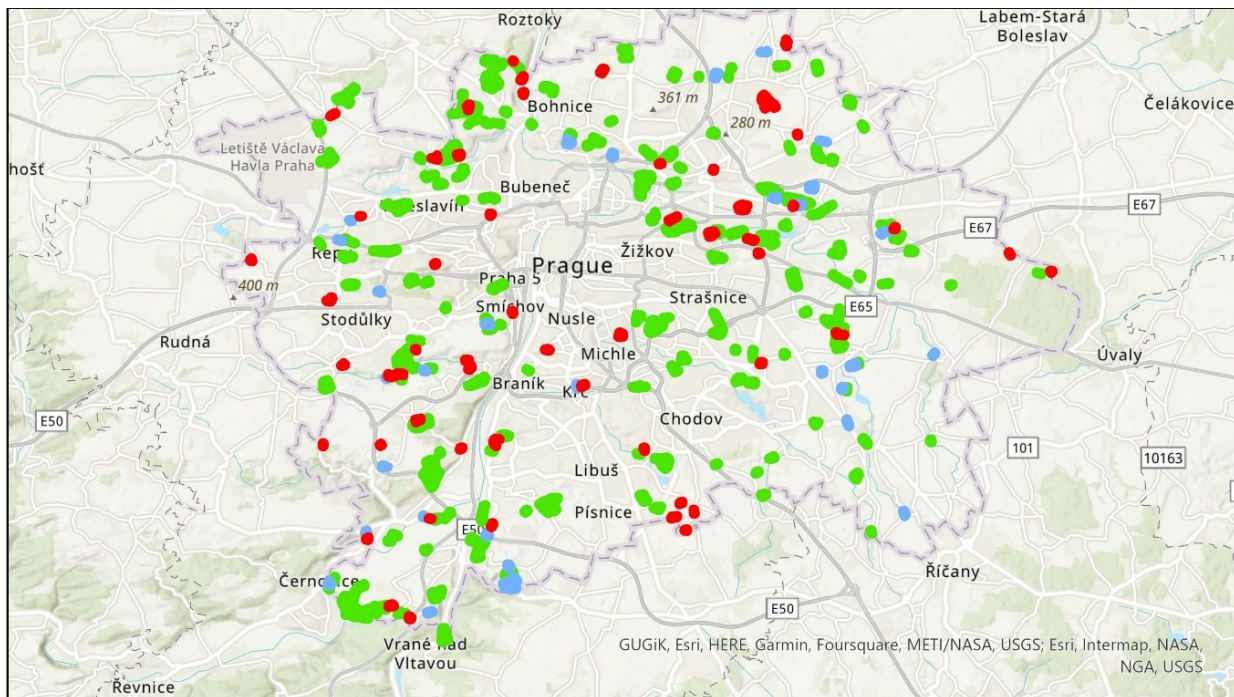
5.1 Funkčnost osad

V roce 2018 se zkoumal stejný počet osad jako v roce 2023, tedy 293. Dle dostupné vrstvy se vytvořil Graf č.1, který znázorňuje, jak byly osady rozděleny dle funkčnosti v roce 2018. Funkčnost Neexistuje a Nefunkční byla pro lepší přehlednost u porovnávání a názornost spojena do jednoho výrazu, tedy Nefunkční. Bylo zjištěno, že funkčních osad se v roce 2018 uvádělo 201, přechodových 34 a nefunkčních 58.



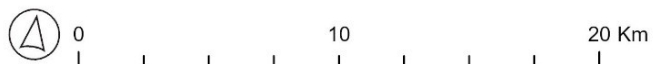
Graf č.1 – Funkčnost všech zahrádkových osad v roce 2018

Na Obrázku č.7 jsou barevně rozlišené osady podle jejich funkčnosti, která jim v roce 2018 byla připisována.



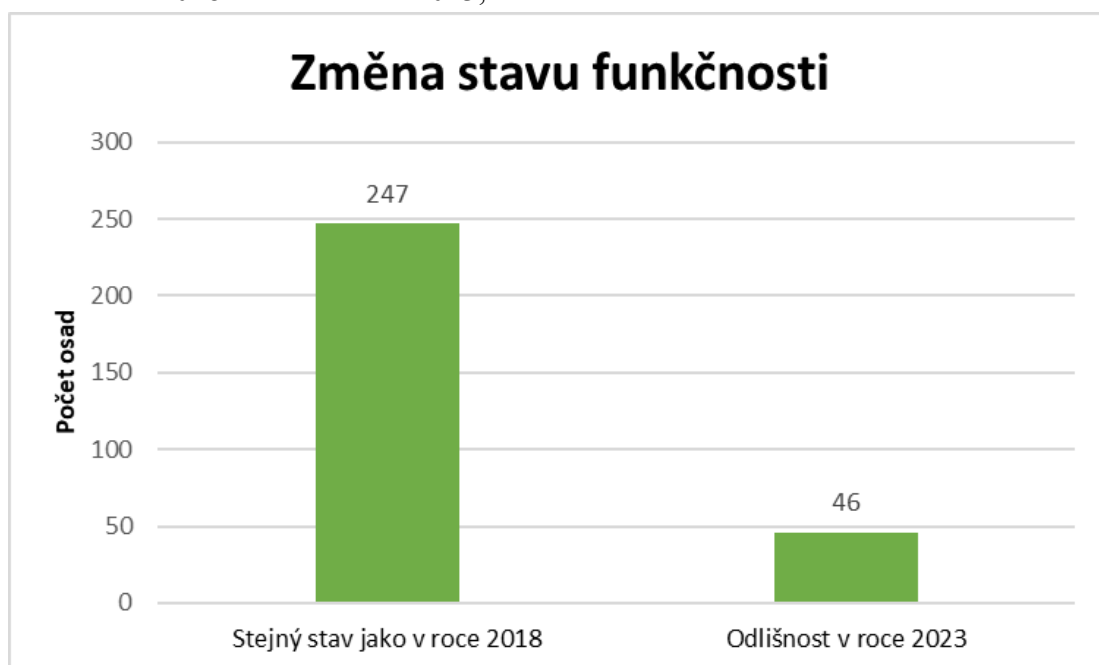
Legenda

- Přechodové osady v roce 2018
- Funkční osady v roce 2018
- Nefunkční osady v roce 2018



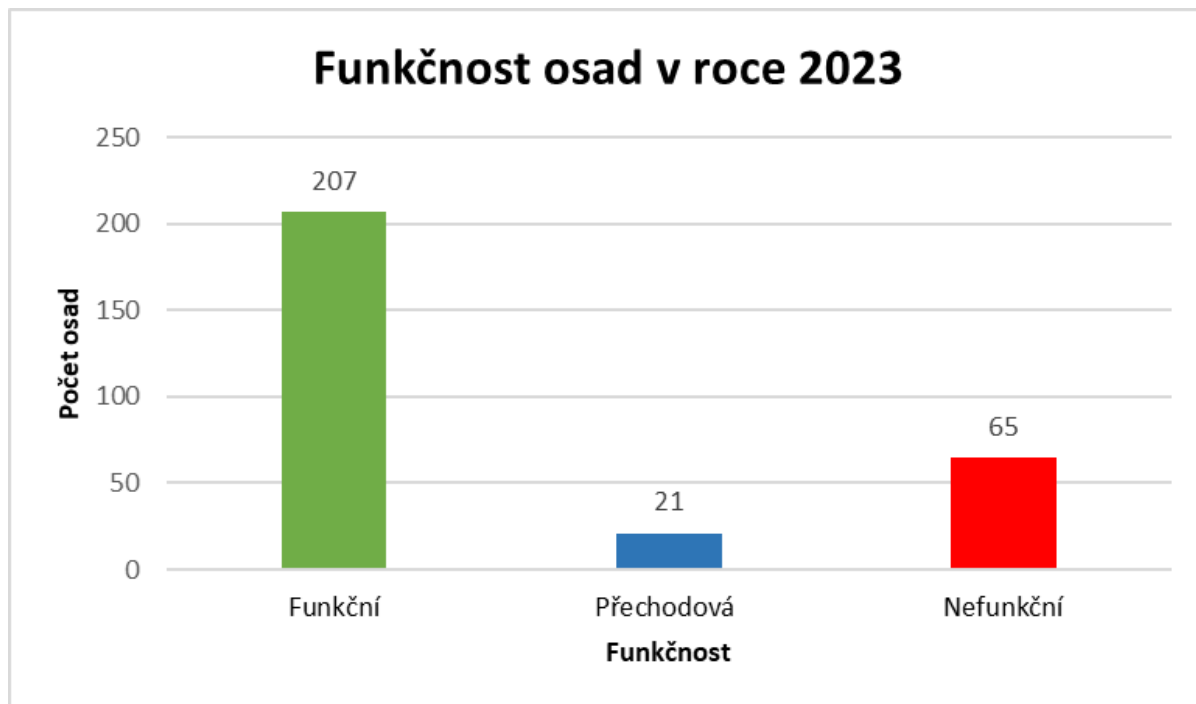
Obrázek č.7 - Rozdělení zahrádkových osad dle funkčnosti v roce 2018 (zdroj: program ArcGIS pro 3.0.0)

Dalším grafem, který je výsledkem zkoumání je Graf č. 2. Ten nám ukazuje u kolika osad, došlo od roku 2018 do ledna roku 2023, ke změně ve funkčnosti osad.



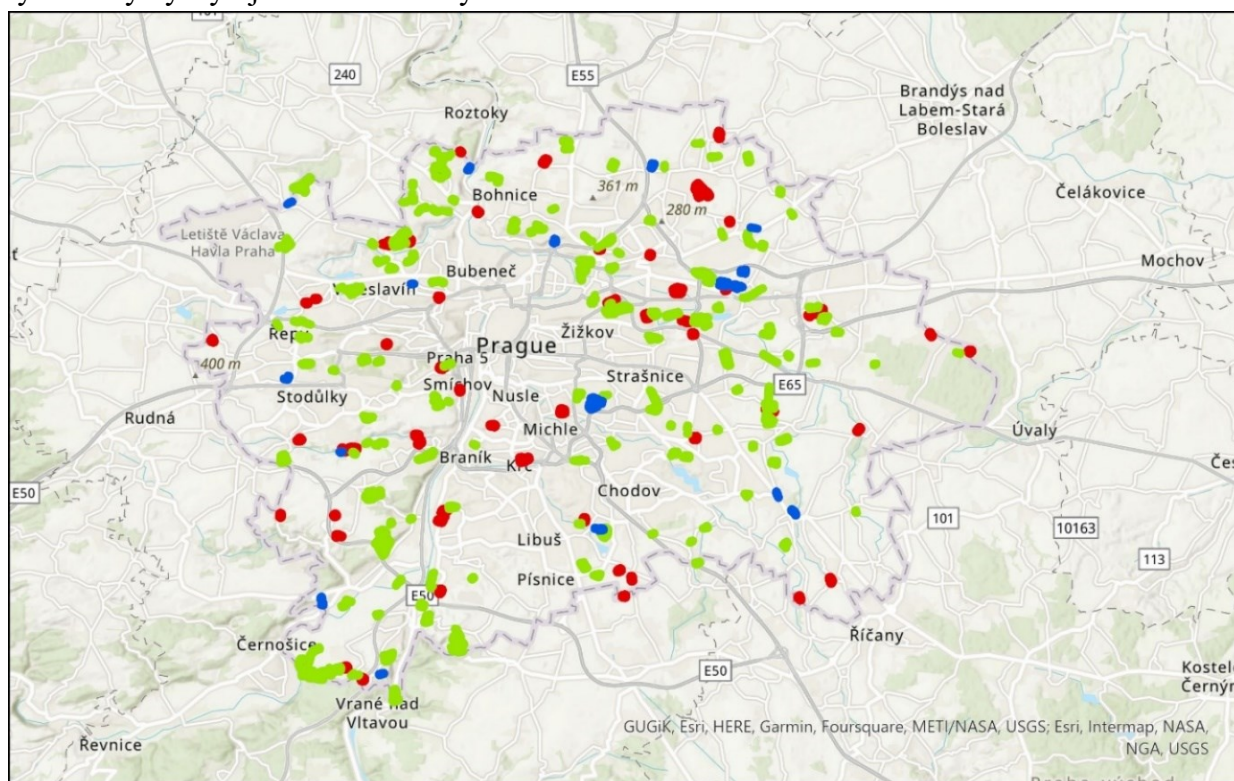
Graf č.2 – Změna stavu funkčnosti u všech zahrádkových osad

Graf č.3 nám udává, jaká byla vyhodnocena funkčnost v lednu roku 2023. Znázorněna je do třech sloupců, dle kterých byla, podle všech informací v dostupných ortofoto mapách a zjištění vlastním zkoumáním, rozdělena.



Graf č.3 – Funkčnost všech zahrádkových osad v roce 2023

V Obrázku č.8 je znázorněna mapa z programu ArcGIS pro, která nám vyznačuje, kde se tyto osady vyskytují na území Prahy.



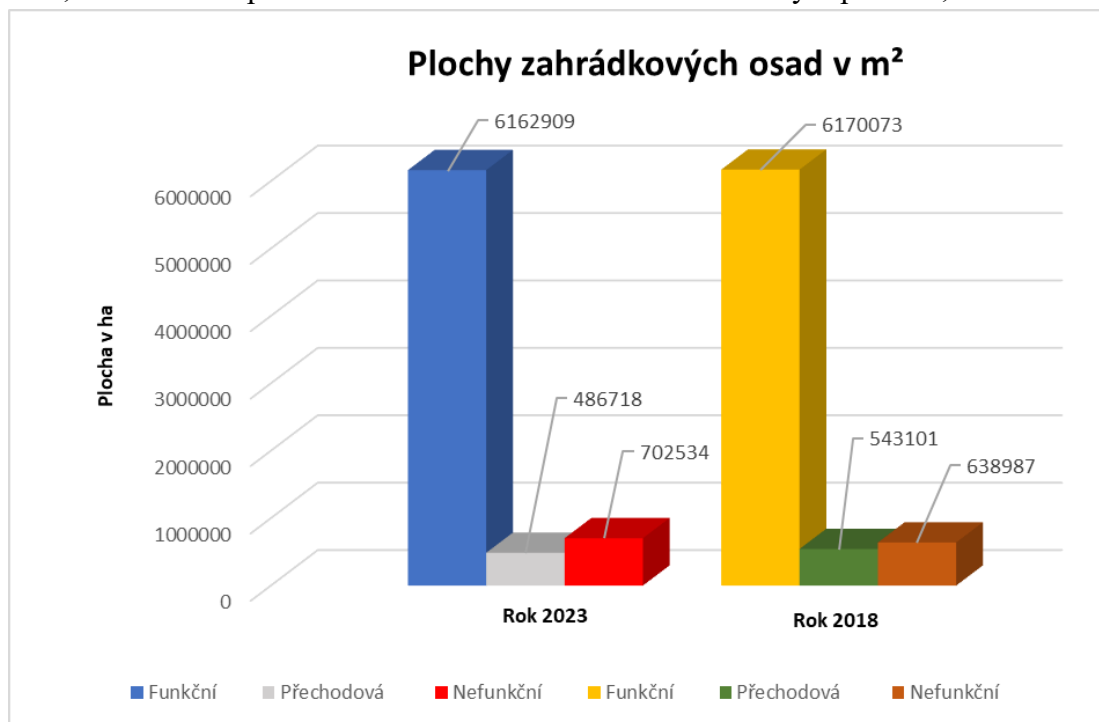
Legenda

- Přechodové osady v roce 2023
- Funkční osady v roce 2023
- Nefunkční osady v roce 2023

Obrázek č.8 - Rozdělení zahrádkových osad dle funkčnosti v roce 2023 (zdroj: program ArcGIS pro 3.0.0)

V Grafu č. 4 je vyznačené porovnání ploch zahrádkových osad v roce 2018 a 2023, a jsou barevně rozděleny dle výsledků jejich funkčnosti. Je patrné, že se plochy v rámci ploch

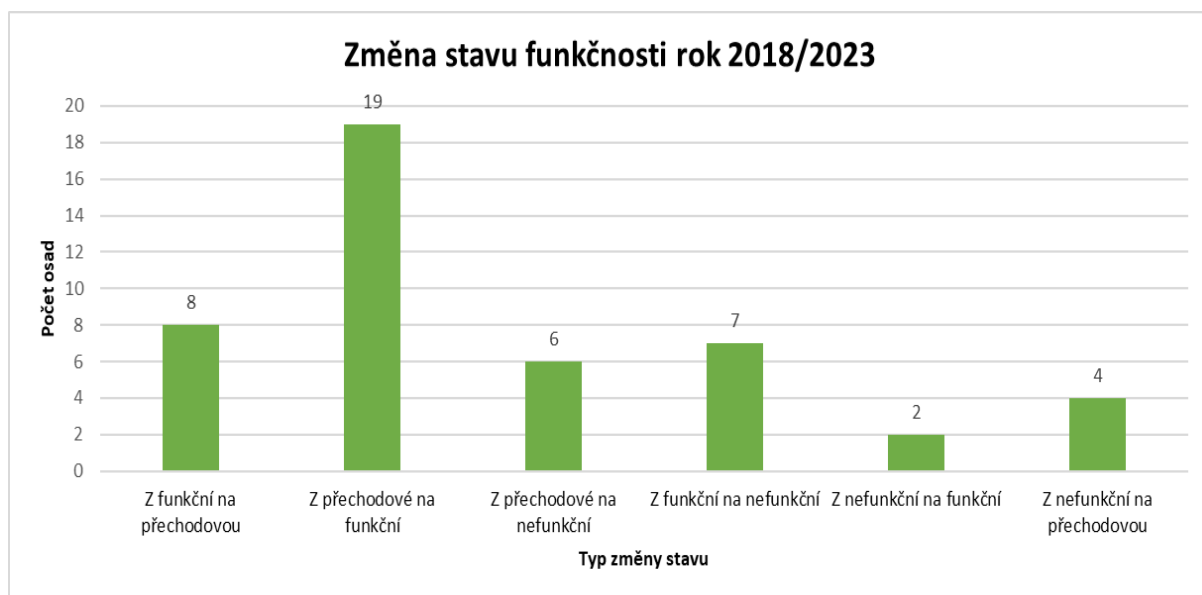
zahrádkových osad nejvíce zvětšily hlavně u těch nefunkčních v roce 2023 oproti roku 2018, přesně o 635,47 ha. Avšak ploch s funkčními osadami v roce 2023 ubylo pouze 0,72 ha.



Graf č.4 – Porovnání všech ploch zahrádkových osad v hektarech dle funkčnosti v roce 2018 a 2023

Podle výsledků se z komplexní tabulky (Tabulka č.1) vytvořil Graf č.5, ve kterém jsou znázorněny již konkrétní změny, které nastaly u osad od roku 2018 do ledna roku 2023.

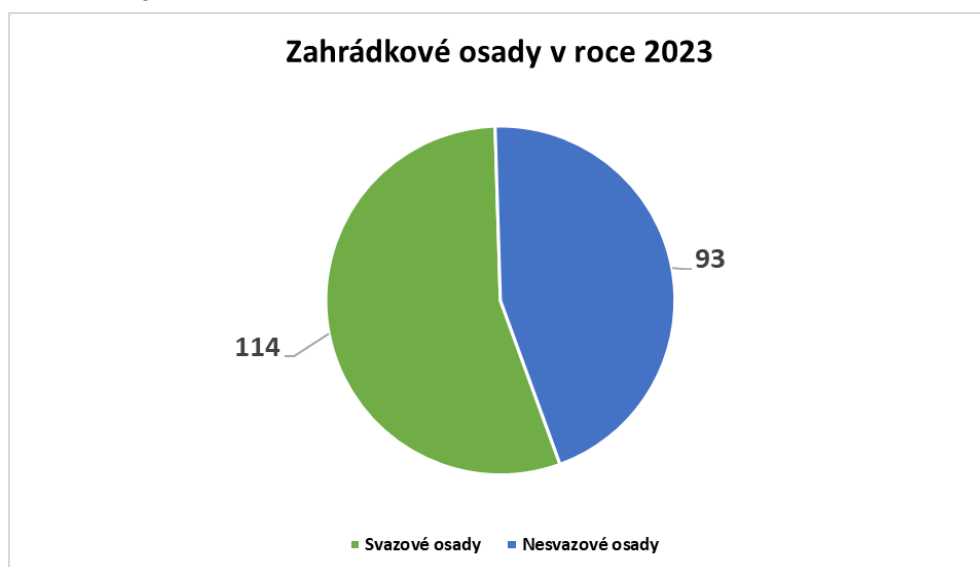
Např. největší počet změn u zahrádkových osad se podle samotného zkoumání vyskytl u stavu z určené Přechodové funkčnosti na funkčnost, jež udává, že je osada plně funkční. Naopak nejmenší počet osad u změn se prokázal u osad, kde došlo k obměně z funkčnosti Nefunkční na Funkční.



Graf č.5 – Změna stavu funkčnosti u zahrádkových osad od roku 2018 do roku 2023

5.2 Český zahrádkářský svaz

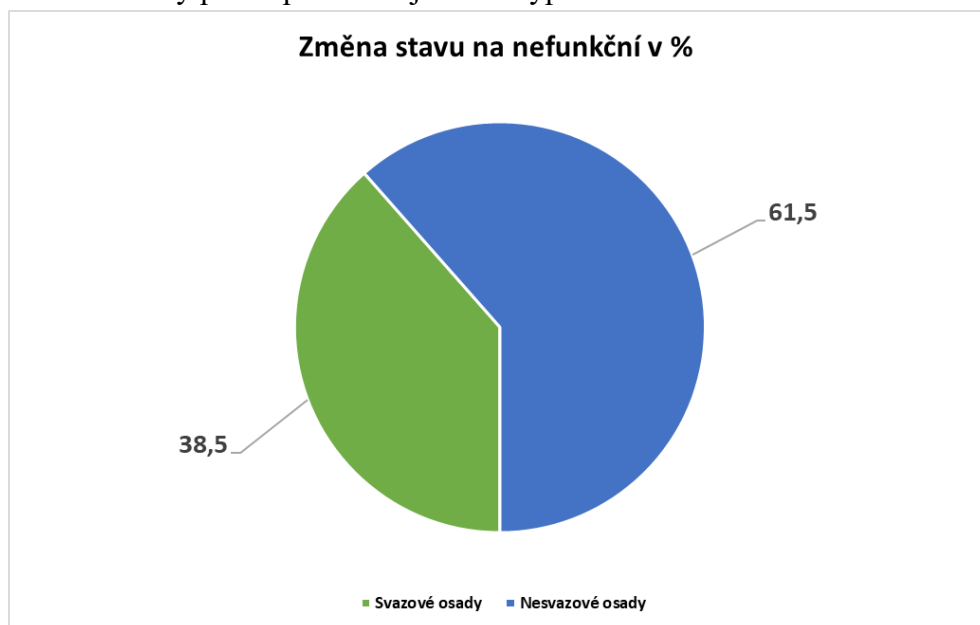
Podle výsledku v roce 2023, kdy je již patrné z Grafu č.1, že funkčních osad je 207, byly tyto zahrady dále rozděleny na dvě skupiny. Jedna skupina je tvořena osadami, které jsou uvedeny v seznamu Českého zahrádkářského svazu a mají své konkrétní číslo organizace a název, tedy svazové. Do druhé skupiny řadíme zbylé osady, tedy ty, které jsou nesusazové. Tyto informace jsou zpracované v komplexní tabulce (Tabulka č.1) a viditelně rozděleny v Grafu č.6.



Graf č.6 – Rozdělení funkčních zahrádkových osad v roce 2023

Ze všech 293 zkoumaných osad dále vyšlo, že za osady, které jsou začleněny do Českého zahrádkářského svazu, se považuje 7 osad s přechodovou funkčností a 13 za plně nefunkční.

V Grafu č.7 je v % znázorněno u kolika funkčních osad v roce 2018, svazových a nesusazových, se změnil od roku 2018 do ledna roku 2023 stav na nefunkční. Tento údaj je velmi důležitý pro odpověď na jednu z hypotéz.



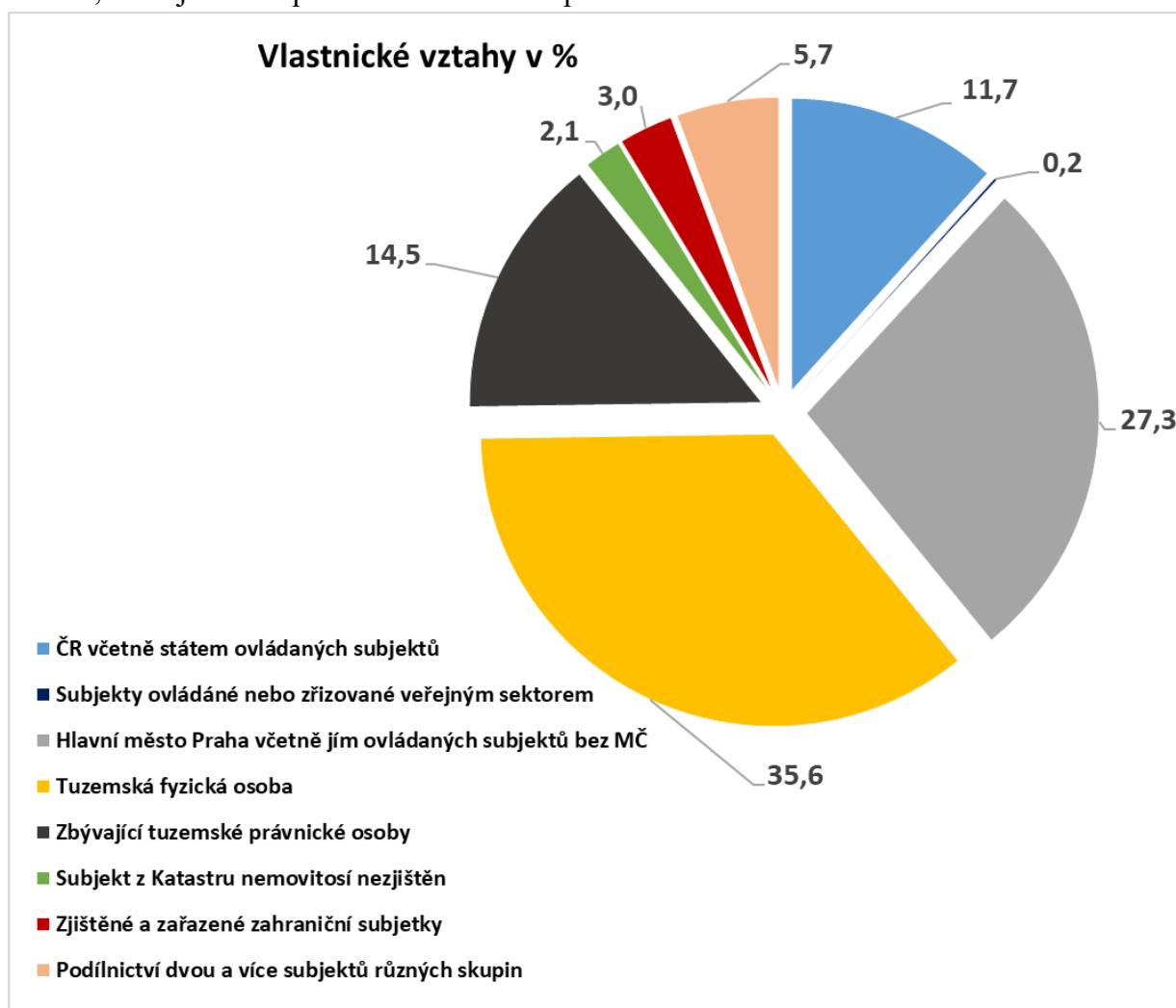
Graf č.7 – Změna stavu funkčních zahrádkových osad na nefunkční v %

5.3 Vlastnické vztahy

Podle vyhledávání vlastnických vztahů v dostupných databázích se uvedly do Tabulky č.1 majetkové vztahy u všech 293 zkoumaných osad, i u nefunkčních. Graf č.8 vyznačuje, jak se vlastnické vztahy rozdělují v %.

U zahrádkových osad vyšlo, že nejčastěji jsou ve vlastnictví tuzemské fyzické osoby, poté je velice častým vlastníkem Hlavní město Praha včetně jím ovládaných subjektů bez městských částí, následují zbývající tuzemské právnické osoby, Česká republika včetně státem ovládaných subjektů a podílnictví více subjektů různých skupin. Posledním a nejméně častým majitelem jsou zjištěné a zařazené zahraniční subjekty.

U některých osad však nebylo zjištění majitelů kompletní, takže se objevuje i údaj, který je vysvětlován jako subjekt, jež se z KN nepodařilo zjistit. Některé osady však nejsou vlastněny pouze jedním z uvedených kategorií, proto se u nich vyskytlo spousta možných kombinačních variant, které jsou kompletně uvedené v komplexní Tabulce č.1.



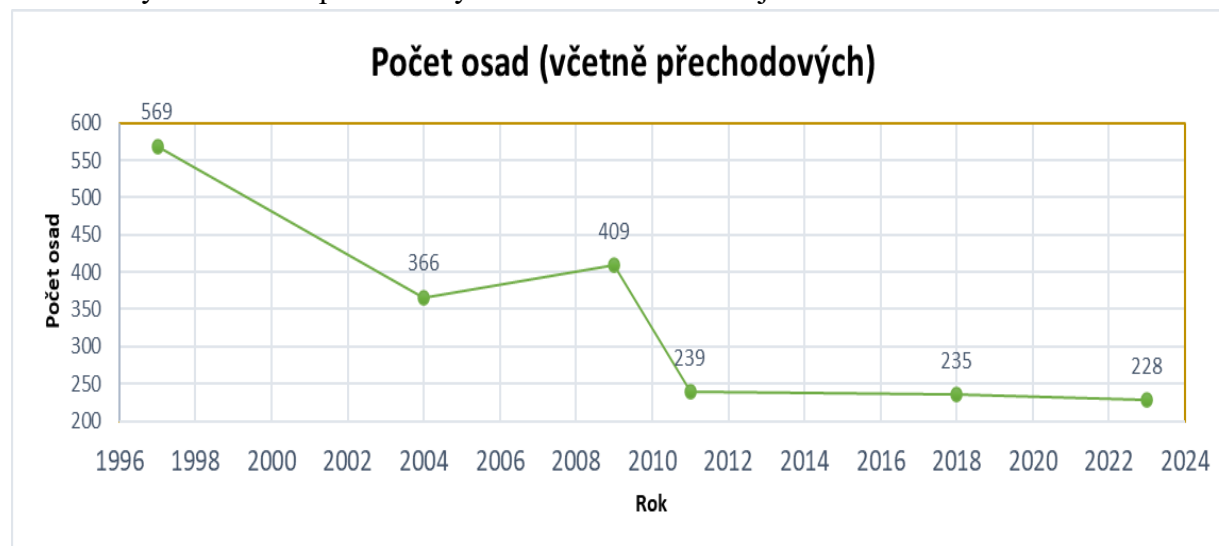
Graf č.8 – Vlastnické vztahy u všech zahrádkových osad v %

5.4 Porovnání vývoje počtu funkčních a přechodových osad v průběhu let

Dle výsledku, který podle výzkumu vyšel a informací, které byly zjištěny vznikl Graf č.9, který nám ukazuje vývoj počtu zahrádkových osad na území hlavního města Prahy od minulosti

až do současnosti. Do tohoto Grafu byly zahrnuty jak osady funkční, tak osady přechodové, protože v některých datech z minulých let není přesná specifikace, jestli se jedná pouze o funkční osady či nikoli.

Informace o počtu osad byly vyčteny ve zdroji od Miovské et al. (2018). V roce 1997 bylo funkčních osad 569 (Vinterová 1997, In: Miovská et al. 2018) a v roce 2004 bylo 250 plně funkčních a do přechodových zařazeno 116 (Vágner 2004, In: Miovská et al. 2018). V roce 2009 se uvádí, že osad bylo 409 (Gibas 2009, In: Miovská et al. 2018), v roce 2011 bylo 239 osad (Mackovič 2011, In: Miovská et al. 2018) a Miovská et al. (2018) říká, že v roce 2018 je dohromady funkčních a přechodových osad 235. Aktuálně je dle vlastního hodnocení osad 228.



Graf č.9 – Vývoj přechodových a funkčních zahrádkových osad od roku 1997 do roku 2023

5.5 Územní plán

Každá zahrádková osada má dle platného územního plánu hl. m. Prahy svoji specifikaci ploch, kde se nachází. Konkrétně jde o plochy s rozdílným způsobem využití, a ty jsou členěné do různých kategorií. V komplexní tabulce (Tabulka č.1) je ke všem osadám toto určení přiřazeno v samostném sloupci. Plochy osad jsou málokdy pouze na jedné z těchto kategorií, proto se velmi často objevují kombinace všech možných zkratk ploch s rozdílným způsobem využití.

Dle rozdělení, které je vyznačené v tabulce (Tabulka č.3) vyšlo, že osady, které byly v roce 2018 určené jako přechodové či funkční, v roce 2023 nejvíce zanikly na plochách čistě obytných a poté na plochách krajinné a městské zeleně, konkrétně v kategorii zeleň městská a krajinná a na pěstebních plochách určených jako sady, zahrady a vinice. Zaniklé osady byly dále na plochách všeobecně smíšených, dokonce i přímo na ploše, která je určena jako pěstební pro zahrádky či zahrádkové osady. Nejméně osad vymizelo z ploch všeobecně obytných, parků, historických zahrad a hřbitovů, izolační zeleně, luk a pastvin a ploch pěstebních určených pro zahradnictví.

Tabulka ploch se zaniklými osadami v roce 2023	
Typ plochy	Počet osad
OB	6
OV	1
SV	3
ZP	1
ZMK	4
IZ	1
NL	1
PS	4
PZA	1
PZO	2

Tabulka č.3 – Tabulka typů ploch s počty osad na nich zaniklých do roku 2023

5.5.1 Plochy s rozdílným způsobem využití v PÚP hl. m. Prahy

V Tabulce č.4 jsou shrnuty výsledky rozdělení ploch s rozdílným způsobem využití v PÚP hl. m. Prahy u funkčních a přechodových osad v roce 2023, přesně tedy u 228 osad. Na Obrázku č.9 jsou pro lepší určování uvedeny kategorie, do kterých se dle metodiky rozlišovaly.

PÚP hl. m. Prahy	
Zkratky v metodice	Počet
OB	57
OV	7
SV	13
VN	1
SP	8
SO	14
ZVS	1
ZVO	4
VV	4
SD, S1, S2, S4	13
DZ	9
DH	1
DU	2
TVV	1
VOP	9
SUP	1
LR	35
ZP	16
ZMK	83
IZ	30
NL	11
PS	29
PZA	4
PZO	137
OP	14

Kategorie:

- obytné: OB – čistě obytné, OV – všeobecně obytné
- smíšené: SV – všeobecně smíšené, SMJ – smíšené městského jádra
- výroby a služeb: VN – nerušící výroby a služeb, VS – výroby, skladování a distribuce
- sportu a rekreace: SP – sportu, SO – oddechu
- zvláštních komplexů občanského vybavení: ZOB – obchodní, ZVS – vysokoškolské, ZKC – kultury a církve, ZVO – ostatní
- veřejného vybavení: VV – veřejné vybavení, VVA – armáda a bezpečnost
- dopravní infrastruktury: SD, S1, S2, S4 – vybraná komunikační síť, DZ – tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladní terminály, DL – dopravní, vojenská a sportovní letiště, DGP – garáže a parkoviště, DH – plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P + R, DP – přístavy a přístaviště, plavební komory, DU – urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství
- technické infrastruktury: TVV – vodní hospodářství, TVE – energetika, TI – zařízení pro přenos informací, TVO – odpadové hospodářství
- těžby surovin: TEP – těžba surovin
- vodních ploch a suchých nádrží (poldrů): VOP – vodní toky a plochy, plavební kanály, SUP – suché nádrže (poldry)
- krajinné a městské zeleně: LR – lesní porosty, ZP – parky, historické zahrady, hřbitovy, ZMK – zeleň městská a krajinná, IZ – izolační zeleň, NL – louky a pastviny
- pěstební: PS – sady, zahrady a vlnice, PZA – zahradnictví, PZO – zahrádky a zahrádkové osady, OP – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny (Dahota et al. 2023).

Obrázek č.9 – zkratky kategorií

Tabulka č.4 – Tabulka s plochami s rozdílným způsobem využití a počty osad na nich se vyskytujících

Tabulka č.4 jasně ukazuje, že např. největší zastoupení ploch má kategorie PZO, tedy plocha pěstební s využitím na zahrádky a zahrádkové osady. Na těchto 137 plochách se nachází 63 osad nesusvazových a 74 svazových. Další velmi hojně zastoupenou plochou je ZMK, plocha krajinné a městské zeleně, konkrétně zeleň městská a krajinná. Tato kategorie se objevila celkem 83krát. Zde je 47 svazových osad a 36 neregistrovaných osad do Českého zahrádkářského svazu.

Zkratky ploch s rozdílným způsobem využití, které nejsou uvedené v tabulce (Tabulka č.4), se v roce 2023 na plochách osad určených jako funkční přechodové vůbec nevyskytly.

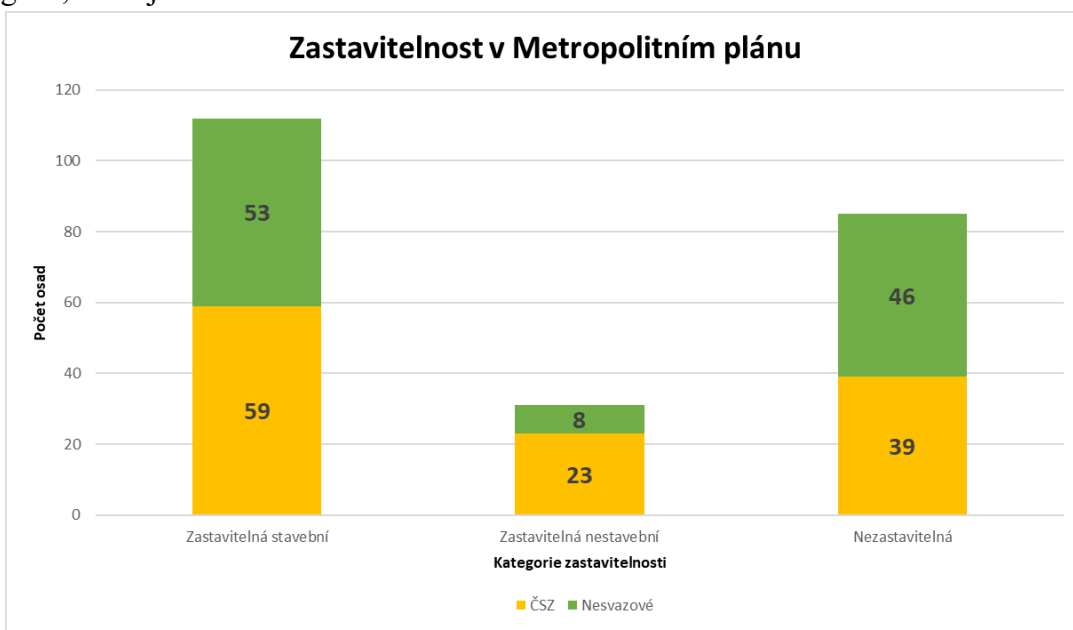
5.6 Metropolitní plán

Metropolitní plán byl v souhrnné tabulce (Tabulka č.1) hodnocen v několika sloupcích. Nalezneme zde název lokality, číslo lokality, zastavitelnost, typ struktury, způsob využití a míru stability.

Následující výsledné hodnoty, tabulky a grafy jsou uvedené pouze pro osady, u kterých byla v roce 2023 uvedena funkčnost jako přechodová nebo funkční, tedy pro 228 osad.

5.6.1 Zastavitelnost v Metropolitním plánu

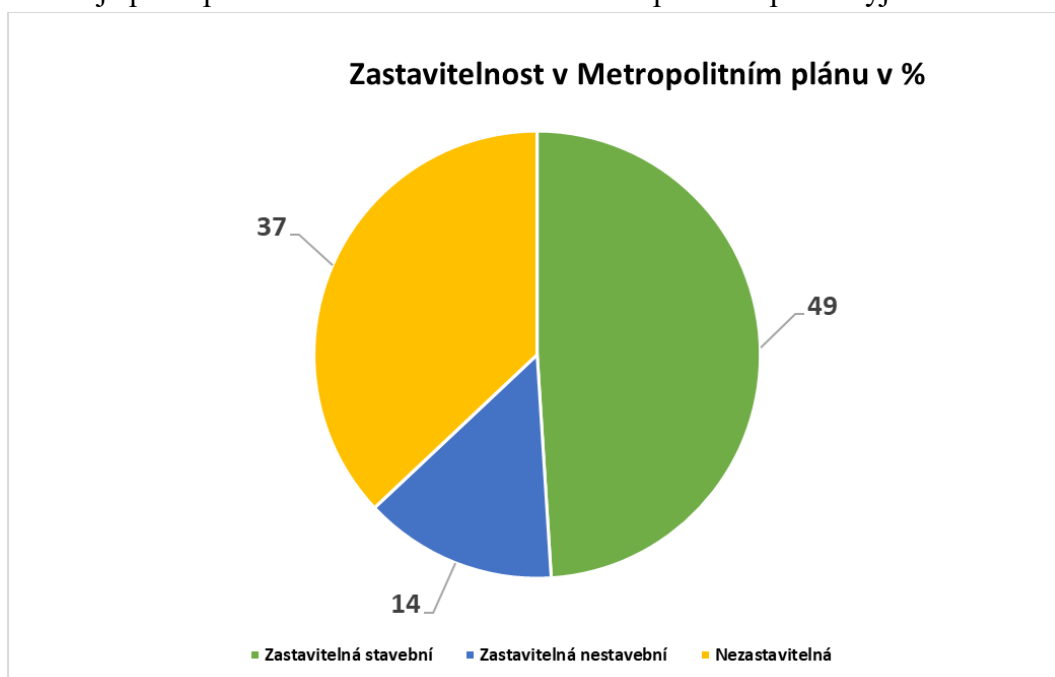
Důležitým údajem je druh zastavitelnosti uváděný v Metropolitním plánu. Rozděluje se do třech kategorií, které jsou uvedené v Grafu č.10.



Graf č.10 – Rozdělení zastavitelnosti u funkčních a přechodových osad v Metropolitním plánu

Z 228 funkčních a přechodových osad v roce 2023 do zastavitelné stavební plochy řadíme 112 osad, z toho je konkrétně 59 svazových osad a 53 nesvazových. Na zastavitelné nestavební ploše se vyskytuje 31 osad, 23 svazových a 8 nesvazových osad a do poslední kategorie, tedy nezastavitelné, se řadí celkem 85 osad, z toho 39 svazových a 46 nesvazových osad. Některé osady se vyskytují na dvou typech zastavitelnosti. U těchto osad se počítalo s údaji uvedenými u lokality, na které se osada rozkládá z větší části.

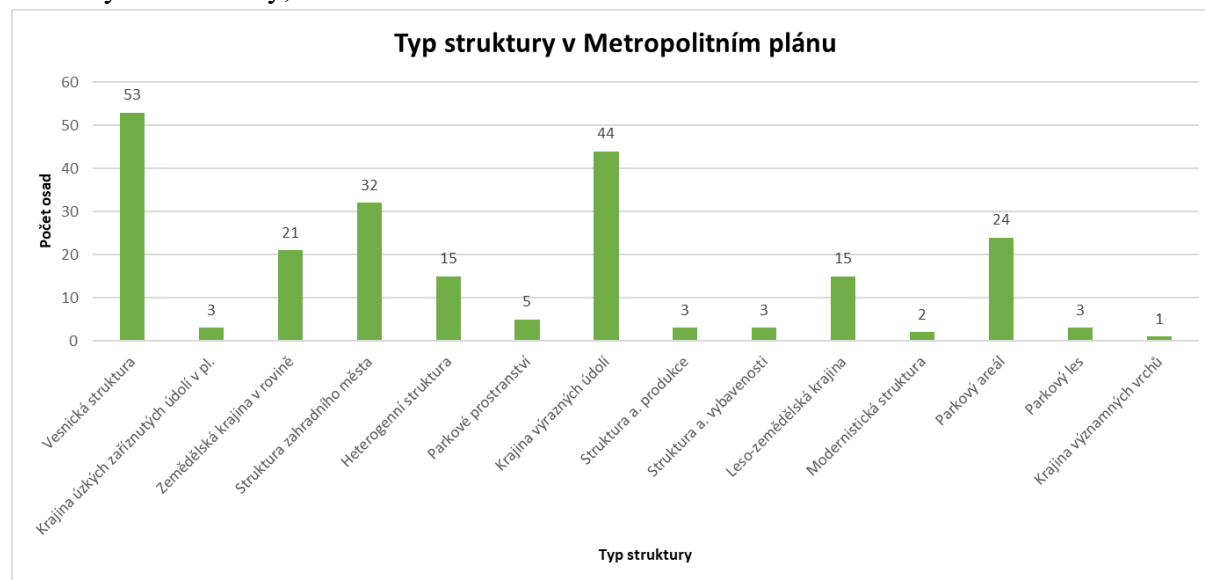
V Grafu č. 11 je pro lepší orientaci zastavitelnost v Metropolitním plánu vyjádřena i v %.



Graf č.11 Rozdělení zastavitelnosti u funkčních a přechodových osad v Metropolitním plánu v %

5.6.2 Typ struktury v Metropolitním plánu

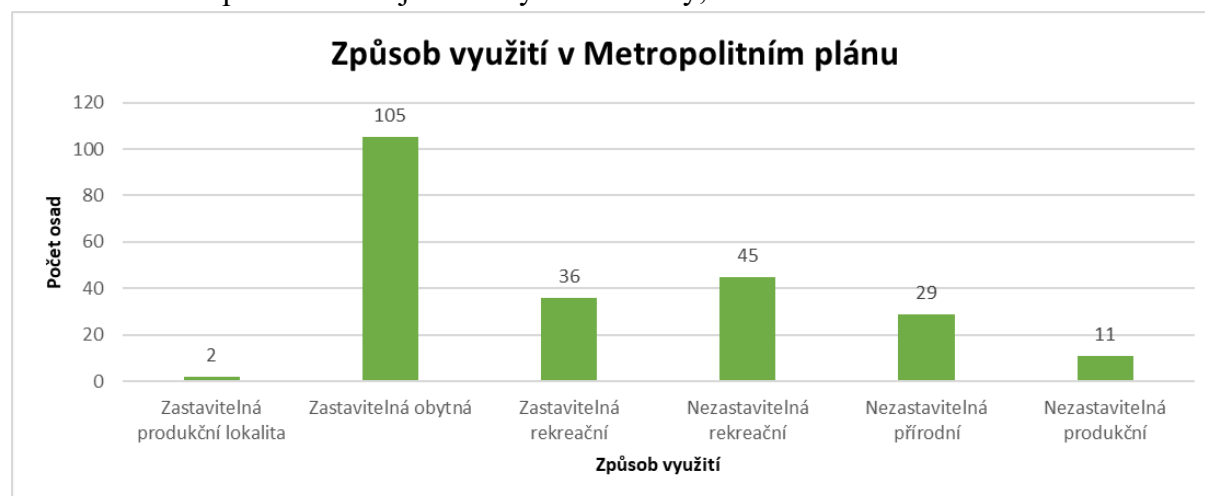
U typu struktury v Metropolitním plánu se zahrádkové osady rozdělují do 14 kategorií. Toto rozdělení lze vidět v Grafu č.12. Největší zastoupení má typ vesnická struktura a krajina výrazných údolí. Podle těchto typů se odvíjí jejich další posouzení s ohledem na zástavbu apod. Některé osady se vyskytují na dvou typech struktury. U těchto osad se počítalo s údaji uvedenými u lokality, na které se osada rozkládá z větší části.



Graf č.12 – Rozdělení typů struktury u funkčních a přechodových osad v Metropolitním plánu

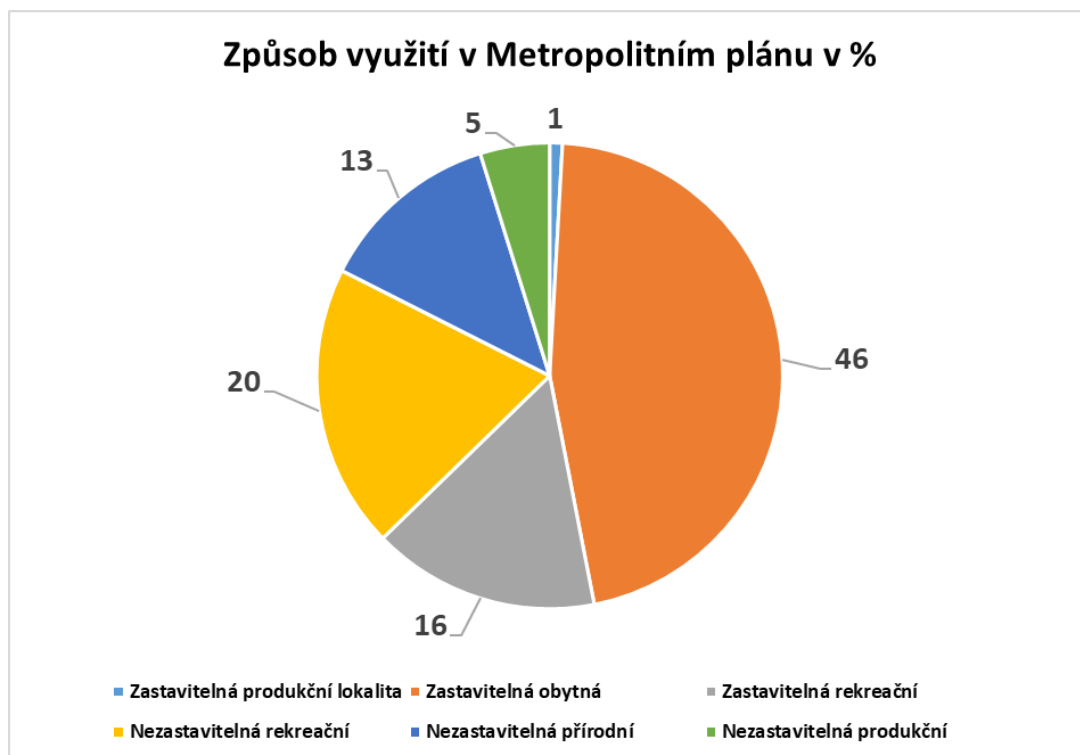
5.6.3 Způsob využití v Metropolitním plánu

Způsob využití se v Metropolitním plánu dělí na zastavitelnou produkční lokalitu, zastavitelnou obytnou, zastavitelnou rekreační, nezastavitelnou rekreační, nezastavitelnou přírodní a nezastavitelnou produkční. Jejich zastoupení u funkčních a přechodových osad v roce 2023 je znázorněn v Grafu č.13. Některé osady se vyskytují na dvou způsobech využití, u těchto osad se počítalo s údaji uvedenými u lokality, kde se osada rozkládá z větší části.



Graf č.13 - Rozdělení způsobu využití u funkčních a přechodových osad v Metropolitním plánu

V Grafu č. 14 je vyznačen způsob využití v Metropolitním plánu v procentech. Plocha zastavitelná obytná je zde v téměř poloviční většině, přesně v 46 %.

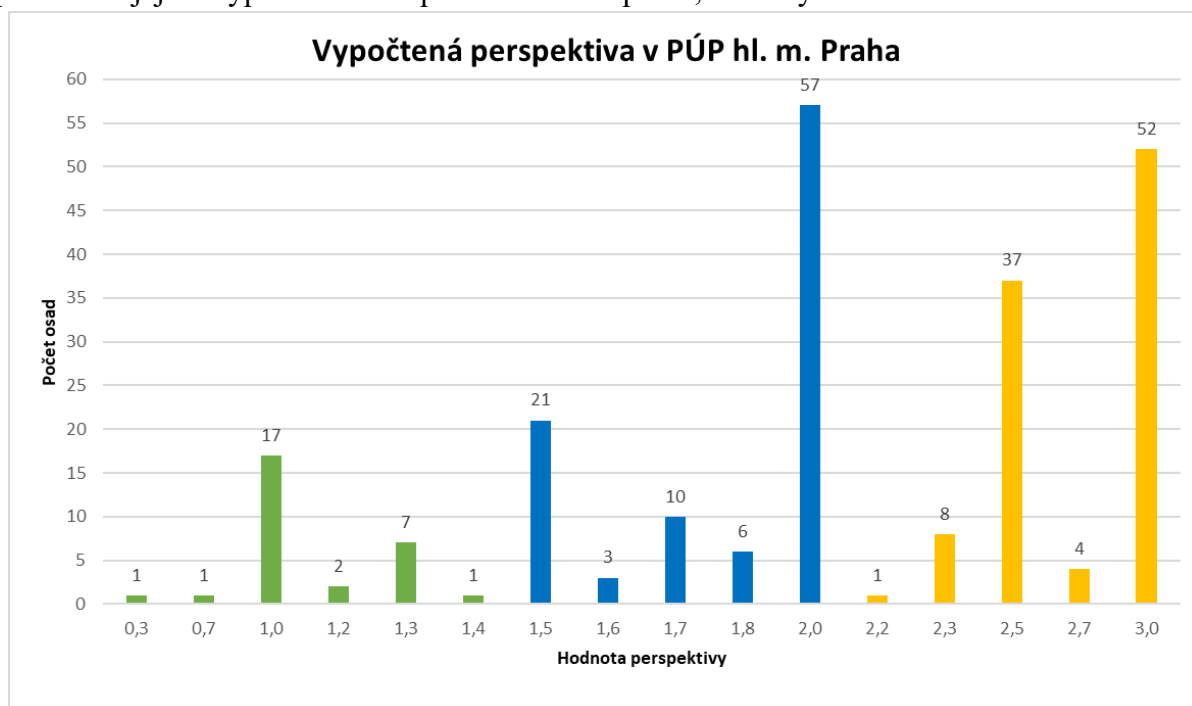


Graf č. 14 - Rozdělení způsobu využití u funkčních a přechodových osad v Metropolitním plánu v %

5.7 Perspektiva zahrádkových osad vlastním hodnocením

5.7.1 Platný územní plán hlavního města Prahy

Pomocí stupnice, která byla pro tento účel vytvořena, došlo k výpočtům a následnému přiřazení u všech osad. Hodnoty jsou tak v rozmezí od nejnižší hodnoty 0,3 až do hodnoty 3, protože se jejich výpočet musel zprůměrovat dle ploch, na kterých se nachází.

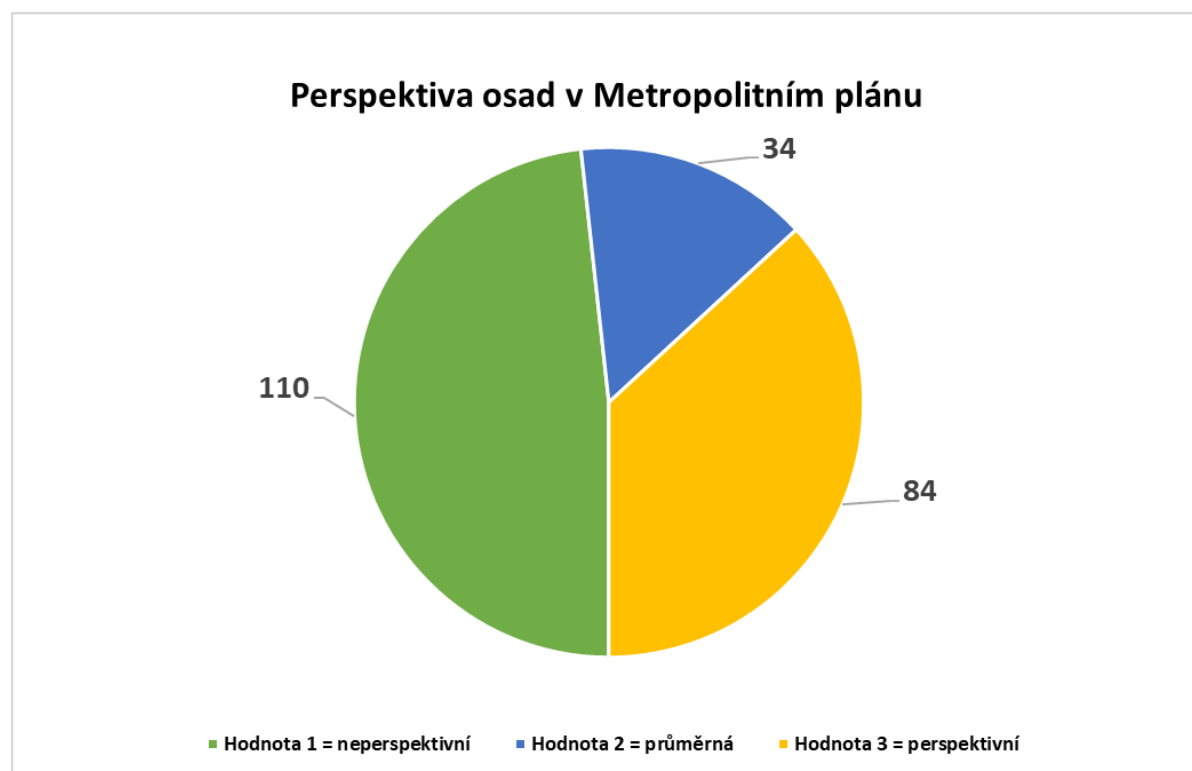


Graf č.15 – Rozdělení funkčních a přechodových zahrádkových osad podle vypočtené perspektivy v PÚP hl. m. Prahy

Graf č.15 se vytvořil jen z osad, které byly v roce 2023 určeny jako funkční či přechodové. Jak je z Grafu (Graf č.15) patrné, nejvíce osad se vyskytlo v hodnotě 2, ale jen s minimálním rozdílem, je i velký počet osad s nejvyšší perspektivou, z toho 25 osad se registruje v Českém zahrádkářském svazu. V grafu je také snadno rozeznatelný výsledek, že více než dvě třetiny funkčních či přechodových osad má vyšší perspektivu, než je hodnota 1,6, tedy průměr v tomto hodnocení.

5.7.2 Metropolitní plán Prahy

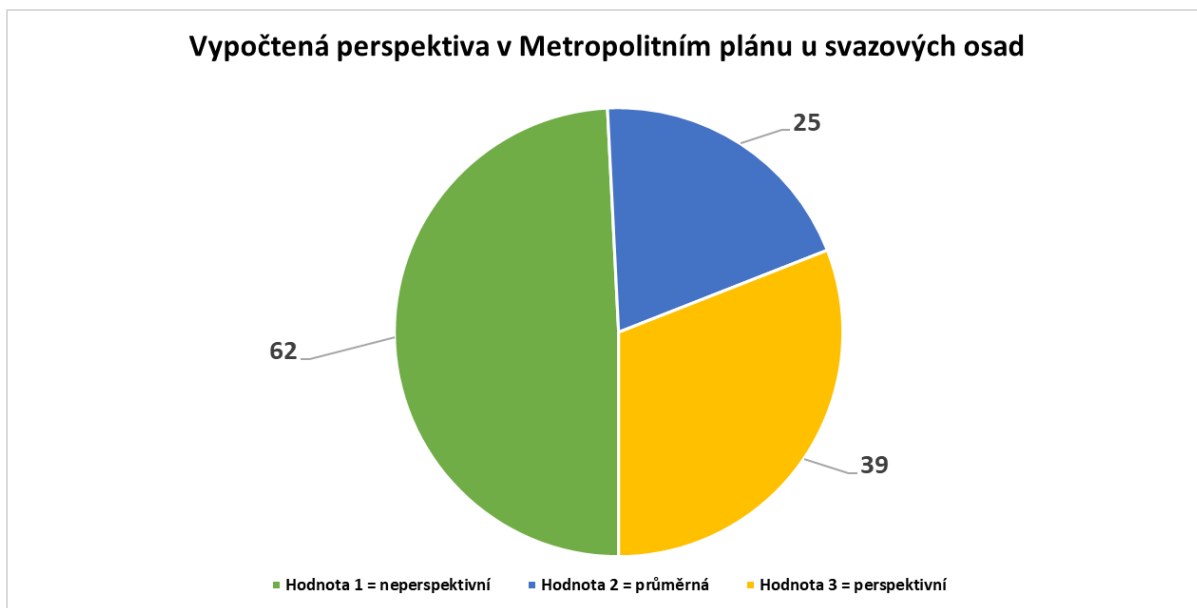
Perspektiva v rámci Metropolitního plánu Prahy se rozčleňuje do tří hodnot. Hodnotila se dle udávané zastavitelnosti v Metropolitním plánu Prahy. Je zde vidět, že necelá polovina osad je umístěna na zastavitelné stavební ploše, a tak se i jejich perspektiva hodnotí pomocí číslice 1. Malá část osad se rozkládá na dvou typech zastavitelnosti, a tak byl u nich vypočítán aritmetický průměr a tato hodnota se uvedla do Grafu č. 16. Ten rozděluje hodnocení perspektivy a přesné počty osad do určitých kategorií. Je vlastně skoro totožný právě s hodnocením zastavitelnosti v Grafu č.11.



Graf č.16 - Rozdělení funkčních a přechodových zahrádkových osad podle vypočtené perspektivy v Metropolitním plánu

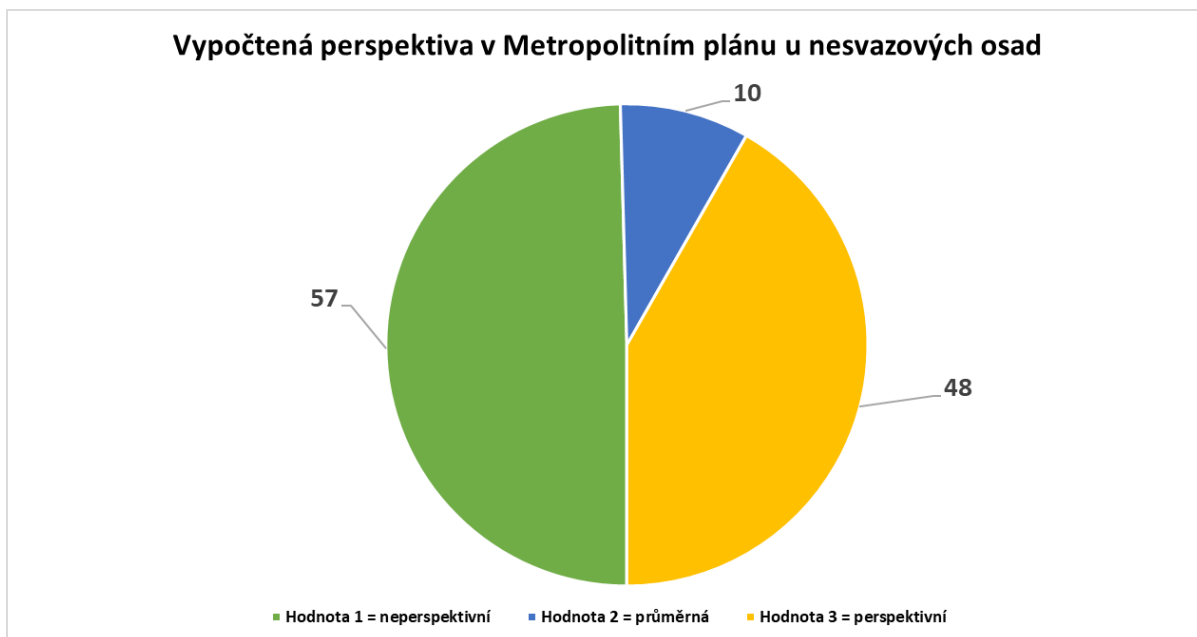
Zahrádkové osady se v Metropolitním plánu Prahy ještě rozdělily dle jejich získaných hodnot od 1 do 3 na svazové a nsvazové.

V Grafu č. 17 jsou tak vyjádřeny hodnoty osad, které jsou zařazené v Českém zahrádkářském svazu.



Graf č.17 - Rozdělení svazových zahrádkových osad podle vypočtené perspektivy v Metropolitním plánu

Graf č. 18 rozděluje osady dle vypočtené perspektivy v Metropolitním plánu, které se do Českého zahrádkářského svazu neřadí.



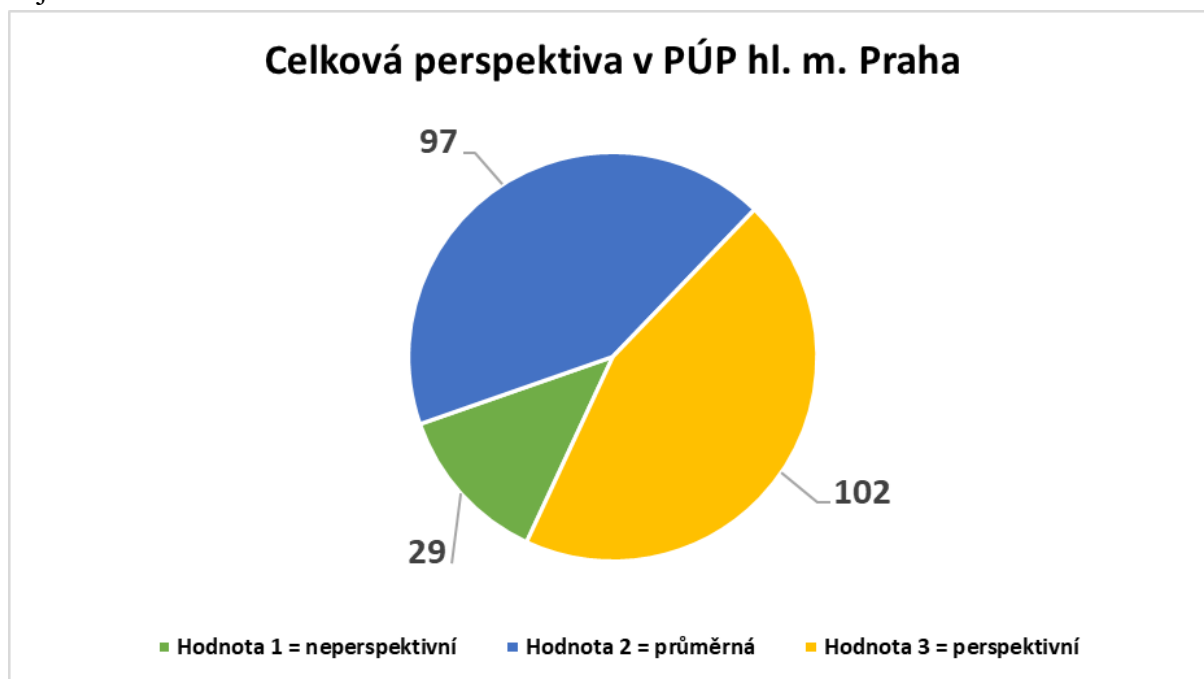
Graf č.18 - Rozdělení nsvazových zahrádkových osad podle vypočtené perspektivy Metropolitním plánu

5.7.3 Vlastní zhodnocení budoucnosti zahrádkových osad

Vlastní hodnocení těchto ploch nebylo zcela jednoduché mezi sebou porovnat. Platný územní plán hlavního města Prahy má odlišnou metodiku rozdělování ploch z hlediska zastavění než navrhovaný Metropolitní plán Prahy. Pro porovnání se využily především výsledky a grafy z kapitol 5.7.1 a 5.7.2.

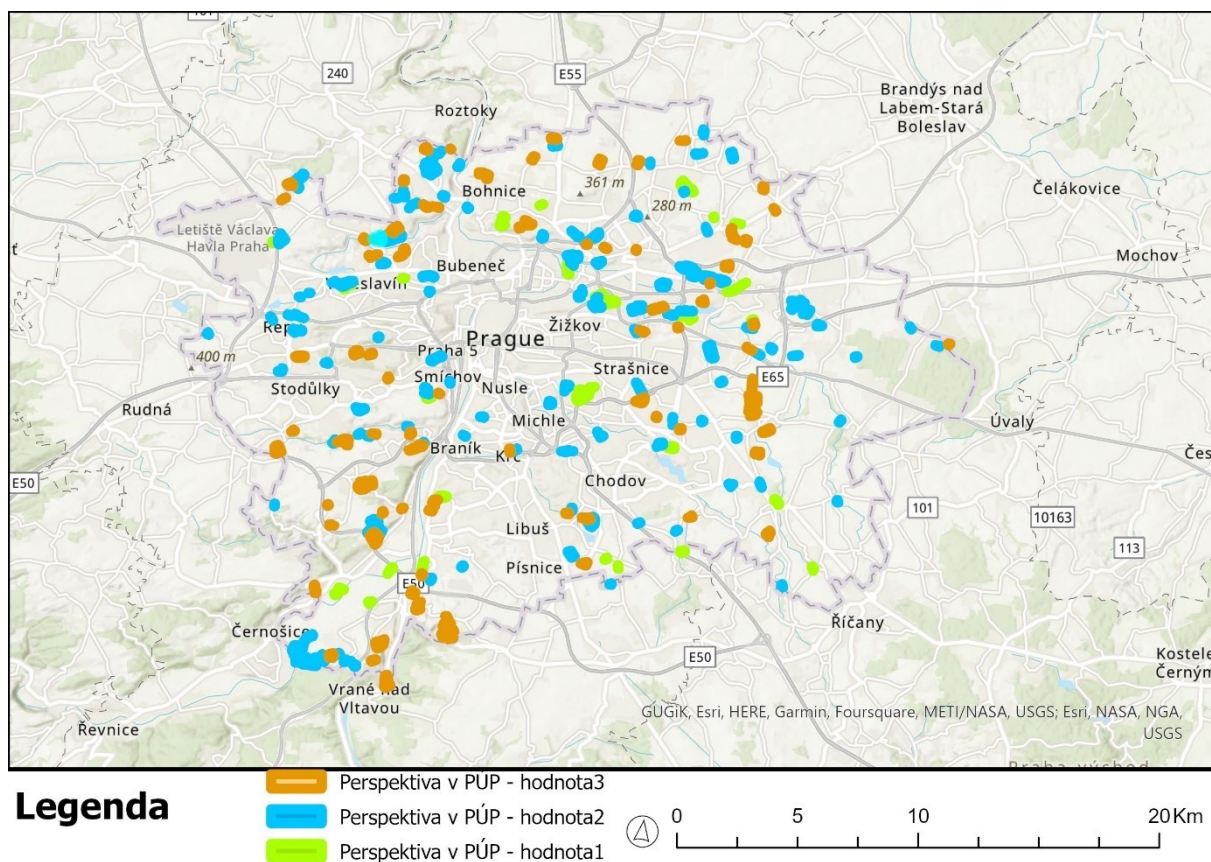
Některé osady, jak již bylo zmíněno, se nachází na různých plochách s rozdílným způsobem využití určeného dle platného územního plánu hlavního města Prahy, tudíž nebylo možné jednoduše vypočítat celé číslo, a tedy i porovnat s výsledným číslem perspektivy Metropolitního plánu Prahy. Graf č.15 se ještě rozdělil barvami pro následné lepší porovnání a přehlednost. I když výsledné hodnoty vyšly číselně konkrétně jinak, toto odlišení je více jednoznačné pro porovnávání s Metropolitním plánem. Zelené hodnoty jsou ty, které by se v dalším posuzování perspektivy udávaly spíše za hodnotu 1, modré by získaly hodnocení 2 a žlutě zbarvené sloupce by si zasloužily nejvyšší možné hodnocení, tedy hodnotu 3.

Vytvořil se tak nový Graf č.19, kde se stejně barevně odlišené osady spočetly. Je poté mnohem jednodušší posoudit jejich umístění s ohledem na riziko zastavění apod. Z Grafu č. 19, je tak patrné, že téměř polovina, přesně 102 osad, se nachází na ploše s nejvyšší hodnotou. 97 osad se vyskytuje na lokalitách s hodnotou 2 a 29 osad je umístěno na plochách, které jsou nejméně vhodné.



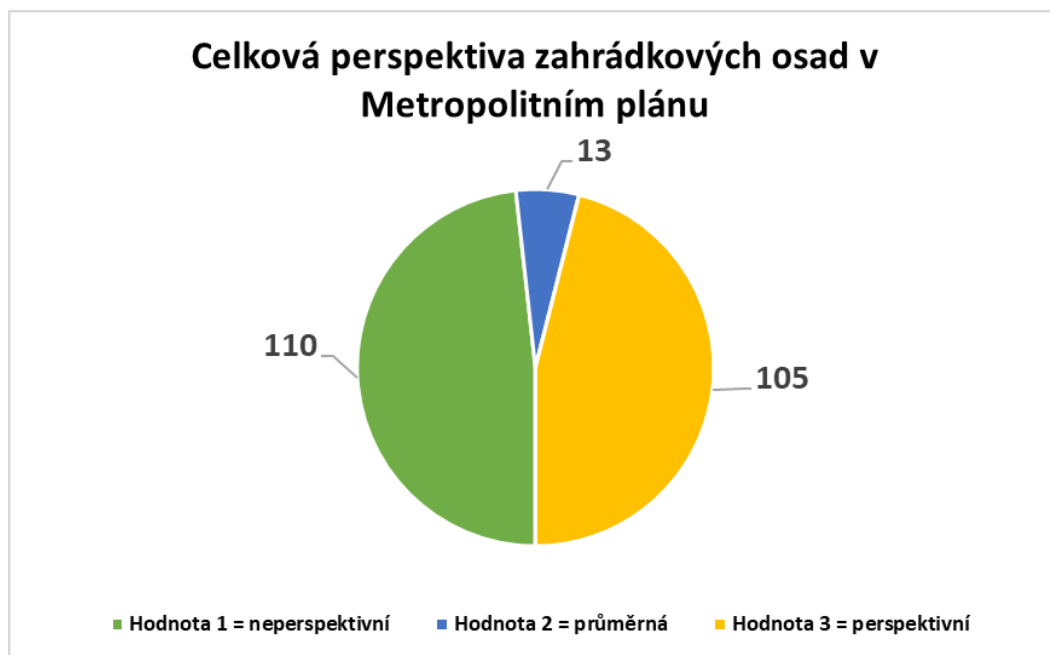
Graf č.19 - Rozdělení funkčních a přechodových zahrádkových osad podle vypočtené celkové perspektivy v PÚP hl. m. Prahy

Na Obrázku č.10 je mapa z programu ArcGIS pro, ve které jsou vyznačeny osady na území Prahy podle rozdělení hodnot perspektivity v platném územním plánu Prahy.



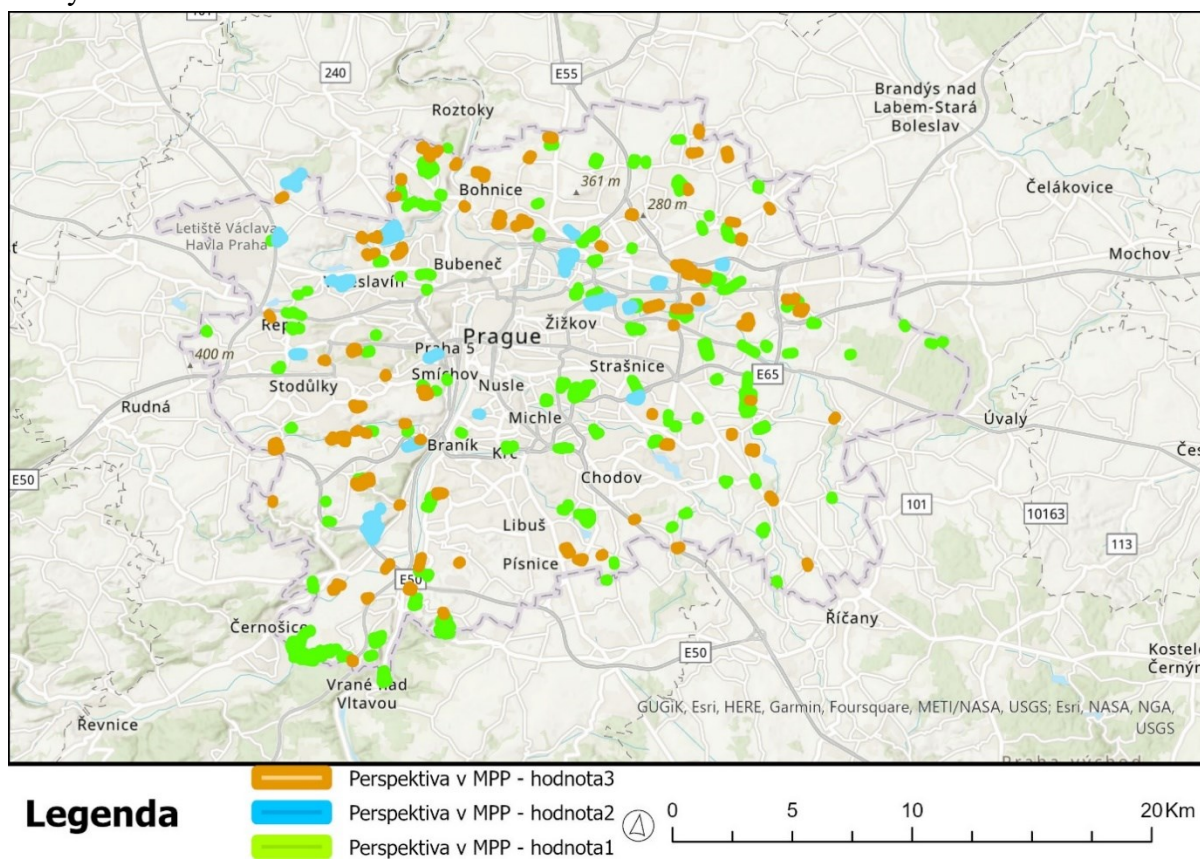
Obrázek č.10 - Rozdělení zahrádkových osad dle celkové perspektivy v PÚP hl. m. Prahy (zdroj: program ArcGIS pro 3.0.0)

V Metropolitním plánu Prahy se některé zahrádkové osady vyskytují i v ploše, která je velmi perspektivní pro jejich budoucnost. Přímo v názvu lokality uvedené v Metropolitním plánu Prahy jsou tyto plochy označené vlastním názvem Zahrádková osada např. osady s číslem 254, 255 a 256 mají Název lokality Zahrádková osada Na Balkáně. Takto uvedené jsou i v komplexní tabulce (Tabulka č.1). Těchto 21 hodnocených osad se ale právě v Metropolitním plánu Prahy zařadily všechny do kategorie Zastavitelné nestavební, takže jim byla v kapitole 5.7.2 připisána hodnota pouze 2. U těchto osad se jejich perspektiva ve výsledcích zhodnotila číslem 3, protože se braly v potaz i vlastní Pražské stavební předpisy, které určují, že tyto plochy nelze zastavit a celkové zacházení s těmito pozemky je specifikované odlišně. V Grafu č.19 je již započtena změna u těchto 21 osad, a pozměnil se tak stav celkové perspektivy v rámci zahrádkových osad v Metropolitním plánu Prahy.



Graf č.20 - Rozdělení funkčních a přechodových zahrádkových osad podle vypočtené celkové perspektivy v Metropolitním plánu

Z Grafu č.19 a Grafu č.20 je teď jednodušší vyčíst jak se v rámci každého plánu, jak už platného územního, nebo navrhovaného Metropolitního, se zahrádkovými osadami nakládá. Na Obrázku č.11 je znázorněna mapa hlavního města Prahy z programu ArcGIS pro, kde jsou barevně vyznačené a rozlišené osady dle perspektivy vyhodnocené v Metropolitním plánu Prahy.



Obrázek č.11 - Rozdělení zahrádkových osad dle celkové perspektivy v Metropolitním plánu (zdroj: program ArcGIS pro 3.0.0)

V Grafu č. 19, který vyznačuje přepočítanou perspektivu v PÚP hl. m. Prahy, je jednoznačně viditelné, že téměř polovina osad, přesně 102, dostala v rámci hodnocení nejvíce bodů a jsou tak dle zkoumání pravděpodobně více udržitelné než osady, které získaly pouze hodnotu 1 nebo 2. V porovnání s navrhovaným Metropolitním plánem je znatelné, že tam se počet osad s bodovým hodnocením 3 velmi shoduje. Metropolitní plán do této kategorie připsal jen 3 osady navíc.

Největší rozdíly se ale projeví u osad, kterým byla připsaná hodnota s číslem 2 nebo 3. V platném územním plánu hlavního města Prahy se do kategorie s číslicí 2 zařadilo 97 osad, takže téměř druhá polovina, avšak stejný výsledek se už neobjevil v Metropolitním plánu. Pouze 13 osad spadá do kategorie s číslem 2. Stejně tak u hodnoty 1 došlo k výraznému rozdílu. Územní plán do této kategorie zařadil pouze 29 osad. Naproti tomu v Metropolitním plánu se do této skupiny uvedla více jak polovina hodnocených osad, přesně 110.

6 Diskuze

Historie zahrádkových osad, jak se shoduje mnoho autorů, se u většiny evropských zemí projevovale obdobným způsobem. Osady se v nejhojnějším počtu začaly vyskytovat v průběh 19. a 20. století. Často se jednalo o útvar zeleně periferií města. Byly prvkem zeleně, který má lidem zajistit potravu, nahradit potřebu vlastnit pozemek i jejich původní domov, tedy venkov (Labor 1960; Mareček 1975; Gibas et al. 2013). Dalším důvodem, který vedl ke vzniku osad, je i fakt, že se markantním způsobem začaly rozšiřovat města a s tím i spojená vyšší rizika dopadu na zdraví obyvatel. Konkrétně ve Francii to mělo vliv i na úmrtnost obyvatel (Delwiche 2006). V Anglii se mezi hlavní pozitiva osad zařadil fakt, že se občané méně věnují neřestem, které by je mohli ovlivňovat, uveden je tu např. alkohol a hazard (Doyle 1840). V různých letech 20.století začaly ve většině uvedených zemí vznikat spolky či asociace, jež měly jako hlavní úkol uvedenou ochranu a postupné rozšiřování již vzniklých nebo vznikajících osad. Jejich funkce, dle zpracovatelky této diplomové práce, byla velmi důležitá při rozvoji a sdružování stejně naladěné společnosti, proto se i do těchto svazů hlásilo čím dál tím více lidí.

Osady v různých evropských zemích významně ovlivnily světové války. V mnoha pramenech je uvedeno, že se osady začaly využívat především jako místo pro pěstování potravy. Pozemky osad byly využívány do posledního volného místa. Zahrádky se např. v Anglii objevovaly dokonce i u železnic nebo na letišti (King 2007), ale po konci tohoto náročného období se zas jejich počet výrazně snížil a zájem obyvatelstva upadl. Avšak Clavreul (2006) uvádí, že ve Francii oproti většině zemí byl jejich význam za válečných let odsunut a dbalo se spíše na výstavbu budov. Tento rozvoj, jak se shodují autoři jako Gibas et al. (2013) anebo King (2007), je právě u většiny velkých zahraničních měst uveden především až v poválečném období a tímto rozkvětem je vysvětlováno postupné odsunování osad na předměstí.

V současnosti je patrné, že v rámci budoucnosti a dalšího rozvoje zahrádek, nese vážnou důležitost existence nějakého legislativního opatření vůči zacházení s pozemky, kde zahrádkové osady leží. Např. dle Miovské et al. (2018) v Dánsku byl v roce 2001 uveden do platnosti zákon, který mimo jiné ochraňuje existenci zahrádek a jejich zrušení je tak mnohem komplikovanější, podobný zákon podle Delwiche (2006) existuje i ve Francii od 70. let 20. století.

V České republice se na zákon, který bude alespoň specifikovat, co je to zahrádková osada, čekalo až do roku 2021, proto se většina literatury neúplně shoduje s upřesněním tohoto pojmu. Labor (1960) udává, že vlastní slovní spojení zahrádková kolonie je synonymum pro zahrádkářské osady. Hlavní využití se zde určuje hlavně jako hospodářské. Avšak ve většině literárních pramenů se toto označení málokdy vyskytuje. Tento fakt potvrzuje i Miovská et al. (2018), jež uvedla, že je sousloví zahrádková kolonie zastaralým výrazem a je tak málo používané. Možná právě proto se ještě i v dnešní době objevují postoje, jako že osady jsou zastaralým prvkem komunistické doby. Je samozřejmé, že se v tomto názoru odráží jejich historie a důvody proč původně vznikaly, které jsou popsány detailněji v kapitole 3.2. Autoři se však málokdy shodují, kam vlastně zahrádkovou osadu zařadit. Spilková & Vágner (2016) ji podle další literatury zahrnují do skupiny podřazené pod komunitní zahrady. S tím ale nesouhlasí MacNair (2002), který jako hlavní rozdíl mezi těmito typy zahrad udává fakt, že si

konkrétní zahrádky v osadách obdělávají lidé samostatně, a ne spolkově jako u komunitních zahrad.

Van Ier et al. (2017) uvádějí, že zahradničení na vlastní zahrádce velmi hojně přispívá k úsporám v domácnosti a je tak vhodnou variantou ke kupovanému zboží. Tento fakt ale nepotvrzují Duží et al. (2021) kteří tvrdí, že zahrádkaření není již prioritně úspornější a mnohdy ani nevede k ušetření peněz. V dnešní době se hlavní pozitivum u pěstování a péče o vlastní plodiny hledá spíše v budování sociálních vztahů a nějakém typu aktivní relaxace. Např. Mareček (1975), Crouch & Ward (1997), Staniewska (2014), Robinson et al. (2021) i Chalmin-Pui et al. (2021) se shodují, že zahrada je místem, kde se velmi dobře navazují sociální vztahy, sdílejí společné myšlenky i tvůrčí nápady a v neposlední řadě vede k dokonalému aktivnímu odpočinku. Všechna tato pozitiva se velmi dobře skloubí, nejen dle Duží et al. (2021), právě v zahrádkových osadách.

Podle Marečka (1975) se pozemky vhodné pro zahrádkovou osadu vybírají pomocí určených možností různých typů sídlišť a velmi vhodně se tak zhodnocují plochy, které nejsou příznivé pro zemědělskou výrobu, avšak dále Mareček (2004) doplňuje tuto informaci o fakt, že při výběru místa pro zahrádkovou osadu se není dobré řídit pouze tím, zda je pozemek zrovna volný, ale měl by se současně řídit sociologickými studiemi, kde se blíže specifikují potřeby a zájmy obyvatel, pro které by byly tyto osady určeny.

Autoři mnoha literárních zdrojů uvádí spoustu kladných důvodů, proč je zahrádková osada přínosem jak pro město, tak i pro obyvatele a jsou tak zařazené do systému městské zeleně a do městské rozvojové koncepce. Z pohledu problémů a výhod zahrádkových osad jsou názory velmi rozmanité. Někteří autoři jako např. Mareček (1975) nebo Miovská et al. (2018) uvádějí, že osady mají velký význam v urbanizovaných plochách zeleně a jsou tak i neodmyslitelnou částí města. Ale mnohdy se tento názor neseťká s myšlenkami místních politiků. Ti, jak uvedli Duží et al. (2021) mají zájem především o modernější město, kde se zahrádkové osady jeví spíše jako zastaralý prvek zeleně, jež se dá skvěle nahradit něčím vhodnějším. Je ale však stále otázkou, jestli např. městský park dokáže plnohodnotně nahradit všechny funkce zahrádkové osady. Podporovatelé této myšlenky uvádí jako velmi důležitou výhodu fakt, že park je vždy plně přístupný obyvatelům města ale není jisté, jestli si také uvědomují veškerá pozitiva zahrádkových osad. Jak ale uvádí Duží et al. (2021), zahrádkové osady nejsou jen kus zeleně, který mimo jiné výborně zvládá příznivě ovlivňovat klima města, ale z této plochy lidé získávají potravu, a hlavně i sociální kontakt.

Ze všech těchto důvodů je tak velmi důležitá otázka budoucnosti zahrádkových osad ve městech. Je mnoho studií a prací, které se touto problematikou zabývají ale každým dalším vydaným např. právním dokumentem se stav a další vývoj mohou změnit.

V roce 2018 proběhla poslední dostupná studie, která se zabývala perspektivou zahrádkových osad. Generel zahrádkových osad od autorky Miovské, jež byl v roce 2009 zpracován, se tak aktualizoval a došlo zde hlavně k shromáždění a interpretování dostupných dat o zahrádkových osadách. V návaznosti na návrh Metropolitního plánu, který byl aktuálně v roce 2018 zveřejněn, zde byla zmíněna i doporučení pro uchopení zahrádkových osad v územně plánovací dokumentaci a definování argumentů pro stanovení přístupu hl. m. Prahy k zakládání nových osad.

V této diplomové práci se vycházelo hlavně ze zmíněné aktualizace a co nejvíce se zde snažilo přiblížit, jak se osady za uplynulých 5 let pozměnily a jak se změnilo jejich vlastnictví

apod. V roce 2022 došlo ke zveřejnění nového a aktualizovaného návrhu Metropolitního plánu Prahy, který s největší pravděpodobností bude budoucím územním plánem Prahy, a tak se zpracovávala data hlavně z tohoto nového návrhu.

V roce 2023 se dle Grafu č. 2 pozměnila oproti roku 2018 funkčnost u 46 osad. Tato změna se blíže specifikovala v Grafu č. 5, který nám jasně ukazuje, k jakým změnám došlo. Transformace je tak zde převažující u osad, které byly v roce 2018 uvedeny jako přechodové a dle názoru zpracovatelky této práce se jeví jako funkční. Dalším výsledkem byla zajímavá přeměna nefunkčních osad na přechodové či funkční. U všech těchto osad se tedy naskytuje velmi zajímavá otázka, a to proč k této transformaci došlo. Možností se jeví např. varianta, kdy se mezi roky 2018 až 2023 v České republice objevila pandemie koronaviru. Dle Bartoš et al. (2020) s ní byly spojené omezené možnosti aktivit, rekreace a odpočinku v přírodě. Nebylo možné vycestovat, či se veřejně stýkat s rodinnými či nerodinnými příslušníky. Z těchto důvodů se tak majitelé, kteří v dřívějších dobách nejevili o zahrádky velký zájem, mohli uchýlit zpět k zahrádkaření a k tomuto typu rekreace a odpočinku. Výsledky osad z těchto zkoumání však mohou být odlišné s aktuálním stavem. Veškeré osady nebyly osobně navštíveny zpracovatelkou práce, ale byly vyhledávány a hodnoceny na stav funkčnosti pomocí dostupných leteckých snímků. Tyto snímky tak mohou být mnohdy zkreslené nebo ne zcela aktuální. Hodnocení se i do značné míry odvíjí od subjektivního pohledu na konkrétní stav osady a mohou se tak odlišovat rozdělení dle dřívějšího hodnocení v roce 2018 a v roce 2023. Určitě by se zde jako velmi zajímavé zkoumání jevila možnost dalšího prověření těchto specificky pozměněných osad a popřípadně i dotazníkové šetření s občany a majiteli těchto zahrádek.

Osady se v této práci dále dělí podle jejich existence v registru Českého zahrádkářského svazu. Miovska et al. (2018), Český zahrádkářský svaz, z. s. (2020) ale i další autoři uvedli, že zahrádkový svaz je místem, kde se může skvěle uskutečňovat komunikace mezi osadami, předávání informací a následná domluvená spolupráce. Tyto osady tak mají poměrně velkou výhodu v dalším rozvoji a rozšíření o zájem zahrádkaření mezi jiné obyvatelé města. V rámci změny funkčnosti u osad s ohledem na zařazení do Českého zahrádkářského svazu vychází z Grafu č.7, že se více přeměňují na nefunkční osady ty, které jsou nesvazové. Do svazu se celkem řadí, s funkční kategorií v roce 2018, 122 osad, z nich pouze 5 do roku 2023 zaniklo. Výsledek však není zas tak převažující, jak by se asi dalo očekávat. Nesvazových osad vymizelo z celých 207 funkčních v roce 2018 jen o 3 více, přesně 8. V procentech lze vyjádřit, že do nefunkčních svazových osad do ledna roku 2023 přibyla 4,1 % z těchto osad a do nesvazových 3,9 %. Odpověď na třetí hypotézu této práce je tedy nejasná, ale lze říci, že budoucnost existence zahradkových osad je o malé číslo nižší u nesvazových osad.

Vlastnické vztahy velmi významně ovlivňují vývoj a existenci osad. Nejvhodnějším majitelem pozemků, kde se osady nachází, se jeví Česká republika včetně státem ovládaných subjektů, subjekty ovládané nebo zřizované veřejným sektorem a Hlavní město Praha. Největší hrozbou pro zánik osad jsou tak majitelé, kteří mají pozemky ve svém vlastnictví. Jedná se především o tuzemské fyzické osoby, právnické osoby a zahraniční subjekty, které byly zjištěné a zařazené. Toto rozčlenění je dáno především tím, že pokud je pozemek v soukromém vlastnictví nebo např. ve vlastnictví developerů, je mnohem snazší jeho přeměna a zastavění např. rodinnými domy či jinými stavbami, než je tomu u řízené zástavby v rámci městských částí apod. Z výsledků, které jsou vyznačené i v Grafu č.8 je patrné, že nejvíce zahradkových

osad mají ve vlastnictví tuzemské fyzické osoby, a právě v této skupině se z funkčních nebo přechodových osad v roce 2018 přesně 9 osad změnilo na do roku 2023 na nefunkční, přesně tedy 37,5 %. Hlavní město Praha včetně jím ovládaných subjektů bez městských částí je druhým nejčastějším vlastníkem pozemků, kde se osady nachází. V této kategorii vlastnictví se v roce 2023 označilo za nefunkční 7 osad, tedy 29,2 %, v kategorii zbývajících tuzemských právnických osob byly 4, v procentech vypočteno na 16,7 %. 2 osady, tedy 8,3 %, zaniklo ve vlastnictví České republiky včetně státem ovládaných subjektů a po jedné osadě, tedy po 4,2 %, se přeměnily na nefunkční osady ve vlastnictví zahraničních subjektů a v podílnictví dvou a více subjektů různých skupin. Toto hodnocení je ale zkresleno díky tomu, že jsou osady mnohdy ve vlastnictví více různých druhů vlastníků, proto se z těchto výsledků zdá, že zaniklých osad je více než 13 určených. Výsledek vlastnických vztahů je však velmi podobný i výsledkům, které uvedli v roce 2018 Miovska et al. (2018).

Z dat, která se dala získat i o minulosti zahrádkových osad, byl vytvořen Graf č.9. Je zde zřejmé, že v letech 1997 až 2009 se počet osad celkem rapidně měnil, a to v obou směrech. Avšak v roce 2009 se stav osad značně snížil a další snižování počtu osad je pozvolnější než v letech minulých, stále k němu dochází. Otázkou je, čím je tento úbytek způsoben. Tímto grafem (Graf č.9) a jeho výsledky si také odpovídáme na první z hypotéz, kterou lze potvrdit. Existence zahrádkových osad opravdu není v Praze velmi příznivá a trend s úbytkem osad na území Prahy stále postupně pokračuje.

S ohledem na platný územní plán hl. m. Prahy se největšího poklesu osad dočkáváme na plochách čistě obytných a na plochách městské a krajinné zeleně (Tabulka č.3). Důvodem mohou být platné regulativy územního plánu, kde Dahota et al. (2023) uvádí, že v plochách čistě obytných je přípustné či podmíněně přípustné využít pozemek k bytům v nebytových domech, mimoškolnímu zařízení, mateřským školám, cyklistickým stezkám ale i ke komunikacím, drobným vodním plochám, obchodnímu zařízení se specifikací podlaží, garážím, sběrnám surovin, kulturním zařízení apod. Tyto dovolené stavby se jeví jako vhodné odůvodnění úbytku osad na plochách. Podle Brůhové-Foltýnové (2009) jsou např. garáže a parkovací místa pro osobní automobily pro dnešní obyvatelé velmi důležitou vybaveností města.

Jinak je tomu u ploch určené jako zeleň městská a krajinná. Zde Dahota et al. (2023) v textové části plánu zařadili mezi přípustné a podmíněně přípustné využití krajinnou zeleň, pobytové louky, veřejně přístupná hřiště, stezky na kolo ale i parkovací plochy, zahradní restaurace, rozhledny apod. Důvod se zde tedy hledá poměrně složitěji. Proč vyměňovat plochu fungující zeleně za jinou zelenou plochu. Jak ale uvedli Duží et al. (2021) může být opět odpovědí fakt, který již byl zmiňován v kapitole 3.11, že zahrádkové osady se mnoha obyvatelům měst ale i místním politikům zdají být zastaralým prvkem zeleně a je nutné ho nahradit modernějším a vhodnějším do nové zástavby či parkem, který je všem vždy přístupný.

Výsledky z tabulky č.4, která rozděluje všechny osady do ploch s rozdílným způsobem využití, mají dle autorky práce, poměrně správné rozdělení pozemků osad, protože nejvíce osad se nachází na ploše PZO, tedy ploch přímo určených pro zahrádkové osady, což je z pohledu jejich budoucnosti velmi příznivé. Avšak nesmíme zapomínat na fakt, že se v roce 2023 má schválit nový Metropolitní plán Prahy.

V tomto návrhu plánu se plochy nerozdělují stejně. Celé území Prahy je rozděleno na lokality, kde každá má své další specifikace. První a nejdůležitější z údajů je zastavitelnost.

Graf č.11 jasně ukazuje rozdělení osad v procentech. 49 % osad se tak řadí do zastavitelnosti stavební, což jak Leňo et al. (2022) uvedli, je plocha, která má vymezení pro regulaci stávající zástavby nebo nově navržené. Toto označení už předurčuje lokalitu, a tedy i plochy osad, k dalšímu zastavování budovami apod. Naopak v nezastavitelné lokalitě, dle Leňo et al. (2022), se na těchto pozemcích nesmějí stavět nové stavby, pokud tedy nejsou zařazeny do výjimek. Sem řadíme 37 % osad. Je zde ještě třetí skupina se zbylými 14 %, zastavitelná nestavební, která slouží k ochraně velkých parků a areálů nestavebních bloků uvnitř krajiny města. Největším rizikem se tedy jeví, že v celku 63 % ploch zahrádkových osad může být podle návrhu Metropolitního plánu zastavěno. Je ale nutné brát tyto výsledky s rezervou, protože i textová část Metropolitního plánu má různé výjimky a existují ještě další předpisy např. Pražské stavební předpisy, se kterými je nutné počítat. K dalšímu a kompletnímu porovnání osad v platném územním plánu hl. m. Prahy a navrhovaného Metropolitního plánu došlo v Grafech č.15, č.16, č.19 a č.20. Dle vytvořených hodnotících stupnic se plochy územního plánu a lokality Metropolitního plánu obodovaly a vyhodnotily. Ve výsledcích obou stupnic se nejvíce shodují osady, které dostaly hodnotu 3 a jsou tedy nejvíce perspektivními do budoucna. Avšak největší rozdíl se projevil u osad, které se vyhodnotily nejnižší hodnotou. O 35,6 % je v Metropolitním plánu více osad s hodnotou 1 než v platném územním plánu, což jasně ukazuje, že Metropolitní plán se zahrádkovými osadami počítá o mnoho méně než platný územní plán, a tedy je zde potvrzena druhá hypotéza této práce. Přípravovaný Metropolitní plán Prahy může oproti platnému územnímu plánu prohloubit ohrožení existence zahrádkových osad v Praze.

Z Grafů č.17 a č.18 je jasně čitelné, že větší perspektivu s hodnotou 3 mají osady, které nejsou zařazené do Českého zahrádkářského svazu, avšak při celkovém zhodnocení těchto dvou grafů je perspektiva s ohledem na zařazení do svazu či nikoliv skoro totožná. Důvodem je, že osad s hodnotou 1 je pouze o pět více u svazových. Takže při navrhování nového územního plánu je patrné, že se na zařazování osad do svazu nebral ohled. Tento fakt ovšem je také odpovědí ke třetí hypotéze, zdali mají zahrádkové osady v Českém zahrádkářském svazu lepší perspektivu než zahrádkové osady mimo Český zahrádkářský svaz. Zde se dá říci, že je hypotéza vyvrácená, avšak dostupné zdroje např. Český zahrádkářský svaz, z. s. (2023) na svých stránkách uvádí, že se majitelé zahrádek u osad, které jsou zahrnuté v Českém zahrádkářském svazu více zajímají o dění v politice, a právě v územních plánech, takže je tady i větší možnost, že se zapojí do diskuzí a podobných aktivit na ochranu jejich zahrádkových osad.

7 Závěr

- Počet zahrádkových osad dle výsledků této diplomové práce na území hlavního města Prahy stále klesá. Jejich perspektiva v navrhovaném Metropolitním plánu je snížena oproti perspektivě, která byla vypočtena z platného územního plánu hlavního města Prahy. Bylo vypočteno, že více jak polovina ploch funkčních a přechodových zahrádkových osad se může podle nového navrhovaného plánu zastavět. Je tomu i v mnoha jiných městech, jak uvedli Duží et al. (2021) např. v Brně, i v Praze je snaha zahrádkářské osady zrušit či odsunout z lukrativních pozemků, které se poté mohou využít k bydlení nebo dalšímu modernímu rozvoji města. Další možností likvidace osad je ta, kde samotní majitelé pozemků zahrádky postupně mění a pomalu se jejich plochy začínají transformovat na ty, které jsou určené k bydlení. Těmito výsledky byla potvrzena druhá hypotéza diplomové práce, která tvrdí, že připravovaný Metropolitní plán Prahy může prohloubit oproti platnému územnímu plánu ohrožení existence zahrádkových osad v Praze. Navrhovaný Metropolitní plán by měl chránit další zastavění pozemků minimálně těch osad, které byly vyhodnoceny jako funkční. Stávající zahrádkové osady by tak ideálně měly být zařazeny do nezastavitelných ploch v rámci zastavitelného území a město by mělo poskytnout i další vhodné pozemky pro rozvoj nových.
- První hypotéza, ve které je uvedeno, že existence zahrádkových osad není v Praze velmi příznivá a oproti roku 2018 se jejich situace zhoršila, se v této práci potvrdila. Trend úbytku osad na území hlavního města se s pomalou tendencí stále objevuje. Dle všech výsledků se osady stávají čím dál tím více ohroženými prvky zeleně a relaxace či rekreace. Řešením by se jevila varianta, kde se na zahrádkové osady nebude pohlížet jako na prvek minulé doby, ale budou se hledat možnosti, jak tento typ rekreace rozšířit i mezi další obyvatele města a ukázat jim všechna jejich pozitiva.
- Zahrádkové osady, které jsou členy Českého zahrádkářského svazu, se evidují v registru a lidé tak mají i více možností, kde se dovídat novinky či jiné prospěšné informace. Třetí hypotéza této práce, jež se domnívá, že osady, které jsou zahrnuté v Českém zahrádkářském svazu mají lepší perspektivu než zahrádkové osady mimo Český zahrádkářský svaz, zde byla spíše vyvrácena. Ve výpočtech perspektivy v rámci platného územního plánu hlavního města Prahy se sice osady svazové jevily jako více perspektivní, protože jejich funkčnost se o malý rozdíl měnila méně na nefunkční než u nesvazových osad, ale v navrhovaném Metropolitním plánu Prahy se jejich perspektiva vyhodnotila nižším hodnocením než u osad, které nejsou v registru Českého zahrádkářského svazu.

8 Seznam literatury

- Angelo H. 2016. From the city lens toward urbanisation as a way of seeing: country/city binaries on an urbanising planet. *Urban Stud.* 1:1–21.
- Artmann M., Sartison K., Ives C.D. 2021. Urban gardening as a means for fostering embodied urban human–food connection? A case study on urban vegetable gardens in Germany. *Sustain. Sci.* 16:967–981.
- Atkins P.J. 2003. Is it urban? The relationship between food production and urban space in Britain. In *The Landscape of Food. The Food Relationship of Town and Country in Modern Times.* Finnish Literature Society. Helsinki.
- Bartoš V, Cahlíková J, Bauer M, Chytilová J. 2020. Dopady pandemie koronaviru na duševní zdraví. *Národohospodářský ústav AV ČR, v. v. i. Praha.*
- Brázdil R, et al. 1998. *Klima města Brna. - SVÚ č.II-7-3/04 Reg. struktury a geoekologie Br. aglomerace, Brno.*
- Burchardt J. 2002. *The Allotment Movement in England.* The Boydell Press. Suffolk.
- Cameron RW, Taylor JE, Emmett MR. 2014. What's 'cool' in the world of green facades? How plant choice influences the cooling properties of green walls. *Build. Environ.* 73:198–207.
- Campbell M, Campbell I. 2013. *Allotment waiting lists in England 2013. Transition Town West Kirby in conjunction with the National Society of Allotment and Leisure Gardeners.* London.
- Clavreul D. 2006. *Les jardins ouvriers.* Gallim Loisirs, Paris.
- Consales JN. 2003. *Les jardins familiaux de Marseille. Gènes et Barcelone. Rives méditerranéennes.* 15.
- Crouch D. 2000. Reinventing allotments for the twenty-first century: the UK experience. *Acta Horticulturae.* 524:135-142.
- Crouch D., Ward C. 1997. *The Allotment: Its Landscape and Culture.* Nottingham: Five Leaves, Michigan.
- Cushman, Wakefield. 2013. *Winning in Growth Cities.* Cushman and Wakefield, London.
- Černovský A. 1931. Rodinné zahrady v městských koloniích. *Krása našeho domova.* 22:42-103.
- Český zahrádkářský svaz. 2023. Český zahrádkářský svaz. ČZS. Available from <https://www.zahradkari.cz/> (accessed January 2023).
- Dahota J, et al. 2023. *Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy.* Odbor územního rozvoje MHMP. Praha.
- Delwiche P. 2006. *Du potager de survie au jardin solidaire. Approche sociologique et historique.* Namur: Les Éditions namuroises, Lyon.

- Domene E, Saurí D, 2007. Urbanization and class-produced natures: vegetablegardens in the Barcelona metropolitan region. *Geoforum*. **38**:287–298.
- Doyle M. 1840. Gardens for the Labouring Classes. *The Irish Penny Journal*. **1**:111-112.
- Drescher AW. 2001. The German Allotment Gardens – a Model For Poverty Alleviation and Food Security in Southern African Cities? Stellenbosch: FAO/University of Stellenbosch.
- Duží B, Johanisová N, Vávra J. 2021. Zahrádkářské osady, aneb, Proč neztrácet půdu pod nohama. Ústav geoniky AV ČR, Ostrava.
- Flôres Junior PC, Engel ML, Ikeda AC, Alcantara GB, Higa AR. 2018. Use of mini polytunnels for the maintenance of a clone garden of acacia mearnsii de wildeman in different seasons od the year. *Floresta*. **48**:601-608.
- Brůhová-Foltýnová H. 2009. *Doprava a společnost*. Karolinum, Praha.
- Gibas P, Matějovská L., Novák A., Rolfova E., Tvardková V., Valešová I., Veselý M. 2013. Zahrádkové osady: Stíny minulosti, nebo záblesky budoucnosti? Egmont: Fakulta humanitních studií Univerzity Karlovy v Praze. Praha.
- Goddard M.A., Dougill A.J., Benton T.G. 2013. Why garden for wildlife? Social and ecological drivers, motivations and barriers for biodiversity management in residential landscapes. *Ecol. Econ*. **86**:258–273.
- Goderbauer E. 2008. Urban development related, ecological and social significance of allotment gardening. In *Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens. Forschungen*. **133**. Bonn.
- Guitart D, Pickering C., Byrne J. 2012. Past results and future directions in urban community gardens research. *Urban Forestry Urban Green*. **11**:364–373.
- Hanišová V. 2021. *Beton a hlína: rozhovory o environmentalismu ve městě*. Host, Brno.
- Hansen K. F. 2001. Allotment gardens: Denmark passes its first Allotment Gardens Act. *Danish Environment & Energy Newsletter* 9. Denmark.
- Harding J, Taigel A. 1996. An Air of Detachment: Town Gardens in the Eighteenth and Nineteenth Centuries. *The Garden History*. **24**:237-254.
- Hensel W, Větvíčka V. 2007. *Praktická Zahrada: Dobré rady zahrádkářům*. Vašut. Praha.
- Hnilička P, Faltusová E, Korbel F, Králová Pintová R, Novák J, Plos J, Tichý D, Tittl F. 2018. *Pražské stavební předpisy s aktualizovaným odůvodněním 2018*. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, Praha.
- Hondaqneou-Sotela P. 2010. Cultivating Questions for a Sociology of Gardens. *Journal of Contemporary Ethnography*. **39**:498-516.
- Hough M. 2004. *Cities and natural process*. London.
- Chalmin-Pui L.S., Griffiths A., Roe J., Heaton T., Cameron R. 2021. Why garden? –Attitudes and the perceived health benefits of home gardening. *Cities* 112 (e103118) <https://doi.org/101016/jcities2021103118>.

- Jarník J.U. 1911. Podstata, cíl a organisace okrašlování, hlavně po stránce národohospodářské a esteticko-výchovné. Svaz okrašlovací. Praha.
- Jehlička P, Smith J. 2011. An unsustainable state: Contrasting food practices and state policies in the Czech Republic. *Geoforum*. **42**:362-372.
- Jensen N. 1996. Allotment Guide – Copenhagen & Surroundings. De Frie Fugle Forlag. Kodaň.
- Kadaverugu A, Nageshwar Rao C, Viswanadh G.K. 2021. Quantification of flood mitigation services by urban green spaces using InVEST model: a case study of Hyderabad city, India. *Model. Earth Syst. Environ.* **7**:589–602.
- Keene BC. 2013. Gardens of the Renaissance. J. Paul Getty Museum, Los Angeles.
- King H. 2007. Allotments As Cultural Artifacts. *Material Culture Review*. **65**.
- Kupka J, Vorel I, Líčeniková M. 2011. Slavné zahrady a parky Středočeského kraje. Foibos, Praha.
- Labor V. 1960. Zakládání domácích zahrádek a zahrádkových kolonií. Státní zemědělské nakladatelství, Praha.
- Leňo M, et al. 2022. Textová část Metropolitního plánu. Magistrát hlavního města Prahy. Praha.
- London Asembly. 2006. A lot to lose: London's disappearing allotments. Greater London Authority. London.
- Macl O. 1999. Zahrádkářské hnutí. Kořeny – tradice – vývoj. Almanach k otevření Muzea zahrádkářů v Hradci Králové. Republiková rada ČZS Praha a Územní rada ČZS Hradec Králové. Hradec Králové.
- MacNair E. 2002. The Garden City Handbook: How to Create and Protect Community Gardens in Greater Victoria. P. Proj. Ecol. Governance. Univ. Victoria, Victoria BC, Canada.
- Mareček J. 1975. Zahrada a její uspořádání. Státní zemědělské nakladatelství, Praha.
- Mareček J. 1992. Zahrada. Noris, Praha.
- Mareček J. 2004. Zeleň ve venkovských sídlech a v jejich krajinném prostředí. Česká zemědělská univerzita v Praze. Praha.
- Melichar J., Kaprová K. 2013. Revealing preferences of Prague's homebuyers toward greenery amenities: the empirical evidence of distance-size effect. *Landscape Urban Plan.* **109**:56–66.
- Miovska L. 2009. Generel zahrádkových osad – podkladová studie 2009. Available from http://arnika.org/soubory/dokumenty/mesta/kauzy/Zahradky/generel_09_podklad_1_ver_ze_PS.pdf (accessed January 2023).
- Miovska L, Halamova J, Hladikova L, Vcelakova R. 2018. Aktualizace generelu zahrádkových osad v Praze 2018. Available from https://portalzp.praha.eu/jnp/cz/ochrana_klimatu/generel_zahrosad_vPraze_akt2018.html (accessed November 2022).

- Parlament České republiky. 2021. Zákon č. 21/2021 Sb., o podpoře zahrádkářské činnosti (zahrádkářský zákon). Pages 1877 in Sbírka zákonů České republiky. Česká republika.
- Pawlikowska-Piechotka A. 2011. Active recreation space for all: Family gardens in Poland. *Studies in Physical Culture and Tourism*. **18**:351-360.
- Peleška S. 1997. 40 let ČZS 1957-1997. Český zahrádkářský svaz. Praha.
- Pletánek J. 1922. Zahrádkové kolonie v cizině a u nás. Ústřední svaz spolků pro zakládání a udržování zahrádkových kolonií v Československé republice. Praha.
- Procházka J.S. 1926. Ochrana přírody a přírodních památek – díl I. Český čtenář. Praha.
- Rektořík J, Šelešovský J. 2002. Jak řídit kraj, město, obec: rukověť územní samosprávy. Masarykova univerzita, Brno.
- Robinson J.M., Cando-Dumancela C., Antwis R.E., Cameron R., Liddicoat C., Poudel R., Weinstein P., Breed M.F. 2021. Exposure to airborne bacteria depends upon vertical stratification and vegetation complexity. *Sci. Rep.* **11**:1–16.
- Scott A., Dean A., Barry V., Kotter R. 2018. Places of urban disorder? Exposing the hidden nature and values of an English private urban allotment landscape. *Landscape and Urban Planning*. **169**:185-198.
- Schmelzkopf K. 1995. Urban community gardens as contested space. *Geogr. Rev.* **85**:364–381.
- Spilková J., Vágner J. 2016. The loss of land devoted to allotment gardening: The context of the contrasting pressures of urban planning, public and private interests in Prague, Czechia. *Land Use Policy*. **52**:232-239.
- Český zahrádkářský svaz, z.s. 2020. STANOVY Českého zahrádkářského svazu, z.s. Pages 1-7 in STANOVY Českého zahrádkářského svazu, z.s. Praha.
- Staniewska A. 2014. Historic gardens and quality of life. An outline with reference to heritage gardens. *Czasopismo Techniczne* **5**:47-60.
- Tůmová V. 1971. Pražské nouzové kolonie. Československá akademie věd. Praha.
- Van Lier L.E., Utter J., Denny S., Lucassen M., Dyson B., Clark T., 2017. Home gardening and the health and well-being of adolescents. *Health Prom. Pract.* **18**:34–43.
- Van Renterghem T. 2019. Towards explaining the positive effect of vegetation on the perception of environmental noise. *Urban Urban Green*. **40**:33–144.
- Way T. 2008. Allotments. Shire Publications Ltd. Shire.
- Zhang R. 2020. Cooling effect and control factors of common shrubs on the urban heat island effect in a southern city in China. *Sci. Rep.* **10**:1–8.

8.1 Seznam použitých podkladů

- Plán využití ploch (územní plán) - polyfunkční území a monofunkční plochy Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy v měřítku 1 : 10 000. Dostupné z webové stránky:

<https://www.geoportalpraha.cz/cs/data/otevrena-data/21733E1F-21B7-4ABC-B1C2-DC19C0237380>

- Metropolitní plán Prahy, návrh. Dostupné online z webové stránky: <https://plan.praha.eu/>
- Mapová a datová vrstva ve formátu .shp: Zahradkové osady – vymezení zahradkových osad na základě studie Miovske et al. (2018).
- Nahlížení do katastru nemovitostí – Katastrální mapa (Geoportál ČÚZK, Český úřad zeměměřický a katastrální, navštíveno v listopadu 2022). Dostupné na webové stránce: <https://nahliznidokn.cuzk.cz/VyberKatastrMapa.aspx>
- Ortofoto – prohlížeč služba WMS (Geoportál ČÚZK, Český úřad zeměměřický a katastrální, navštíveno v listopadu 2022) Dostupné na webové stránce: [https://geoportal.cuzk.cz/\(S\(zv5hahq4obccg4mzkt1xy4zq\)\)/Default.aspx?menu=3121&mode=TextMeta&side=wms.verejne&metadataID=CZ-CUZK-WMS-ORTOFOTO-P&metadataXSL=metadata.sluzba](https://geoportal.cuzk.cz/(S(zv5hahq4obccg4mzkt1xy4zq))/Default.aspx?menu=3121&mode=TextMeta&side=wms.verejne&metadataID=CZ-CUZK-WMS-ORTOFOTO-P&metadataXSL=metadata.sluzba)

9 Seznam použitých zkratek a symbolů

MPP = Metropolitní plán Prahy

Hl. m. Praha = Hlavní město Praha

PÚP = Platný územní plán

ČZS = Český zahrádkářský svaz

10 Samostatné přílohy



Obrázek č.1 – Vstup do funkční zahrádkové osady
(Foto: autorka práce)



Obrázek č.2 – Funkční zahrádková osada - oplocení
(Foto: autorka práce)



Obrázek č.3 – Funkční zahrádková osada
(Foto: autorka práce)



Obrázek č.4 – Funkční zahrádková osada
(Foto: autorka práce)

Obrázek č.1 – ukázka typické vstupní brány do zahrádkové osady

Obrázek č.2 – ukázka typického oplocení zahrádkové osady

Obrázek č.3 – funkční zahrádková osada

Obrázek č.4 – ukázka typické lokality osady – na okraji města



Obrázek č.5 – Přechodová zahrádková osada
(Foto: autorka práce)



Obrázek č.6 – Přechodová zahrádková osada
(Foto: autorka práce)



Obrázek č. 7 – Nefunkční část zahrádkové osady (Foto: autorka práce)

Obrázek č.5 – ukázka přeměny zahrádkové osady, neobhospodařovaná zahrádka

Obrázek č.6 – ukázka přeměny zahrádkové osady, nefunkční zahrádka

Obrázek č.7 – ukázka nefunkční zahrádkové osady, přeměněna na rodinné domy

Číslo zahradkové jednotky	Název zahradkovej jednotky	Název záhradkovej osady	Číslo organizácie zahradkovej osady	Název osady Číslo osady zahradkovej osady	Podmienky v rámci 2023	Rozloha (m ²)	Právková jednotka v m ² podľa	Název jednotky v Metropoliálnom pláne	Číslo jednotky v Metropoliálnom pláne	Začlenenie v Metropoliálnom pláne	Typ jednotky v Metropoliálnom pláne	Základné údaje v Metropoliálnom pláne	Mim. sčítanie v rámci Metropoliálneho plánu	Výškové údaje v rámci výšky	Priznania
345	Karpaty	Komárce - Na Juhoch	-	Komárce - Na Juhoch	funkčná	44 079,1	VOP, SP, ZAK, PS, vn. - Sekurov	933 zoznamovaná	933 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,3	
346	Karpaty	Komárce - V Úvratiach	-	Komárce - V Úvratiach	funkčná	24 904,8	PZO, OP, PS, vn. - Hriber	934 zoznamovaná	934 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,8	
348	Keč	Keč - V Úvratiach	-	Keč - V Úvratiach	funkčná	1 728,3	PZO, LR, SP, vn. - Keč	331 zoznamovaná	331 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3	Kolárne dmy
349	Keč	Keč - Za Vrbovým dňom	-	Keč - Za Vrbovým dňom	funkčná	1 728,3	PZO, LR, SP, vn. - Keč	332 zoznamovaná	332 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3	Zelená
350	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	29 384,2	ZAK, SP, LR, vn. - Keč	333 zoznamovaná	333 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	1,43	
372	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	31 143,5	PZO, PS, vn. - Keč	337 zoznamovaná	337 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	Zelená
373	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	11 143,5	PZO, PS, vn. - Keč	338 zoznamovaná	338 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	4,68	
374	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	42 348,4	PZO, PS, vn. - Keč	339 zoznamovaná	339 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,58	
375	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	18 660,2	PZO, PS, vn. - Keč	340 zoznamovaná	340 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
376	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	42 317,0	PZO, PS, vn. - Keč	341 zoznamovaná	341 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
377	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	46 484,4	PZO, PS, vn. - Keč	342 zoznamovaná	342 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
378	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	43 323,1	PZO, PS, vn. - Keč	343 zoznamovaná	343 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
379	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	8 396,6	PZO, PS, vn. - Keč	344 zoznamovaná	344 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	1,34	
380	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	42 922,7	PZO, PS, vn. - Keč	345 zoznamovaná	345 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
381	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	8 396,6	PZO, PS, vn. - Keč	346 zoznamovaná	346 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
382	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	48 055,6	PZO, PS, vn. - Keč	347 zoznamovaná	347 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
391	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	10 000,0	PZO, PS, vn. - Keč	348 zoznamovaná	348 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
392a	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	26 392,9	PZO, PS, vn. - Keč	349 zoznamovaná	349 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
393	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	8 392,4	PZO, PS, vn. - Keč	350 zoznamovaná	350 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
394	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	22 272,0	PZO, PS, vn. - Keč	351 zoznamovaná	351 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	1,00	
395	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	12 242,8	PZO, PS, vn. - Keč	352 zoznamovaná	352 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
401	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	17 762,2	PZO, PS, vn. - Keč	353 zoznamovaná	353 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
402	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	6 007,4	PZO, PS, vn. - Keč	354 zoznamovaná	354 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
403	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	18 425,0	PZO, PS, vn. - Keč	355 zoznamovaná	355 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
404	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	2 435,4	PZO, PS, vn. - Keč	356 zoznamovaná	356 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	5	Na letiskách
405a	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	2 435,4	PZO, PS, vn. - Keč	357 zoznamovaná	357 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	5	Na letiskách
405b	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	2 435,4	PZO, PS, vn. - Keč	358 zoznamovaná	358 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	5	Na letiskách
406	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	1 24 392,6	PZO, PS, vn. - Keč	359 zoznamovaná	359 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	5,67	8,00
407	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	8 372,6	PZO, PS, vn. - Keč	360 zoznamovaná	360 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3	
409	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	4 367,6	PZO, PS, vn. - Keč	361 zoznamovaná	361 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3	
411	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	56 366,5	PZO, PS, vn. - Keč	362 zoznamovaná	362 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	1,34	
412	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	4 367,6	PZO, PS, vn. - Keč	363 zoznamovaná	363 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	1,34	
413	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	4 367,6	PZO, PS, vn. - Keč	364 zoznamovaná	364 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	5,0	Na letiskách
414	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	7 905,9	PZO, PS, vn. - Keč	365 zoznamovaná	365 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	5	Na letiskách
416	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	16 858,9	PZO, PS, vn. - Keč	366 zoznamovaná	366 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	5	Na letiskách
421	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	22 272,0	PZO, PS, vn. - Keč	367 zoznamovaná	367 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	5,67	8,00
422	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	12 242,8	PZO, PS, vn. - Keč	368 zoznamovaná	368 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	1,00	
423	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	12 242,8	PZO, PS, vn. - Keč	369 zoznamovaná	369 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
429	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	4 662,7	PZO, PS, vn. - Keč	370 zoznamovaná	370 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
430	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	35 302,2	PZO, PS, vn. - Keč	371 zoznamovaná	371 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
431	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	61 907,3	PZO, PS, vn. - Keč	372 zoznamovaná	372 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	1,34	
432	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	4 907,1	PZO, PS, vn. - Keč	373 zoznamovaná	373 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	1,34	
436	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	8 619,0	PZO, PS, vn. - Keč	374 zoznamovaná	374 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	6	Zelená
437	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	8 311,4	PZO, PS, vn. - Keč	375 zoznamovaná	375 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	5,67	Rozdiel dmy
438	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	17 399,0	PZO, PS, vn. - Keč	376 zoznamovaná	376 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
439	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	6 272,9	PZO, PS, vn. - Keč	377 zoznamovaná	377 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	5	
440	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	5 941,1	PZO, PS, vn. - Keč	378 zoznamovaná	378 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
441	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	7 942,3	PZO, PS, vn. - Keč	379 zoznamovaná	379 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	5	
442	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	81 155,9	PZO, PS, vn. - Keč	380 zoznamovaná	380 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	8,00
443	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	3 792,5	PZO, PS, vn. - Keč	381 zoznamovaná	381 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
445	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	6 809,2	PZO, PS, vn. - Keč	382 zoznamovaná	382 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
449	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	18 248,4	PZO, PS, vn. - Keč	383 zoznamovaná	383 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
451	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	14 742,9	PZO, PS, vn. - Keč	384 zoznamovaná	384 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
452	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	3 483,9	PZO, PS, vn. - Keč	385 zoznamovaná	385 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
453	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	8 619,0	PZO, PS, vn. - Keč	386 zoznamovaná	386 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
454	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	7 632,4	PZO, PS, vn. - Keč	387 zoznamovaná	387 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
455	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	4 910,6	PZO, PS, vn. - Keč	388 zoznamovaná	388 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
456	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	43 374,8	PZO, PS, vn. - Keč	389 zoznamovaná	389 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
457	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	36 406,3	PZO, PS, vn. - Keč	390 zoznamovaná	390 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
458	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	13 290,7	PZO, PS, vn. - Keč	391 zoznamovaná	391 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
459	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	7 632,4	PZO, PS, vn. - Keč	392 zoznamovaná	392 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
460	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	11 362,6	PZO, PS, vn. - Keč	393 zoznamovaná	393 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
461	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	44 067,4	PZO, PS, vn. - Keč	394 zoznamovaná	394 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	6	
462	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	13 272,1	PZO, PS, vn. - Keč	395 zoznamovaná	395 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3	
463	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	18 248,4	PZO, PS, vn. - Keč	396 zoznamovaná	396 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
464	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom	-	Keč - Na Vrbovom dňom	funkčná	29 384,2	PZO, PS, vn. - Keč	397 zoznamovaná	397 zoznamovaná	zverejnená	zverejnená	zverejnená	zahradková	3,56	
465	Keč	Keč - Na Vrbovom dňom													

