UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI

Přírodovědecká fakulta

Katedra geografie

Bc. Tereza HROCHOVÁ

ZAHRÁDKOVÉ OSADY - POSTAVENÍ V RÁMCI URBÁNNÍHO SYSTÉMU MĚSTA OLOMOUCE

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: RNDr. Tatiana MINTÁLOVÁ, Ph.D.

Olomouc 2015

Bibliografický záznam

Autor (osobní číslo): Bc. Tereza HROCHOVÁ (R130119)

Studijní obor: Regionální geografie

Název práce: Zahrádkové osady - postavení v rámci urbánního systému města Olomouce

Title of thesis: Allotment gardens - the position under the urban system of Olomouc

Vedoucí práce: RNDr. Tatiana MINTÁLOVÁ, Ph.D.

Rozsah práce: 90 stran, 1 vázaná příloha

Abstrakt: Předmětem diplomové práce je charakteristika zahrádkových osad v Olomouci z hlediska vlastnictví, územního plánu, postavení na trhu nemovitostí i z pohledu obyvatel města a zahrádkářů samotných. Na základě zjištěných údajů se práce bude snažit nastínit postavení zahrádkových osad v rámci urbánního systému města Olomouce.

Klíčová slova: zahrádková osada, územní plánování, dotazníkové šetření

Abstract: The subject of the thesis is characteristic of allotment gardens in the city of Olomouc from the point of view of ownership, spatial plan, position in the property market and also from the point of view of inhabitants of Olomouc and gardeners. On the basis of discovered specifications will thesis endeavour to outline the position of allotment gardens under the urban system of Olomouc.

Keywords: allotment garden, urban planning, questionnaire survey

Prohlašuji, že jsem zadanou diplomovou práci vypracovala samostatně pod vedením RNDr. Tatiany Mintálové, Ph.D. a že jsem uvedla veškerou použitou literaturu i jiné zdroje.

V Olomouci dne ....

podpis autora

Na tomto místě bych ráda poděkovala RNDr. Tatianě Mintálová, Ph.D. za odborné vedení, cenné rady a připomínky, trpělivost a věnovaný čas při tvorbě této diplomové práce. Ráda bych také poděkovala své rodině, která mi byla při psaní práce oporou.

UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI
Přírodovědecká fakulta
Akademický rok: **2014/2015**

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení:	**Bc. Tereza HROCHOVÁ**
Osobní číslo:	**R130119**
Studijní program:	**N1301 Geografie**
Studijní obor:	**Regionální geografie**
Název tématu:	**Zahrádkové osady - postavení v rámci urbánního systému města Olomouce**
Zadávající katedra:	**Katedra geografie**

Zásady pro vypracování:

Cílem diplomové práce je charakterizovat zahrádkové osady v Olomouci z hlediska vlastnictví, územního plánu, postavení na trhu nemovitostí i z pohledu obyvatel města a zahrádkářů samotných. Na základě zjištěných údajů se bude práce snažit nastínit postavení zahrádkových osad v rámci urbánního systému města Olomouce.
Doporučená osnova:
1. Úvod
2. Teoreticko - metodologická část
3. Analytická část - charakteristiky zahrádkových osad z hlediska vlastnictví, územního plánu, trhu nemovistostí, výsledky dotazníkového šetření
4. Závěr

Rozsah grafických prací: tematické mapy, grafy, fotodokumentace
Rozsah průvodní zprávy:20 000 až 24 000 slov

Termín zadání: 24. říjen 2013
Termín odevzdání: duben 2016

Rozsah grafických prací: **Podle potřeb zadání**

Rozsah pracovní zprávy: **20 000 - 24 000 slov**

Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

Generel zahrádkových osad v Praze - podkladová studie [online]. 2009 [cit. 2015-06-23]. Dostupné z: http://arnika.org/soubory/dokumenty/mesta/kauzy/Zahradky/generel_09_podklad_1_v

GIBAS, Petr, Lucie MATĚJOVSKÁ, Arnošt NOVÁK, Eliška ROLFOVÁ, Veronika TVARDKOVÁ, Irena VALEŠOVÁ a Martin VESELÝ. Zahrádkové osady: stíny minulosti, nebo záblesky budoucnosti?. 1. vydání. Praha: Fakulta humanitních studií Univerzity Karlovy v Praze, 2013. ISBN 978-80-87398-30-2.

HROCHOVÁ, Tereza. Zahrádkové osady v Olomouci. Olomouc, 2013. Dostupné z: http://geography.upol.cz/soubory/studium/bp/2013-rg/2013_Hrochova.pdf. Bakalářská práce. UPOL.

KUBEŠ, Jan. Urbánní geografie Českých Budějovic a Českobudějovické aglomerace II.: Chataření a zahrádkaření v nejbližším a blízkém rekreačním zázemí Českých Budějovic. Banská Bystrica: Ústav vedy a výskumu Univerzity Mateja Bela, 2009, 120 - 141. ISBN 978-80-8083-734-1.

MAIER, Karel. Udržitelný rozvoj území. 1. vyd. Praha: Grada, 2012. ISBN 978-80-247-4198-7.

VÁGNER, J.: Vznik a vývoj zahrádkových osad na území Česka. In: Geografie a proměny poznání geografické reality. Sborník příspěvků z Mezinárodní geografické konference, Ostravská univerzita, Přírodovědecká fakulta, 2004, s. 231-237, ISBN 80-7042-788-4.

Vedoucí diplomové práce: **RNDr. Tatiana Mintálová, Ph.D.**
Katedra geografie

Datum zadání diplomové práce: **30. dubna 2015**

Termín odevzdání diplomové práce: **10. dubna 2016**

L.S.

prof. RNDr. Ivo Frébort, CSc., Ph.D.
děkan

doc. RNDr. Zdeněk Szczyrba, Ph.D.
vedoucí katedry

V Olomouci dne 30. dubna 2015

Obsah

1. Úvod 8
2. Teoreticko - metodologická část 9
2.1 Cíl 9
2.2 Metodika 9
2.3 Použitá literatura 13
2.4 Základní pojmy 15
2.5 Vymezení a charakteristika zájmového území 16
2.6 Rozmístění a funkce zahrádkových osad 17
2.6.1 Charakter prostorového rozmístění zahrádkových osad 17
2.6.2 Funkce zahrádkových osad 20
3. Analytická část 23
3.1 Vlastnictví zahrádkových osad 23
3.1.1 Charakteristika vlastnictví pozemků v ZO v Olomouci 26
3.2 Zahrádkové osady a územní plánování 39
3.2.1 Plochy zahrádkových osad dle významu 40
3.2.2 Plochy zahrádkových osad dle využití 42
3.2.3 Charakteristika zahrádkových osad dle významu a využití 44
3.2.4 Zhodnocení vztahu vlastnictví a využití plochy dle územního plánu 61
3.2.5 Zhodnocení stability současného stavu zahrádkových osad 63
3.3 Trh nemovitostí a zahrádkové osady 66
3.4 Dotazníkové šetření 69
3.4.1 Metodika, cíle a charakteristika 69
3.4.2 Výsledky dotazníkového šetření 69
3.4.3 Srovnání výsledků šetření s výsledky průzkumu v Brně 77
4. Závěr 81
5. Summary 83
6. Seznam použitých zdrojů 84
7. Seznam příloh 89

1. Úvod

První zahrádkové osady v České republice vznikly v Praze na konci 19. Století. Tento fenomén se postupně šířil a zahrádkové osady začaly vznikat i v dalších městech. V roce 1908 tak vznikly první brněnské zahrádkové osady. Vznik osad lze považovat za jeden z mnoha důsledků průmyslové revoluce, v souvislosti se vznikem průmyslových podniků ve městech docházelo k nárůstu pracovních příležitostí. Jelikož ve městech nebyl dostatek pracovních sil, započala migrace z venkova do měst – urbanizace. Ačkoli se tak z části venkovského obyvatelstva stala populace městská, jeho návyky a potřeby zůstaly zachovány. Mimo jiné také potřeba vlastnit či alespoň obhospodařovat nějaký pozemek. Člověk, žijící ve městě stále potřeboval být spojený se svým venkovanstvím. (Czumalo, 2006). Tyto pozemky byly dělníkům pronajímány majiteli továren. Zahrádky měly především ekonomický význam, pomáhaly totiž chudému dělnictvu překonat období 1. světové války, následné hospodářské krize a také období 2. světové války.

Postupně začaly také získávat význam relaxační, zejména v dobách socialismu, kdy v souvislosti se zkrácením pracovní doby došlo k nárůstu volného času, který bylo třeba nějakým způsobem strávit. Pro mnoho majitelů zahrádek se jednalo o způsob, jak přežít ve městě, alespoň z části vykonávat smysluplnou práci a mít tak pro ně smysluplnou náplň času. (Czumalo, 2006). V roce 1976 vešel v platnost zákon 75/1976 o ochraně zemědělského půdního fondu, který umožnil převod zemědělsky nevyužívaných pozemků Českému zahrádkářskému svazu, který na nich následně zakládal zahrádkové osady.

Po roce 1990 docházelo z části k odklonu od zahrádkaření v ZO, jelikož tyto byly považovány za relikt socialismu (Gibas, 2013). Z důvodu změny vlastnictví bylo nutno některé osady zrušit. V současnosti je tedy stav a zachování zahrádkových osad na jejich majitelích a na orgánech města, v nichž se tyto osady nacházejí.

I v nynější hektické době mají zahrádkové osady svůj význam. Ekonomický aspekt vlastnictví zahrady již pozbyl své postavení, relativně kvalitní a levné ovoce a zelenina je po celý rok dostupné. Zahrádkové osady si však udržely svůj sociální aspekt, jedná se o místo aktivního i pasivního odpočinku, místo, kde se setkávají přátelé a známí s podobnými zájmy. Jedná se také o tzv. kousek přírody ve městě (společně s městskými parky), který má velkou výhodu - je dostupný z hlediska času i vzdálenosti pro většinu městského obyvatelstva. V souvislosti se zájmem o zdravý životní styl a trávení času v přírodě si tak zahrádkové osady získávají další příznivce.

2. Teoreticko - metodologická část

2.1 Cíl

Diplomová práce je věnována zahrádkovým osadám na území města Olomouce. Hlavním cílem práce je zjistit, jaké je postavení zahrádkových osad v rámci urbánního systému města Olomouce. Hlavní cíl se pokoušíme naplnit prostřednictvím realizace dílčích cílů, mezi něž patří zjištění formy vlastnictví pozemků v zahrádkových osadách, analýza významu a využití ploch osad dle územního plánu, definice pozice v rámci trhu nemovitostí v souvislosti s prodejem pozemků v zahrádkových osadách. Řešena je zde také otázka stability současného stavu zahrádkových osad. Závěrečná část bude věnována interpretaci výsledků dotazníkového šetření, v němž budou respondenti žijící v Olomouci dotazováni na vlastnictví zahrady a na jejich postoj k zahrádkovým osadám na území města Olomouce. Výsledky tohoto průzkumu budou dále porovnávány s dotazníkovým šetřením, které se uskutečnilo v Brně v roce 2006.

2.2 Metodika

Zahrádkovými osadami jsem se zabývala již ve své bakalářské práci zvané *Zahrádkové osady v Olomouci*. Práce se věnovala vzniku a vývoji zahrádkových osad, jejich rozložení na území města Olomouce, funkční klasifikaci, problémům, jimž zahrádkové osady čelí, a následně stručně charakterizovala jednotlivé zahrádkové osady. Pro určení lokalizace zahrádkových osad bylo potřeba nejprve vytipovat lokality pravděpodobného výskytu osad pomocí leteckých snímků a následně bylo nutno ověřit stav zahrádkových osad důkladným terénním šetřením. Dané zahrádkové osady byly prověřeny v aplikaci Nahlížení do katastru nemovitostí (ČÚZK) z hlediska vlastnictví (dle definice zahrádkové osady nejsou zahrádkovou osadou pozemky náležející a bezprostředně sousedící s domem, či bytovým domem). Po provedení těchto kroků bylo možno vytvořit mapovou vrstvu zahrádkových osad na území města Olomouce a určit základní charakteristiky rozmístění, velikosti a počtu osad (Hrochová, 2013). Pro účely této diplomové práce je nutno zmínit způsob lokalizace, charakter rozmístění zahrádkových osad v Olomouci a jejich klasifikaci z hlediska funkčního využití.

Z důvodu přesnosti rozmístění i funkce osad byly mapy uvedené v bakalářské práci, na kterou tato práce navazuje, revidovány, a to v programu ArcMap 10.2, formou editace stávající vrstvy zahrádkových osad (formát ESRI shapefile). V tomto programu byly také vytvořeny všechny přehledové, jakož i dílčí mapy vyskytující se v této diplomové práci. K tomuto úkonu bylo potřeba

přidat další atributy (vlastnosti) ke stávajícím atributům jednotlivých zahrádkových osad (rozloha, funkční využití, městská čtvrť), které byly použity v bakalářské práci *Zahrádkové osady v Olomouci*. Následně byly jednotlivé atributy rozčleněny do kategorií a takto graficky odlišené a kategorizované zahrádkové osady byly zobrazeny na podkladové mapě. Podkladem dílčích map, zobrazujících skupiny zahrádkových osad, jsou letecké měřičské snímky tzv. ortofoto. Pořízení těchto snímků zajišťuje Zeměměřičský ústav společně s Vojenským geografickým a hydrometeorologickým úřadem, snímky jsou aktualizovány každý rok, přičemž je ovšem nově nasnímána pouze přibližně polovina území České republiky, celkově jsou tedy letecké snímky obměněny pro celou ČR každé dva roky. Mapový podklad vytvořený z leteckých snímků použitý v této práci byl pořízen v roce 2014. (Geoportál ČÚZK, 2015)

Forma vlastnictví pozemků v zahrádkových osadách byla zjišťována pomocí aplikace Nahlížení do KN. Poskytovatelem této aplikace je Český úřad zeměměřičský a katastrální (ČÚZK). Pomocí tohoto nástroje je možno zjistit vlastníka pozemku, způsob využití pozemku a jeho plošnou výměru, případně plošnou výměru stavby nacházející se na pozemku. U staveb v zahrádkových či chatových osadách také pomocí této aplikace lze zjistit, zda v daném objektu má majitel trvalé bydliště, což je následně ukazatelem transformace osady na oblast trvalého bydlení. Současně s výše popsanými informacemi týkajícími se daného pozemku/budovy se zobrazuje mapa území, na němž je situována nemovitost. Podklad tvoří mapa katastrální, kterou je možno zobrazit společně s leteckým snímkem oblasti. Pomocí leteckého snímku a údajů z Katastru nemovitostí je následně možné zjistit, zda majitel vlastnící větší pozemek (nad 400 m^2) tuto plochu následně rozčlenil a formou pronájmu umožňuje ostatním zahrádkářům část pozemku využívat.

Výše popsaným způsobem byli zjišťováni vlastníci pozemků v jednotlivých zahrádkových osadách. Následně bylo možno určit, jaká je forma vlastnictví pozemků v dané zahrádkové osadě, formy vlastnictví byly rozděleny do následujících kategorií:

1) soukromé vlastnictví, kdy jednotlivé fyzické osoby vlastní jednotlivé zahrádky
2) jeden vlastník, fyzická osoba, která dále pozemky pronajímá
3) Statutární město Olomouc
4) Povodí Moravy
5) České Dráhy
6) zájmové organizace (Český zahrádkářský svaz, Svaz chovatelů)

Mezi jednotlivými zahrádkovými osadami se objevují i kombinace vlastnictví, kdy část osady je vlastněna soukromými vlastníky a část například Statutárním městem Olomouc. Tyto mezikategorie byly pro zachování podrobnosti struktury vlastnictví zachovány.

Následně byla pomocí programu ArcMAp 10.2 vytvořena přehledová mapa zobrazující zahrádkové osady na území města Olomouce dle typu vlastnictví a dalších 13 podrobných map, jejichž odklad tvořily letecké snímky, zachycující ve větším měřítku skupiny osad.

Zahrádkové osady jsou součástí městského prostředí a jako takové jsou taktéž podmíněny nástrojům územního plánování. Hlavním výstupem územně plánovací činnosti Odboru koncepce a rozvoje Magistrátu města Olomouce je Územní plán města Olomouce, současný územní plán vstoupil v platnost v roce 2014. Tento dokument je dostupný na webových stránkách města Olomouce formou mapové aplikace, v níž lze zobrazit u jednotlivých zájmových ploch jejich význam a využití. Tyto dvě charakteristiky se odvíjejí od míry a kvality zastavění, případně od požadovaných změn současného stavu daného území.

Celé území města Olomouce je kompletně rozděleno na plochy dle významu, ty se vymezují na základě posouzení míry a kvality zastavění a dle požadovaných změn současného stavu do následujících kategorií:

1) plochy stabilizované v zastavěném území
2) plochy přestavby
3) plochy rekultivace
4) plochy stabilizované v nezastavěném území
5) plochy zastavitelné
6) plochy a koridory územních rezerv

Dle současného či žádoucího způsobu využití jsou plochy nacházející se na katastrálním území města Olomouce rozčleněny do těchto kategorií:

1) plochy smíšené obytné
2) plochy smíšené výrobní
3) plochy veřejné rekreace
4) plochy individuální rekreace
5) plochy veřejných vybavení

6) plochy veřejných prostranství
7) plochy dopravní infrastruktury
8) plochy technické infrastruktury
9) plochy zemědělské
10) plochy lesní
11) plochy vodní a vodohospodářské (Magistrát města Olomouce, 2014)

Pomocí mapové aplikace, v níž je možno zjišťovat význam a způsob využití konkrétních ploch, byly jednotlivé zahrádkové osady rozčleněny do výše popsaných kategorií, a to jak z hlediska jejich významu, tak i z hlediska využití. Některé plochy, na nichž se nacházejí zahrádkové osady, byly součástí území, jemuž se věnovala územní studie. Tyto územní studie jsou dostupné prostřednictvím mapové aplikace na webových stránkách Magistrátu města Olomouce. V případě, že se dané zahrádkové osady studie týká, je tato skutečnost zmíněna včetně způsobu, jakým by ovlivnila konkrétní zahrádkovou osadu. Následně byly v programu ArcMap 10.2 vytvořeny mapy, zachycující zahrádkové osady na území města Olomouce ve vztahu k územnímu plánu.

Pozemky v zahrádkových osadách jsou nemovitostmi, a jako takové jsou také součástí trhu nemovitostí. Na webových portálech inzerujících prodej nemovitostí bylo nalezeno celkem 15 inzerátů týkajících se prodeje zahrádek v zahrádkových osadách v Olomouci. Vyhledávání a analýza inzerátů proběhla v měsíci srpnu roku 2015. Jednotlivé prodeje zahrádek byly porovnávány z hlediska městské části, v níž se nabízený pozemek nachází, jeho ceny a výměry v m^2, dále dle poměru ceny v Kč/m^2, plošné výměry chaty/zahrádkové chaty, pakliže se na pozemku tento typ objektu nacházel a také dle typu vlastnictví. Takto uspořádaná data bylo možno porovnat s Cenovou mapou stavebních pozemků na území Statutárního města Olomouce. Cenová mapa je zpracována Magistrátem města Olomouce (Odbor koncepce a rozvoje), zdrojem cen byly podklady poskytnuté Katastrálním úřadem v Olomouci, a to konkrétně ceny uvedené v kupních smlouvách jednotlivých prodávaných pozemků. Východiskem pro zpracování cenové mapy je také charakter pozemků, díky čemuž lze v cenové mapě porovnávat pozemky se stejným využitím, polohou v rámci katastrálního území města Olomouce a stavební vybaveností (vybavenost, inženýrské sítě). (Magistrát statutárního města Olomouce, 2014)

Vztah obyvatel Olomouce k zahrádkám a zahrádkovým osadám na území města Olomouce byl analyzován pomocí dotazníkového šetření. Podkladem pro vytvořený a aplikovaný

dotazník bylo dotazníkové šetření, jenž proběhlo v Brně v roce 2006. Zadavatelem průzkumu byla Základní organizace Českého svazu ochránců přírody Veronica, cílem bylo zjistit, jaký mají obyvatelé vztah a pohled na brněnské zahrádkové osady a zeleň ve městě. Ačkoli je město Brno téměř čtyřnásobně velké co do počtu obyvatel, obdobné dotazníkové šetření bylo povedeno pouze zde, a tudíž byly výsledky průzkumu provedeného v Olomouci následně porovnány s výsledky šetření uskutečněného v Brně. Způsob sběru dotazníků probíhal jednak formou náhodné procházky v Olomouci, kdy bylo snahou dotazovat všechny věkové kategorie obou pohlaví, jednak také přímo s majiteli zahrádek. Výsledkem bylo 120 sesbíraných dotazníků, z nichž bylo 100 shromážděno formou náhodné procházky a zbývajících 20 cíleným dotazováním mezi zahrádkáři. Průzkum probíhal od září do listopadu 2015. Dotazník se v úvodu zaměřoval na demografické údaje dotazované osoby, následovaly otázky týkající se vlastnictví zahrádky a vztahu k zahrádkovým osadám. S výjimkou jedné byly všechny otázky uzavřené, kdy měla dotazovaná osoba na výběr z několika odpovědí. Jedna otázka obsahovala filtr, na základě kladné či záporné odpovědi pak respondent pokračoval v podotázkách otázky obsahující daný filtr nebo byl přesměrován v dotazníku na otázky následující. Na jednu otázku respondenti odpovídali pomocí škály, a to konkrétně míry souhlasu s daným výrokem. Způsob vyhodnocení dotazníků probíhal pomocí analýzy v programu MS Excel, v němž byly vytvořeny i grafy použité v této diplomové práci. Grafy byly následně doplněny slovním komentářem, a poté byly porovnány s výsledky výzkumu uskutečněného v Brně v roce 2006.

2.3 Použitá literatura

Klasifikace zahrádkových osad dle funkčního hlediska (Vágner, 2006), kterou jsem se zabývala ve své bakalářské práci Zahrádkové osady v Olomouci a kterou je pro návaznost nutné zopakovat i této diplomové práci, byla použita v *Generelu zahrádkových osad v Praze - podkladová studie (2009)*, vznikla na základě terénního a dotazníkového výzkumu pod vedením J. Vágnera (KSGRR Přf UK), který proběhl v letech 2003 - 2004 a jehož výsledky včetně klasifikace byly představeny výsledným projektem *Zahrádkářské kolonie a jejich rekreační využití*.

Klíčovým materiálem pro definici zahrádky, zahrádkové osady a stavbou v zahrádkové osadě byl návrh *Zákona o podpoře zahrádkářské činnosti a o úpravě některých podmínek jejího provozování*, zákon byl ovšem vetován prezidentem Klausem roku 2010, je však navržen a schválen Republikovou radou Českého zahrádkářského svazu, tudíž se tato definice zdála nejvhodnější.

Zdrojem pro definici pojmu územního plánu se rovněž stala zákonná norma,tentokráte schválená a platná, konkrétně *Zákon č. 183/2006 Sb., O územním plánování a stavebním řádu.*

Zahrádkovými osadami nacházejícími se v urbánním prostředí se zabývá publikace *Prostorové rozmístění zahrádkaření a zahrádkových osad v Česku* (Vágner, 2005). Tématu se dále věnuje publikace *Urbánní geografie Českých Budějovic a Českobudějovické aglomerace II.* (Kubeš, 2009), která se zabývá způsoby individuální rekreace v zázemí Českých Budějovic a definuje základní pojmy (druhé bydlení, zahrádkaření), jmenuje také pozitiva, které přinášejí zahrádkové osady městu a přináší jejich klasifikaci z urbanistického hlediska.

Autoři článku *Zahrádkářské kolonie - venkov ve městě* (Hošková, Klvač, et al. 2008), hodnotí vybrané brněnské zahrádkové osady z hlediska jejich funkcí a přínosů pro zahrádkáře i pro město.

Zahrádkovými osadami se ve velké míře zabývají studenti ve svých kvalifikačních pracích, mimo jiné např. : Diplomová práce *Současný stav a perspektivy zahrádkářských osad v aglomeracích Česka* (Kupera, 2008) v níž se autor zabývá prostřednictvím terénního šetření vývojem ale také v některých případech rozpadem zahrádkových osad jak v Praze tak i ve vybraných městech ČR . *Zahrádkářská kolonie jako kulturní fenomén* (Klouparová, 2009), diplomová práce poskytuje pohled na zahrádkové osady, zahrádkářské hnutí a zahradničení ve městě z etnologického hlediska. Disertační práce *Zahrádkaření a chataření - environmentální, sociální a ekonomické aspekty na příkladu města Brna* hodnotí krajinný prvek zahrádkových osad z hlediska environmentálního, ekonomického a sociálního. Dále se zabývá jejich aktuálními problémy, zejména zájmem města Brna transformovat některé zahrádkové osady z ploch individuální rekreace na plochy veřejné rekreace (Keyzlarová, 2012). Diplomová práce *Příměstské zahrádky ve Znojmě* (Kundera, 2014) nejprve lokalizuje zahrádkové osady ve Znojmě, nastiňuje jejich historii a postavení v současném územním plánu a analyzuje je z hlediska ekonomického, environmentálního a sociálního.

Dokument České televize *Padající květináč : Zahrádky a zahrádkáři* z roku 2006 přibližuje problematiku potenciálního rušení zahrádkových osad v Brně z pohledu zahrádkářů a příznivců zahrádkových osad. Obhajuje zachování existence zahrádkových osad pro jejich sociální význam.

Kniha *Zahrádkové osady: Stíny minulosti, nebo záblesky budoucnosti?* (Gibas, Novák et al., 2013) se zabývá zahrádkovými osadami z hlediska jejich historie, a to jak v rámci České republiky, tak i Evropy. Hlavní část knihy se věnuje čtyřem případovým studiím v pražských zahrádkových osadách, zkoumá je nejprve z pohledu jejich založení a následného vývoje.

Specifikuje jednotlivě sociální, ekonomické, ekologické i majetkoprávní aspekty zahrádkaření. Součástí studie byly řízené rozhovory vedené se zahrádkáři. V závěru studie obhajuje existenci zahrádkové osady pro její přínos pro městské obyvatelstvo i pro město jako celek. Závěr knihy interpretuje výsledky všech čtyřech případových studií a diskutuje sociální, environmentální a ekonomický význam zahrádkových osad.

Dotazníkové šetření a jeho závěrečná zpráva zvaná *Zahrádkářské kolonie města Brna optikou brněnské veřejnosti* (Veronica, 2006) poskytuje výsledky provedeného dotazníkového průzkumu mezi obyvateli Brna. Průzkum zjišťoval, jaký mají Brňané názor na záměr města rušit některé zahrádkové osady a také zda jsou sami respondenti zahrádkáři, co jim vlastnictví zahrádky přináší atd. Výsledky tohoto dotazníkového šetření byly použity pro komparaci s výsledky výzkumu, provedeného pro potřeby této diplomové práce v Olomouci. Aby bylo možné provést srovnání výsledků obou průzkumů, byl i dotazník použitý v této práci sestaven obdobným způsobem, jako dotazník použitý v Brně, avšak ve zkrácené verzi.

Kniha *Udržitelný rozvoj území* (Maier, 2012) se zabývá udržitelným rozvojem ve vztahu k územnímu plánování, jakožto klíčovému nástroji, který by měl zajišťovat udržitelný rozvoj daného území. Koncepce udržitelného rozvoje je totiž v současnosti v dokumentech územního plánování již obsažena, pravidla pro využívání území stanovuje hlavní výstup územně - plánovací činnosti - územní plán. Autor se zaměřuje na význam zachování hodnot území prostřednictvím ochrany, kterou danému území zajišťuje normativní charakter územního a regulačního plánu, dále na sociální a ekonomický rozměr udržitelného rozvoje v rámci územního plánování.

Pohled architekta na zahrádkové osady přibližuje článek *Zahrádkaření, zahrádky a městský urbanismus* (Koupal, 2015).

2.4 Základní pojmy

Dle Vystoupila a Kunce (2009) je **zahrádkaření** jednou ze specifických forem trávení volného času (krátkodobá rekreace městského obyvatelstva). Dle Kubeše (2009) se jedná o mimodomní (obhospodařovaný pozemek se nenachází u příbytku, v němž majitel pozemku bydlí), nekomerční, individuální, každodenní až víkendovou, letní a rodinnou formu rekreace, spočívající především v obhospodařování zahrádky s maloprodukcí zeleniny a ovoce a k relaxaci.

Dle návrhu *Zákona o podpoře zahrádkářské činnosti a o úpravě některých podmínek jejího provozování* (zahrádkářský zákon) schváleného Republikovou radou Českého

zahrádkářského svazu jsou citovány následující základní pojmy (zahrádka, zahrádková osada, stavba v ZO):

"***Zahrádkou*** *je pozemek ve vlastnictví, nájmu nebo podnájmu fyzické osoby, sloužící k zahrádkářské činnosti, se stavbou a zařízením nebo bez nich.*

Zahrádkovou osadou *je komplex jednotlivých zahrádek (alespoň pěti pozemků) vzájemně souvisejících, ve společné správě jejich uživatelů, včetně staveb a zařízení nebo bez nich, se společným oplocením a společnou přístupovou cestou k veřejně přístupné pozemní komunikaci.*

Stavbou v zahrádkové osadě *je stavba, která slouží k zajištění zahrádkářské činnosti a k provozu zahrádkové osady, zejména společné sociální zařízení, skleník, objekt pro společenskou činnost, objekt pro zpracování ovocných a zeleninových produktů, skladovací objekt, studny a vrty a zásobníky na vodu, oplocení zahrádkové osady. "* (Návrh zahrádkářského zákona, 2012)

Územní plán je dle § 43 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu definován takto: *"Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen "plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.*" Skládá se z části výrokové, v níž je definováno to, co navrhuje a z části odůvodnění, která zdůvodňuje navržená opatření. Obě tyto části mají textovou i grafickou část. Územní plán je vydán zastupitelstvem obce, a to formou Opatření obecné povahy, čímž nabývá účinnosti. (§ 43 zákona č. 183/2006 Sb.; Magistrát města Olomouce, 2014)

2.5 Vymezení a charakteristika zájmového území

Dle administrativně-správního členění ČR je Olomouc obcí s rozšířenou působností. Olomouc je také dle zákona o obcích (128/2000 Sb.) statutárním městem, rozčleněna je do 26 městských částí, ty však nemají vlastní orgány samosprávy, pouze komise městských částí. K 31.12.2015 ve městě žilo 100 153 obyvatel, což Olomouc řadí na pozici 6. nejlidnatějšího města v ČR. Celková výměra katastrálního území města Olomouce činí 10 333,46 ha. Mezi katastrální území města Olomouce patří: Bělidla, Černovír, Droždín, Hejčín, Hodolany, Holice u Olomouce, Chomoutov, Chválkovice, Klášterní Hradisko, Lazce, Lošov, Nedvězí u Olomouce, Nemilany, Neředín, Nová Ulice, Nové Sady u Olomouce, Nový Svět, Olomouc-město, Pavlovičky, Povel,

Radíkov u Olomouce, Řepčín, Slavonín, Svatý Kopeček, Topolany u Olomouce a Týneček. (ČSÚ, 2016)

První písemná zmínka o městě pochází z roku 1055, kdy se o olomouckém hradu zmiňuje Kosmas ve své kronice. Roku 1078 zde vzniká první moravský klášter - Klášter Hradisko. Datum založení královského města však není přesně doloženo, jelikož se nedochovala zakládací listina, jednalo se o dobu mezi lety 1239 - 1246. Olomouc je od roku 1573 díky lokalizaci druhé nejstarší univerzity v ČR, Univerzity Palackého, také centrem vzdělanosti. V 17. století (1655) byla císařem Ferdinandem III. vyhlášena pevnostním městem. Olomoucké biskupství bylo roku 1777 povýšeno na arcibiskupství. V revolučním roce 1848 zde dočasně přesídlil z Vídně císařský dvůr, téhož roku zde byl prohlášen za císaře rakousko-uherské říše Franz Josef. V letech 1850 - 1866 dochází k budování systému pevnůstek v okolí města, poblíž těchto pevnůstek neboli fortů jsou nyní lokalizovány některé zahrádkové osady. Roku 1971 je Olomouc vyhlášena městskou památkovou rezervací. (České dědictví UNESCO; Magistrát města Olomouce, 2002 - 2016)

Olomouc je centrem etnografické oblasti Haná, z hlediska geomorfologického členění ČR se větší část města nachází v celku Hornomoravského úvalu, městské části Lošov, Droždín, Svatý Kopeček a Radíkov náleží do celku Nízkého Jeseníku. Z hlediska hydrologie se jedná o povodí Moravy, úmoří Černého moře. Klimaticky oblast spadá do teplé a mírně teplé oblasti. (Atlas podnebí ČR, 2007)

2.6 Rozmístění a funkce zahrádkových osad

Problematika zahrádkářských osad byla řešena už v mé bakalářské práci v roce 2013, kdy jsem se věnovala analýze rozmístění zahrádkových osad v Olomouci a následně jejich klasifikaci z funkčního hlediska dle Vágnerovy klasifikace, což je základ pro další zkoumání, analýzu zahrádkářských osad a jejich postavení v rámci urbánního systému města Olomouce.

2.6.1 Charakter prostorového rozmístění zahrádkových osad

Zahrádkové osady v Olomouci se rozkládají na 129,04 ha, kdežto celková rozloha katastrálního území města Olomouce je 10334 ha. Zahrádkové osady tedy zaujímají 1,25% celkové rozlohy města Olomouce.

Na katastrálním území města Olomouce je rozmístěno 54 zahrádkových osad, jež se nacházejí v 15 městských částech (viz Tab. 1). Osady jsou na území města rozmístěny nerovnoměrně, v některých městských částech je zahrádkových osad hned několik, avšak v jiných urbánních částech nejsou zahrádkové osady vůbec (viz Obr. 1). Osady se nenalézají v urbánních

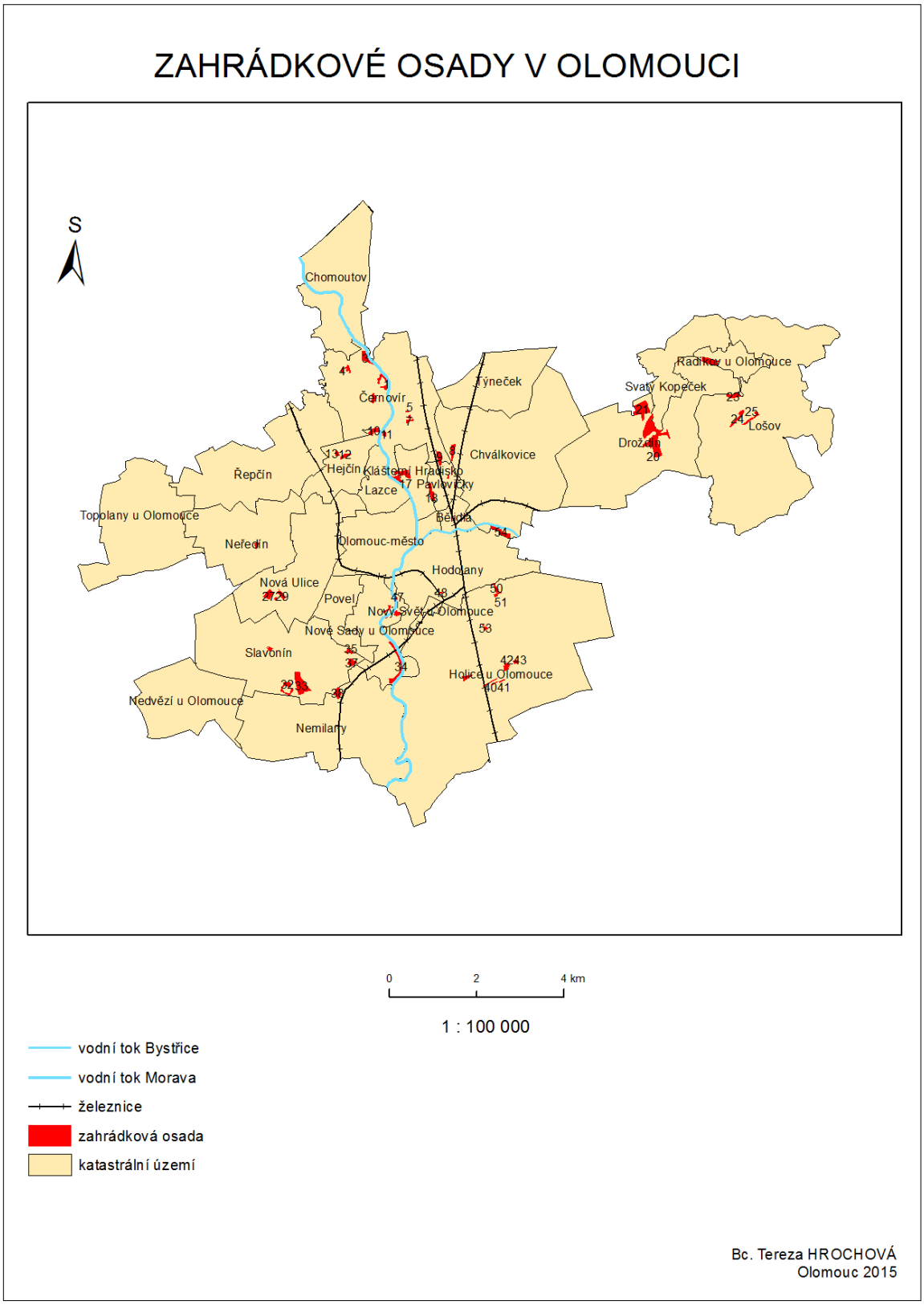
částech venkovského charakteru jako jsou Topolany, Nedvězí, Řepčín, Chomoutov a Týneček. Dále se nenacházejí v centru města, tj. ve městské části Olomouc - město, dále na Svatém Kopečku, a v městské části Povel.

Tab. 1: Počty zahrádkových osad v Olomouci a jejich celková výměra

Městská část	Počet ZO	Počet ZO (%)	Výměra (ha)	Výměra (%)
Černovír	12	22,22	20,16	15,62
Droždín	2	3,70	32,13	24,90
Hejčín	3	5,56	5,12	3,97
Hodolany	1	1,85	0,24	0,18
Holice	10	18,52	9,47	7,34
Chválkovice	2	3,70	6,35	4,92
Klášterní Hradisko	1	1,85	3,22	2,49
Lošov	3	5,56	7,47	5,79
Nemilany	1	1,85	2,52	1,95
Neředín	1	1,85	1,02	0,79
Nové Sady	5	9,26	9,23	7,15
Nová Ulice	3	5,56	5,22	4,05
Pavlovičky	2	3,70	3,52	2,73
Radíkov	1	1,85	4,14	3,21
Slavonín	7	12,96	19,23	14,90
Celkem	**54**	100,00	**129,04**	100,00

Zdroj: vlastní data, Ortofoto ČÚZK

Z údajů v tabulce vyplývá, že ačkoli je ve městské části Černovír nejvíce zahrádkových osad (12 osad, to jest 22,22% z celkového počtu zahrádkových osad v Olomouci), zdaleka není tou městskou částí, jenž má největší výměru těchto osad. Největší celková výměra zahrádkových osad je v městské čtvrti Droždín (24,9% z celkové rozlohy olomouckých zahrádkových osad), přestože jsou zde pouze dvě zahrádkové osady. Nejméně zahrádkových osad je v Hodolanech, Klášterním Hradisku, Nemilanech, Neředíně a Radíkově (po jedné zahrádkové osadě). (Hrochová, 2013)



Obr. 1: Rozmístění zahrádkových osad v Olomouci Zdroj: vlastní data, upraveno v ArcGIS 10.2

2.6.2 Funkce zahrádkových osad

Terénní šetření ověřující stav zahrádkových osad odhalilo vzájemné odlišnosti charakteru jednotlivých osad, a to z hlediska funkčního využití pozemků. Zahrádkové osady tedy bylo nutno dále klasifikovat, k čemuž se jako nejvhodnější jevila Vágnerova klasifikace, jež vznikla na základě terénního a dotazníkového výzkumu pod vedením J. Vágnera (KSGRR Přf UK), který proběhl v letech 2003 - 2004 a jehož výsledky včetně klasifikace byly představeny výsledným projektem *Zahrádkářské kolonie a jejich rekreační využití*. Tato klasifikace má čtyři kategorie:

1) Funkčně zahrádkářské zahrádkové osady
2) Převážně chatové zahrádkové osady (využívané jako druhé bydlení)
3) Osady transformované na trvalé bydlení
4) Osady degradované

Některé osady však nebylo možno zařadit pouze do jedné kategorie, jelikož obsahovaly znaky druhé kategorie, v důsledku čehož bylo nutno pro olomoucké zahrádkové osady vytvořit mezistupně daných kategorií.

Nejčastější kategorií je **funkčně – zahrádkářská** zahrádková osada, která se skládá nejčastěji z pozemků o výměře 400 m^2, tato výměra je dána zákonem č. 40/1964 Sb., který určoval výměru zahrádky na 400m^2 (ačkoli tento zákon roku 1992 zanikl, značná část ZO vznikla 1960 - 1985). (Bičík, 2001). Využití pozemků spočívá primárně v jejich pěstebním potenciálu, kdy je určitá část pozemku využita jako záhon a část pozemku je osázena ovocnými stromy či keři, případně jsou záhony využity k okrasným účelům. Většina pozemků v zahrádkových osadách je vybavena zahrádkovou chatou, jedná se o dřevěnou stavbu o plošné zástavbě do 25m^2 (tyto stavby nemají číslo evidenční), dále jsou zde často instalovány skleníky, kůlny, ale stále častěji se zde vyskytují i bazény, pergoly atp. Pozemky jednotlivých zahrádkových osad jsou odděleny plotem, případně stromy či keři upravenými do tzv. "živého plotu", část zahrádkových osad je oplocena pouze po vnější straně a pozemky uvnitř jsou odděleny jen pomocí kamenů a nízkých plotů (estetický účel převládá nad účelem zabránit cizím osobám vstoupit na pozemek). V Olomouci se nachází 35 zahrádkových osad, které lze zařadit dle výše zmíněných kritérií do kategorie funkčně - zahrádkářská zahrádková osada. Celková výměra tohoto typu zahrádkových osad je 61,06 ha (tedy 47,32% z celkové rozlohy).

Rozsáhlejšími pozemky (až 1000m^2) a stavbou o větší plošné zástavbě (cca 50m^2 a tedy i mající číslo evidenční) je charakteristická druhá kategorie označená jako **převážně chatové ZO**, jež

bývají využívány i jako druhé bydlení. Stavby jsou nejčastěji zděné, přízemní s obytným podkrovím. Oplocené jsou jednotlivé pozemky. Pozemky okolo budovy mají ve větší či menší míře pěstební charakter. Chatových osad je v Olomouci 5 (tedy pouhých 9, 26%), avšak tento typ zahrádkových osad zaujímá rozlohu 34,14 ha, což je 26,46% celkové rozlohy zahrádkových osad v Olomouci.

Třetí kategorií jsou **osady transformované na trvalé bydlení**, v kombinaci s kategorií převážně chatové ZO se nachází v Olomouci pouze ve dvou případech. Část pozemků v ZO je transformována na trvalé bydlení, část je využívána jako druhé bydlení.

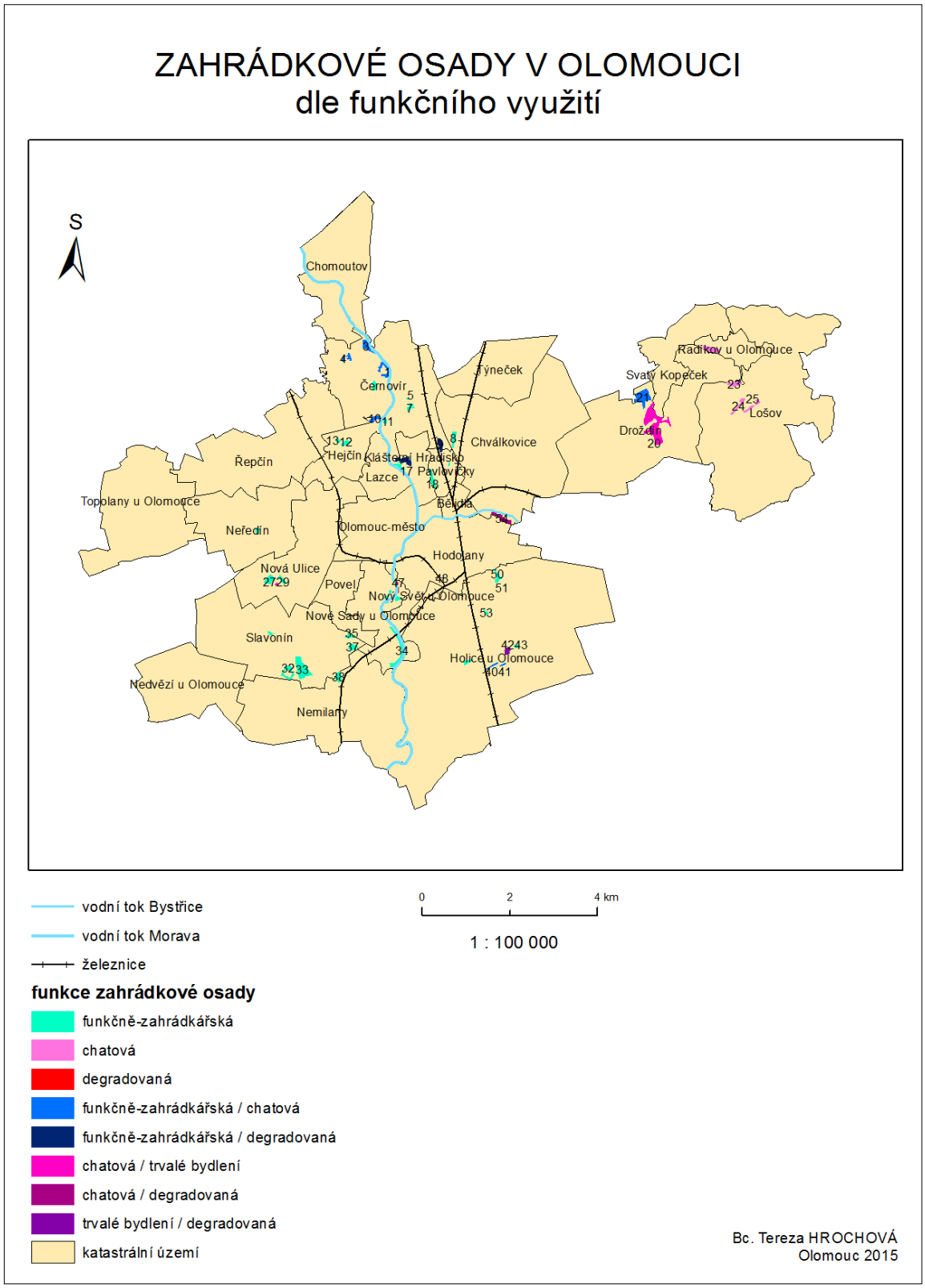
Osady degradované jsou charakteristické zanedbaností pozemků, případně jejich opuštěním. V Olomouci se nacházejí dvě degradované osady o rozloze 2,33ha (1,81% celkové rozlohy).

Některé osady spadají do více kategorií, jelikož část osady má charakter jedné kategorie, leč zbývající část osady má rysy odlišné. Osada je však kompaktní, tudíž ji nelze rozdělit, proto byly vytvořeny tyto mezistupně: funkčně-zahrádkářské / chatové osady (nejčastější mezistupeň, jedná se o šest osad o rozloze 13,31ha, což je10,31% celkové rozlohy zahrádkových osad v Olomouci). Dalšími mezistupni této kategorie jsou: funkčně-zahrádkářské / degradované, chatové / trvalé bydlení, chatové / degradované (viz tab. 2 a obr. 2). (Hrochová, 2013)

Tab. 2: Počty zahrádkových osad v jednotlivých kategoriích z hlediska funkčního využití

Kategorie zahrádkové osady	Počet ZO	Počet ZO (%)	Rozloha (ha)	Rozloha (%)
funkčně-zahrádkářské	35	64,81	61,06	47,32
funkčně-zahrádkářské / chatové	6	11,11	13,31	10,31
funkčně-zahrádkářské / degradované	3	5,56	4,3	3,33
chatové	5	9,26	34,14	26,46
chatové / trvalé bydlení	2	3,70	10	7,75
chatové / degradované	1	1,85	3,89	3,01
degradované	2	3,70	2,33	1,81
celkem	**54**	**100**	**129,04**	**100,00**

Zdroj: Vlastní data



Obr. 2: Funkční využití zahrádkových osad v Olomouci Zdroj: vlastní data, upraveno v ArcGIS 10.2

3. Analytická část

3.1 Vlastnictví zahrádkových osad

Charakter zahrádkových osad vyplývá mimo jiné z formy jejich vlastnictví. Vlastníci zahrádkových osad byli zjišťováni pomocí aplikace Nahlížení do Katastru nemovitostí (ČÚZK).

Mezi subjekty vlastnící pozemky v olomouckých zahrádkových osadách patří soukromí majitelé vlastnící jeden pozemek v zahrádkové osadě; Statutární město Olomouc; dále soukromí majitelé vlastnící několik pozemků v zahrádkové osadě, kteří následně tyto pozemky pronajímají jiným zahrádkářům; Povodí Moravy, s. p.; České dráhy a. s. a zájmové organizace. V některých případech je část pozemků v zahrádkové osadě vlastněna jednou skupinou vlastníků či jedním vlastníkem, kdežto zbývající část je vlastněna jinou skupinou vlastníků či jiným vlastníkem.

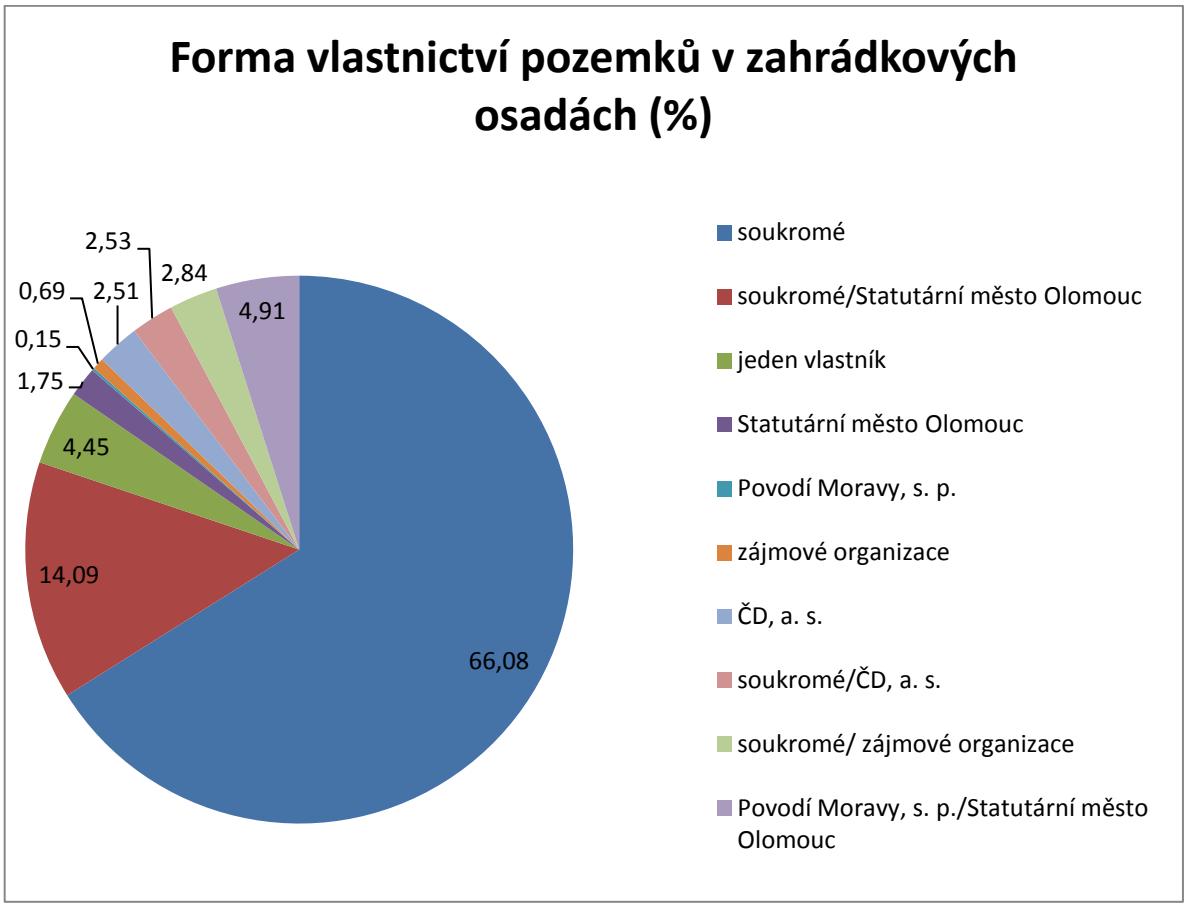
Nejčastějším vlastníkem pozemků v zahrádkové osadě jsou soukromí majitelé vlastnící jeden pozemek a to ve 29 zahrádkových osadách, což činí 53,7% případů a zároveň 66,08% rozlohy z celkových 129 hektarů všech zahrádkových osad v Olomouci. Druhou nejčastější formou vlastnictví je kombinace vlastnictví soukromého a pozemků ve vlastnictví Statutárního města Olomouce, tato forma vlastnictví je zastoupena v 9 případech, (tudíž v 16,67%) a ve 14,09% z celkové rozlohy. Následuje skupina zahrádkových osad, v nichž je většina pozemků vlastněna jedním vlastníkem, který tyto pozemky dále pronajímá a to v 6 případech (tedy 11,11%), což činí 4,45% z celkové rozlohy osad . Statutární město Olomouc vlastní čtyři zahrádkové osady, tedy 7,4% případů, jejichž podíl na rozloze zahrádkových osad činí 1,75%. Po jedné zahrádkové osadě má: Povodí Moravy, s. p.; zájmová organizace (Český svaz chovatelů) a ČD, a. s; následně je jedna osada z části vlastněna soukromými vlastníky a z části ČD, a. s.; jedna osada je z části v soukromém vlastnictví a z části ve vlastnictví zájmové organizace (Český zahrádkářský svaz) a zbývající osada je vlastněna částečně Povodím Moravy, s. p. a Statutárním městem Olomouc (viz tab. 3, obr. 3 a 4).

Statutární město Olomouc je zcela či částečně vlastníkem pozemků ve 20,75% celkové rozlohy zahrádkových osad v rámci svého katastrálního území.

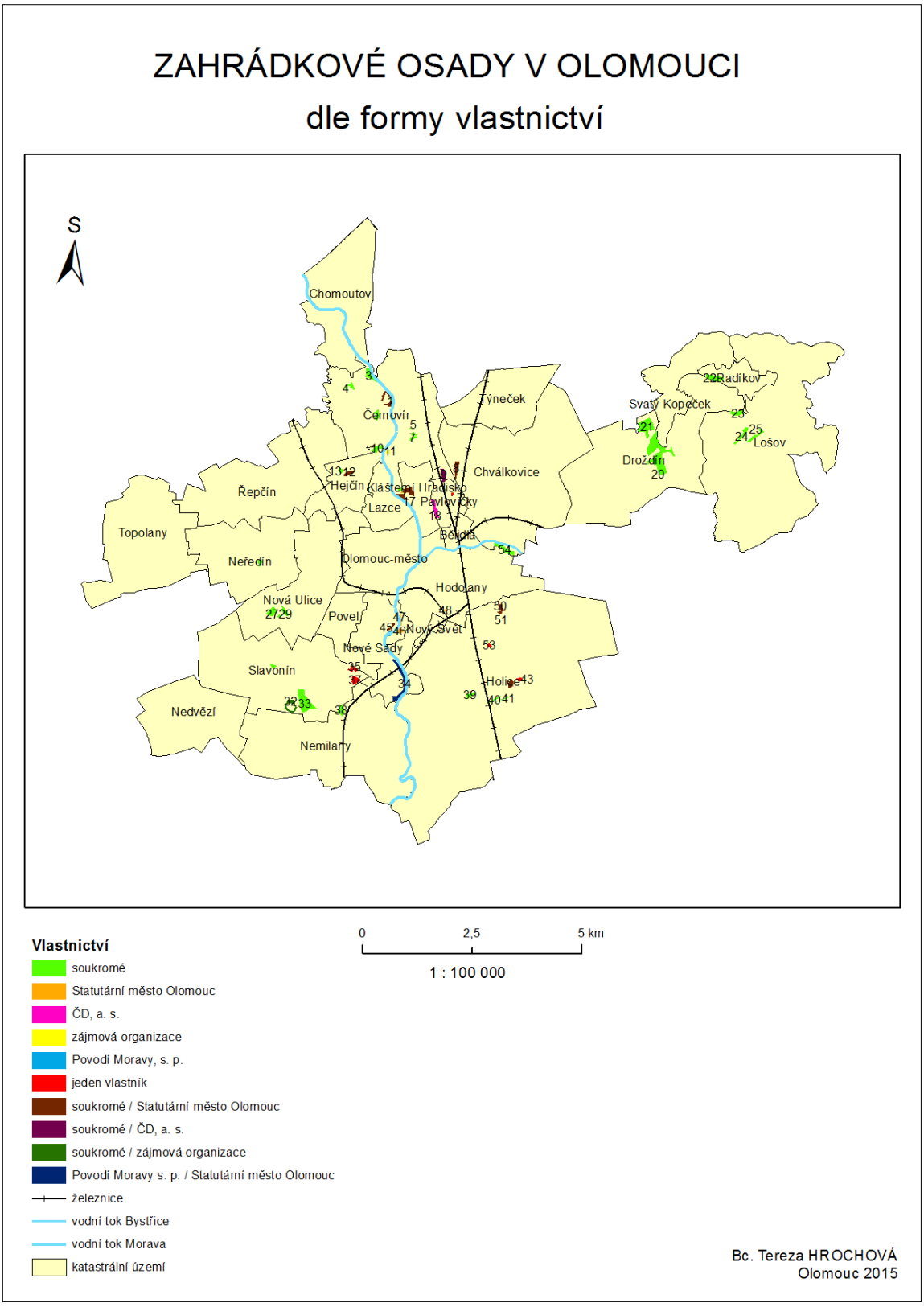
Tab. 3: Zastoupení převládající formy vlastnictví pozemků v zahrádkových osadách v Olomouci

Forma vlastnictví	Počet	Podíl (%)	Rozloha (ha)	Rozloha (%)
Soukromé	29	53,70	85,26	66,08
soukromé/Statutární město Olomouc	9	16,67	18,18	14,09
jeden vlastník	6	11,11	5,74	4,45
Statutární město Olomouc	4	7,41	2,26	1,75
Povodí Moravy, s. p.	1	1,85	0,20	0,15
zájmové organizace	1	1,85	0,89	0,69
ČD, a. s.	1	1,85	3,24	2,51
soukromé/ČD, a. s.	1	1,85	3,27	2,53
soukromé/ zájmové organizace	1	1,85	3,67	2,84
Povodí Moravy, s. p./Statutární město Olomouc	1	1,85	6,33	4,91

Zdroj: ČÚZK



Obr. 3: Zastoupení forem vlastnictví pozemků v zahrádkových osadách Zdroj: ČÚZK



Obr. 4: Forma vlastnictví jednotlivých zahrádkových osad v Olomouci Zdroj: ČÚZK

3.1.1 Charakteristika vlastnictví pozemků v ZO v Olomouci

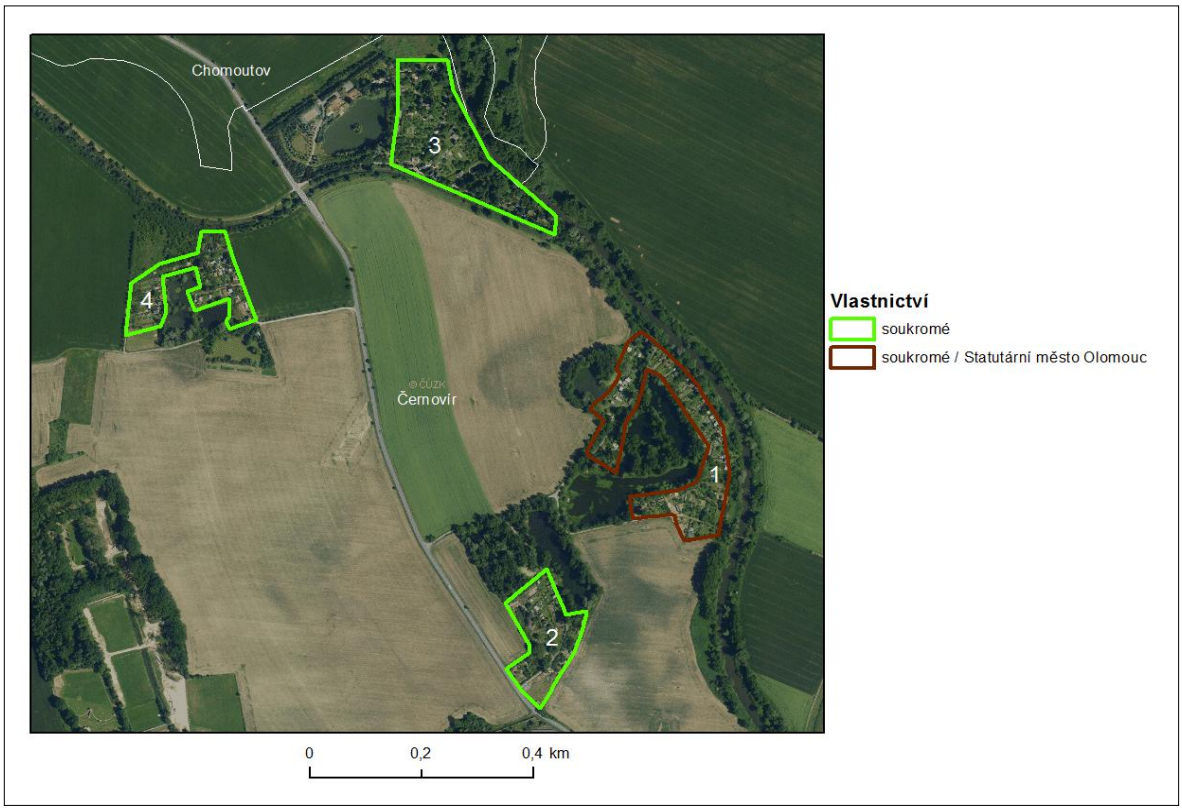
Zahrádkové osady v Černovíru

Zahrádkové osady v Černovíru (viz obr. 5) jsou vlastněny soukromými vlastníky, pouze jedna osada je vlastněna z části Statutárním městem Olomouc a z části soukromě (viz tab. 4). Osady mají funkčně- zahrádkářskou a chatovou funkci.

Tab. 4: Forma vlastnictví pozemků v ZO v Černovíru

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha (ha)	Forma vlastnictví
Černovír	1	3,63	Statutární město Olomouc, soukromé
	2	1,95	soukromé
	3	3,83	soukromé
	4	1,97	soukromé

Zdroj: ČÚZK



Obr. 5: Zahrádkové osady v Černovíru Zdroj: Ortofoto ČÚZK, upraveno v ArcGIS 10.2

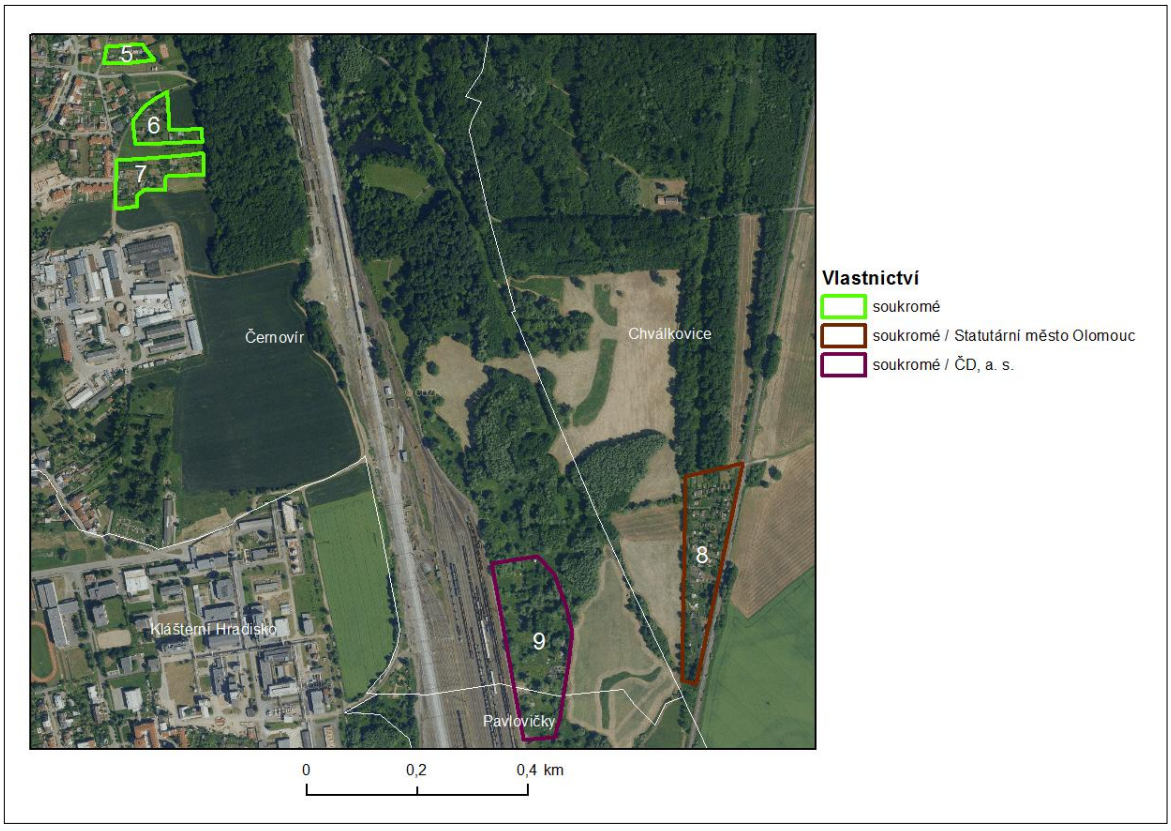
Zahrádkové osady v Černovíru a Chválkovicích

ZO v Černovíru jsou vlastněny soukromě, ZO č. 8 ve Chválkovicích je z části v soukromém vlastnictví a z části ve vlastnictví Statutárního města Olomouce. ZO č. 9 je z části ve vlastnictví ČD a.s., a. s. ZO č. 8 a 9 jsou při vlakových kolejích, tudíž nevhodné pro druhé bydlení (viz tab. 5 a obr. 6). Všechny tyto osady mají funkčně-zahrádkářské využití.

Tab. 5: Forma vlastnictví pozemků v ZO v Černovíře a Chválkovicích

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha (ha)	Forma vlastnictví
Černovír	5	0,25	soukromé
Černovír	6	0,60	soukromé
Černovír	7	0,90	soukromé
Chválkovice	8	2,45	Statutární město Olomouc, soukromé
Černovír	9	3,27	ČD, a. s., soukromé

Zdroj: ČÚZK



Obr. 6: Zahrádkové osady v Černovíru a Chválkovicích Zdroj: Ortofoto ČÚZK, upraveno v ArcGIS 10.2

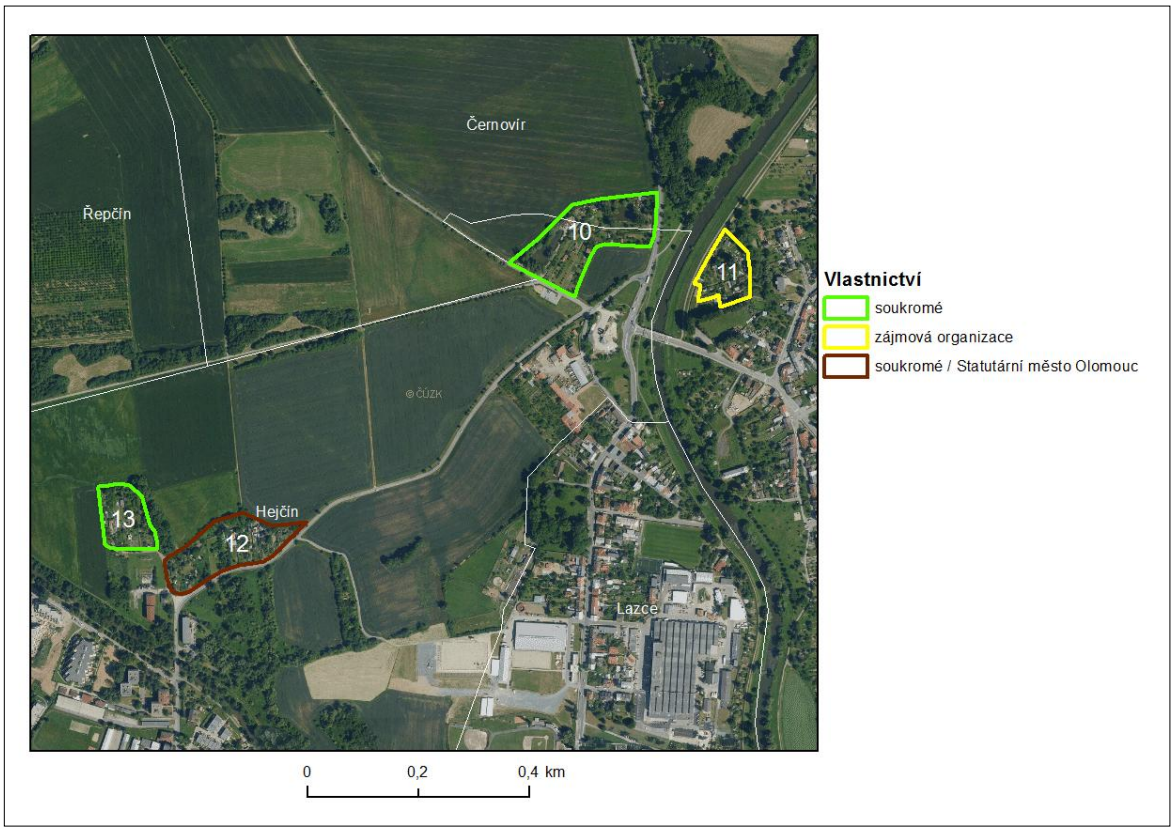
Zahrádkové osady v Černovíru a Hejčíně

Pozemky ve dvou zahrádkových osadách v Hejčíně, zobrazené na tomto mapovém výřezu, mají soukromé vlastníky. Zahrádková osada č. 11 v Černovíru je ve vlastnictví zájmové organizace, a to konkrétně Českého svazu chovatelů (viz tab. 6 a obr. 7). Tyto zahrádky mají funkčně-zahrádkářské využití.

Tab. 6: Forma vlastnictví pozemků v ZO v Černovíru a Hejčíně

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha (ha)	Forma vlastnictví
Hejčín	10	2,39	soukromé
Černovír	11	0,89	zájmová organizace
Hejčín	12	1,78	soukromé, Statutární město Olomouc
Hejčín	13	0,95	soukromé

Zdroj: ČÚZK



Obr. 7: Zahrádkové osady v Hejčíně a Černovíru Zdroj: Ortofoto ČÚZK, upraveno v ArcGIS 10.2

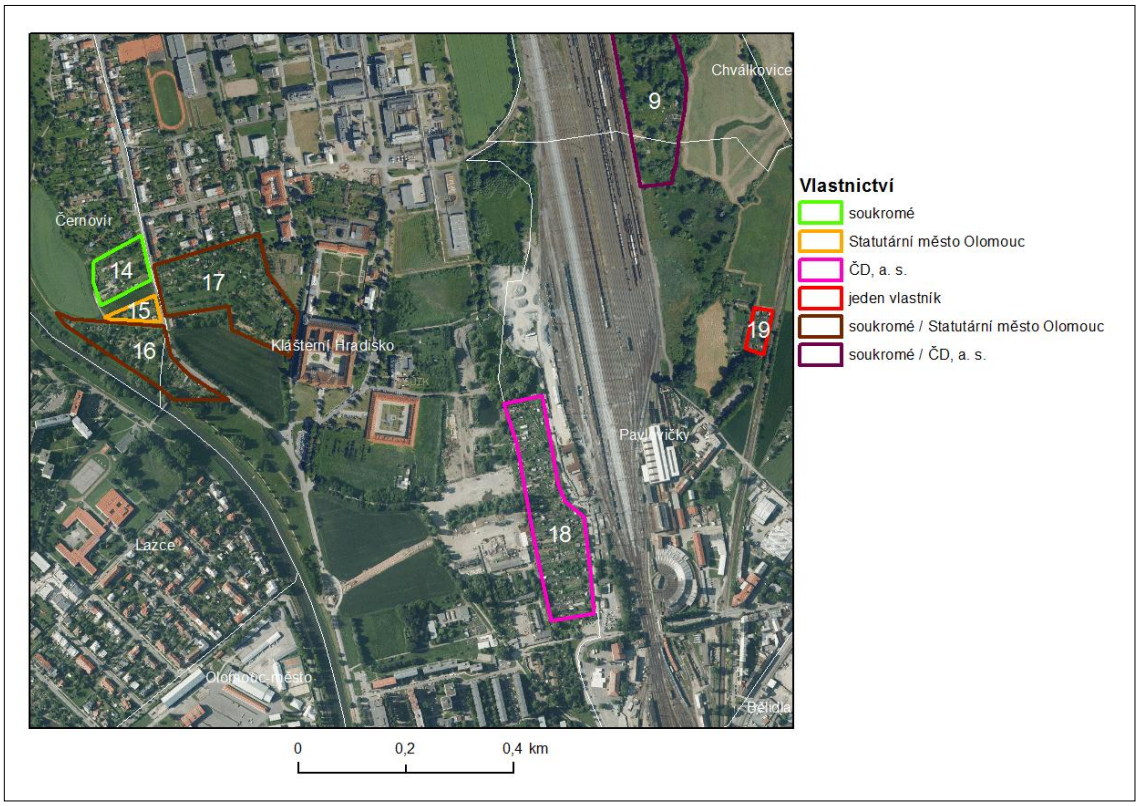
Zahrádkové osady v Černovíru, Klášterním Hradisku a Pavlovičkách

Vlastníkem největší osady z tohoto mapového výřezu jsou ČD, a. s., osada o rozloze 3,24 ha je dále pronajímána jednotlivých zájemcům z řad zahrádkářů. Osada v Pavlovičkách patří jednomu majiteli, který jednotlivé pozemky (zahrádky) následně pronajímá. Osady č. 15 - 17, které se nacházejí západně od budovy nemocnice Klášterní Hradisko, jsou z části v soukromém vlastnictví a z části ve vlastnictví Statutárního města Olomouce. Osada č. 14 je ve vlastnictví soukromém (viz tab. 7 a obr. 8).

Tab. 7: Forma vlastnictví pozemků v ZO v Černovíru, Klášterním Hradisku a v Pavlovičkách

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha (ha)	Forma vlastnictví
Černovír	14	0,85	soukromé
Černovír	15	0,27	Statutární město Olomouc
Černovír	16	1,76	Statutární město Olomouc, soukromé
Klášterní Hradisko	17	3,22	soukromé, Statutární město Olomouc
Pavlovičky	18	3,24	ČD, a. s.
Pavlovičky	19	0,28	jeden majitel

Zdroj: ČÚZK



Obr. 8: Zahrádkové osady v Černovíru, Klášterním Hradisku a Pavlovičkách

Zdroj: Ortofoto ČÚZK, upraveno v ArcGIS 10.2

Zahrádkové osady Droždíně

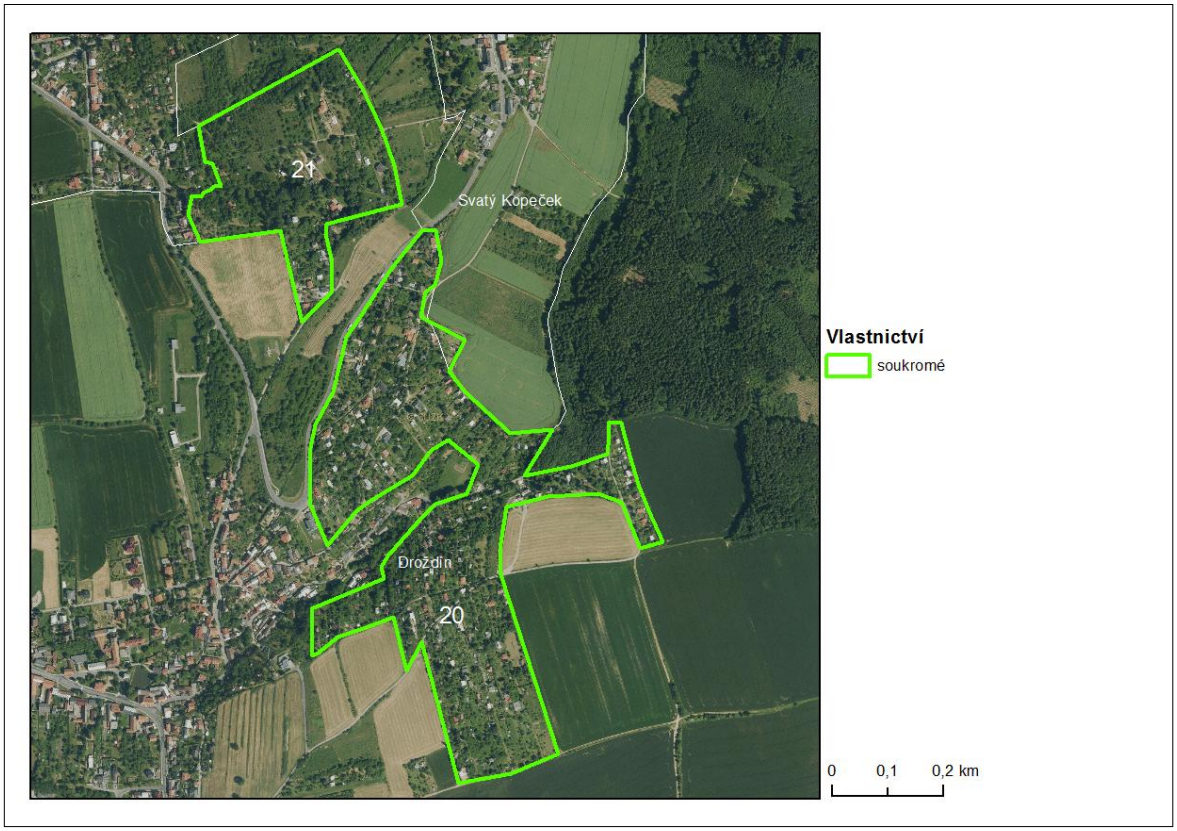
Ve městské části Droždín se nachází dvě zahrádkové osady, obě jsou v soukromém vlastnictví (viz tab. 8 a obr. 9).

ZO č. 20 o rozloze 22,52 ha je využívána jako chatová oblast, pozemky mají rozlohu větší než 400 m^2, stavby jsou zděné, dvoupatrové. Pozemky jsou z důvodu svažitosti terénu často terasovány. ZO č. 21 o rozloze 9,6 ha je využívána jako chatová a z části i jako osada transformovaná na trvalé bydlení, severovýchodní část je z hlediska výstavby (zejména výšky budovy) omezena faktem, že oblast je památkově chráněna.

Tab. 8: Forma vlastnictví pozemků v zahrádkových osadách v Droždíně

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha (ha)	Forma vlastnictví
Droždín	20	22,52	soukromé
Droždín	21	9,60	soukromé

Zdroj: ČÚZK



Obr. 9: Zahrádkové osady v Droždíně Zdroj: Ortofoto ČÚZK, upraveno v ArcGIS 10.2

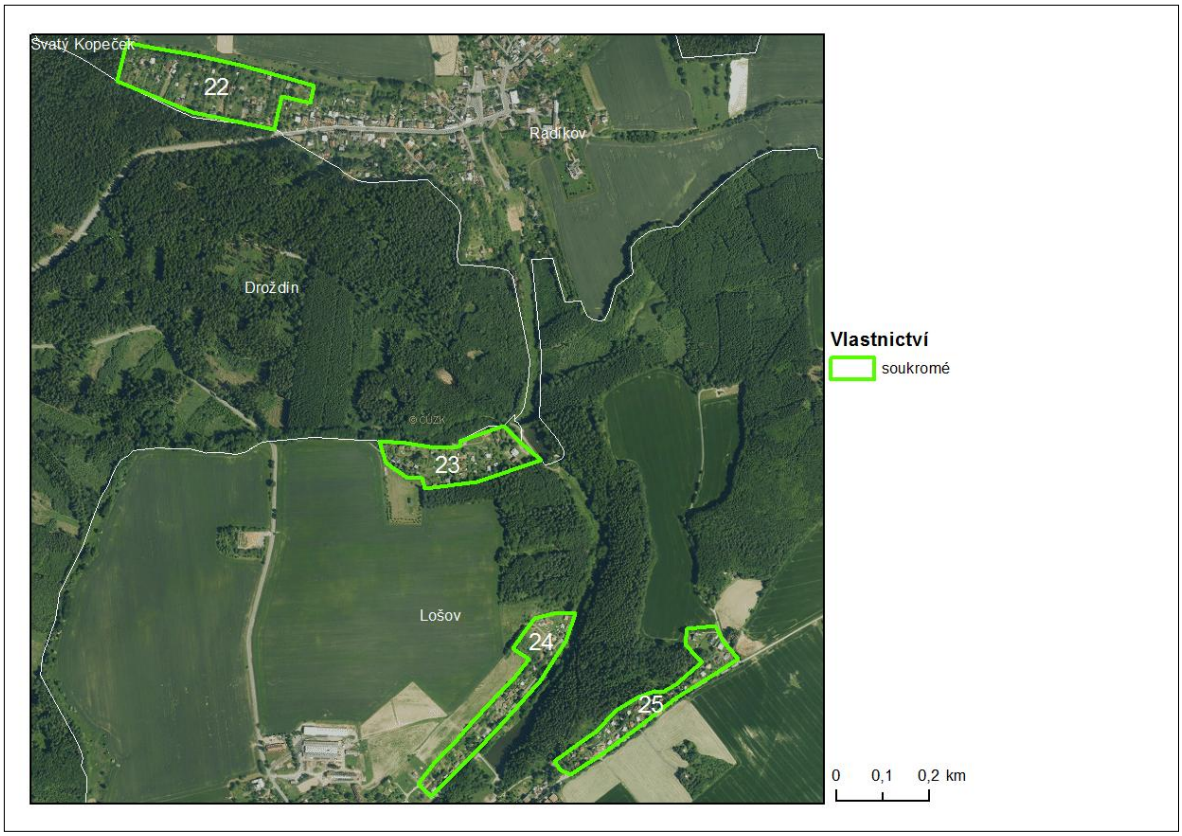
Zahrádkové osady v Radíkově a Lošově

Všechny osady v Radíkově a Lošově jsou vlastněny soukromými vlastníky a využívány jako chatové osady (viz tab. 9 a obr. 10).

Tab. 9: Forma vlastnictví pozemků v ZO v Radíkově a Lošově

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha	Forma vlastnictví
Radíkov	22	4,14	soukromé
Lošov	23	2,54	soukromé
Lošov	24	2,64	soukromé
Lošov	25	2,29	soukromé

Zdroj: ČÚZK



Obr. 10: Zahrádkové osady v Radíkově a Lošově Zdroj: Ortofoto ČÚZK, upraveno v ArcGIS 10.2

Zahrádkové osady na Nové Ulici a v Neředíně

V Neředíně se nachází jedna zahrádková osada o rozloze 1,02 ha, která je v soukromém vlastnictví, využívána je jako funkčně-zahrádková (viz tab. 10 a obr. 11).

Zahrádkové osady na Nové Ulici jsou taktéž vlastněny soukromými vlastníky, osady č. 27 a 29 jsou využívány jako funkčně zahrádkářské, osada č. 28 je z části chatová a z části transformovaná na trvalé bydlení.

Tab. 10: Forma vlastnictví pozemků v ZO na Nové Ulici a v Neředíně

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha (ha)	Forma vlastnictví
Neředín	26	1,02	soukromé
Nová Ulice	27	3,10	soukromé
Nová Ulice	28	0,40	soukromé
Nová Ulice	29	1,72	soukromé

Zdroj: ČÚZK

Obr. 11: Zahrádkové osady na Nové Ulici a v Neředíně Zdroj: Ortofoto ČÚZK, upraveno v ArcGIS 10.2

Zahrádkové osady ve Slavoníně

Ve Slavoníně se nachází sedm zahrádkových osad, čtyři z nich jsou zobrazeny na obr. č. 12. Tyto osady jsou vlastněny soukromými vlastníky, pouze osada č. 32 je z části vlastněna zájmovou organizací, v tomto případě ZO ČZS Slunečnice (viz tab. 11). Největší osadou je osada č. 33, o rozloze 10,77 ha, ačkoli jsou pozemky v osadě v soukromém vlastnictví jednotlivých zahrádkářů, v jižní části osady se nachází dva majitelé, kteří vlastní několik pozemků a ty následně pronajímají. Osady jsou funkčně-zahrádkářské.

Tab. 11: Forma vlastnictví zahrádkových osad ve Slavoníně

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha (ha)	Forma vlastnictví
Slavonín	30	0,28	soukromé
Slavonín	31	0,51	soukromé
Slavonín	32	3,67	soukromé, zájmová organizace(ZO ČZS Slunečnice)
Slavonín	33	10,77	soukromé

Zdroj: ČÚZK

Obr. 12: Zahrádkové osady ve Slavoníně Zdroj: Ortofoto ČÚZK, upraveno v ArcGIS 10.2

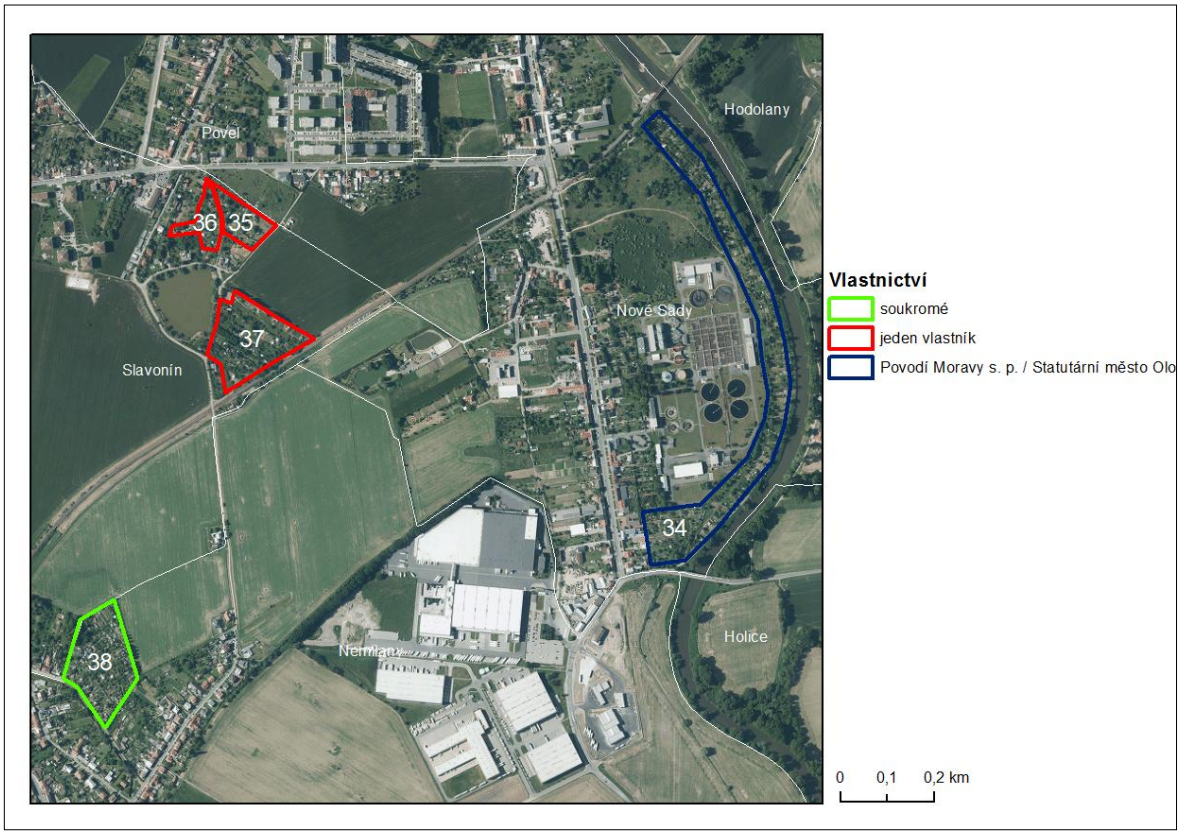
Zahrádkové osady v Nových Sadech, Slavoníně a Nemilanech

ZO v Nových Sadech je z větší části vlastněna Povodím Moravy, s. p., zbývající pozemky vlastní Statutární město Olomouc. Zbývající tři zahrádkové osady ve Slavoníně jsou vlastněny soukromými vlastníky, kteří jednotlivé pozemky dále pronajímají. Osada v Nemilanech je soukromá (viz tab. 12 a obr. 13). Všechny osady jsou využívány jako funkčně-zahrádkářské.

Tab. 12: Forma vlastnictví ZO v Nových Sadech, Slavoníně a Nemilanech

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha	Forma vlastnictví
Nové Sady	34	6,33	Povodí Moravy, s. p., Statutární město Olomouc
Slavonín	35	0,87	soukromé, jeden vlastník
Slavonín	36	0,67	soukromé, jeden vlastník
Slavonín	37	2,45	soukromé, jeden vlastník
Nemilany	38	2,52	soukromé

Zdroj: ČÚZK



Obr. 13: Zahrádkové osady v Nových Sadech, Slavoníně a Nemilanech Zdroj: Ortofoto ČÚZK, upraveno v ArcGIs 10.2

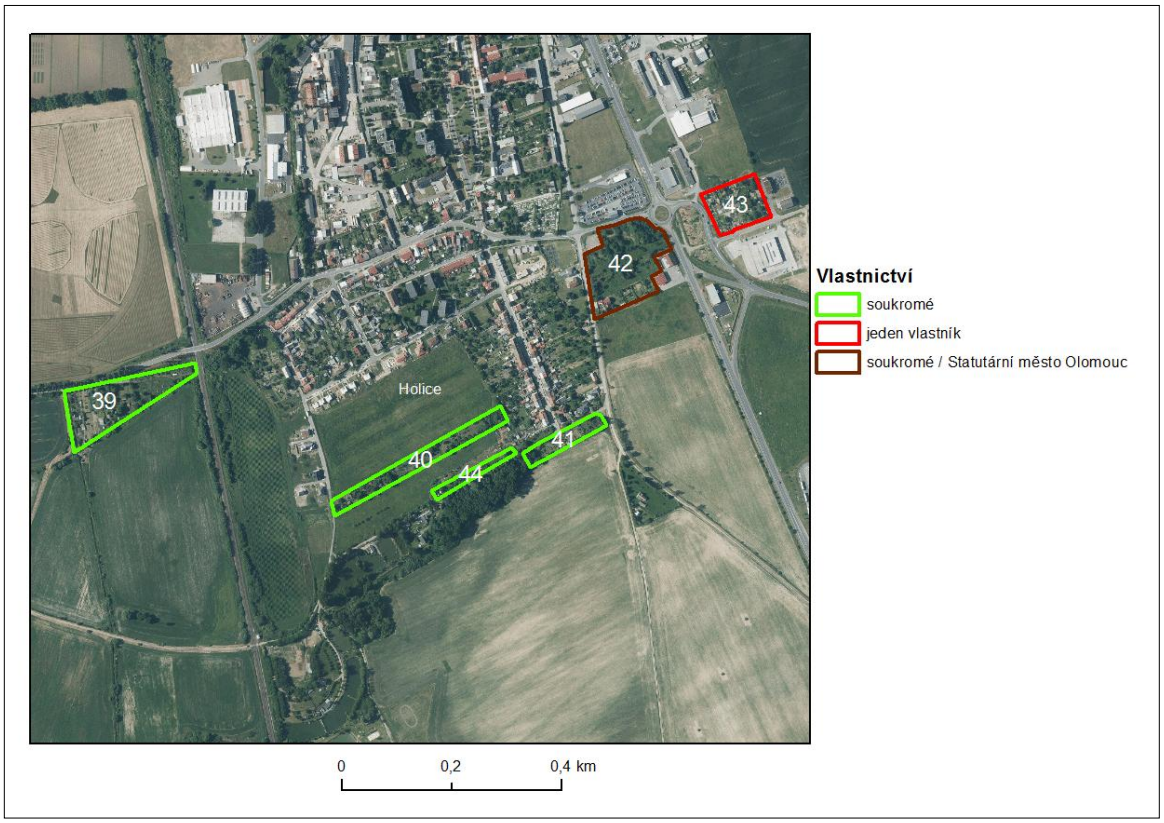
Zahrádkové osady v Holici

Holice je druhá městská čtvrť co se týče počtu zahrádkových osad v Olomouci. Z deseti osad se na tomto mapovém výřezu nachází šest osad (viz tab. 13 a obr. 14). Čtyři z těchto osad jsou v soukromém vlastnictví. Osada č. 42 je vlastněna z části soukromě, z části Statutárním městem Olomouc, tato osada je degradovaná. Osada č. 43 je vlastněna jedním vlastníkem a dále pronajímána jiným zahrádkářům. Osady jsou funkčně-zahrádkářské, případně funkčně-zahrádkářské/ chatové.

Tab. 13: Forma vlastnictví zahrádkových osad v Holici

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha (ha)	Forma vlastnictví
Holice	39	1,61	soukromé
Holice	40	1,02	soukromé
Holice	41	0,47	soukromé
Holice	42	1,87	soukromé, Statutární město Olomouc
Holice	43	0,85	jeden majitel
Holice	44	0,25	soukromé

Zdroj: ČÚZK



Obr. 14: Zahrádkové osady v Holici Zdroj: Ortofoto ČÚZK, upraveno v ArcGis 10.2

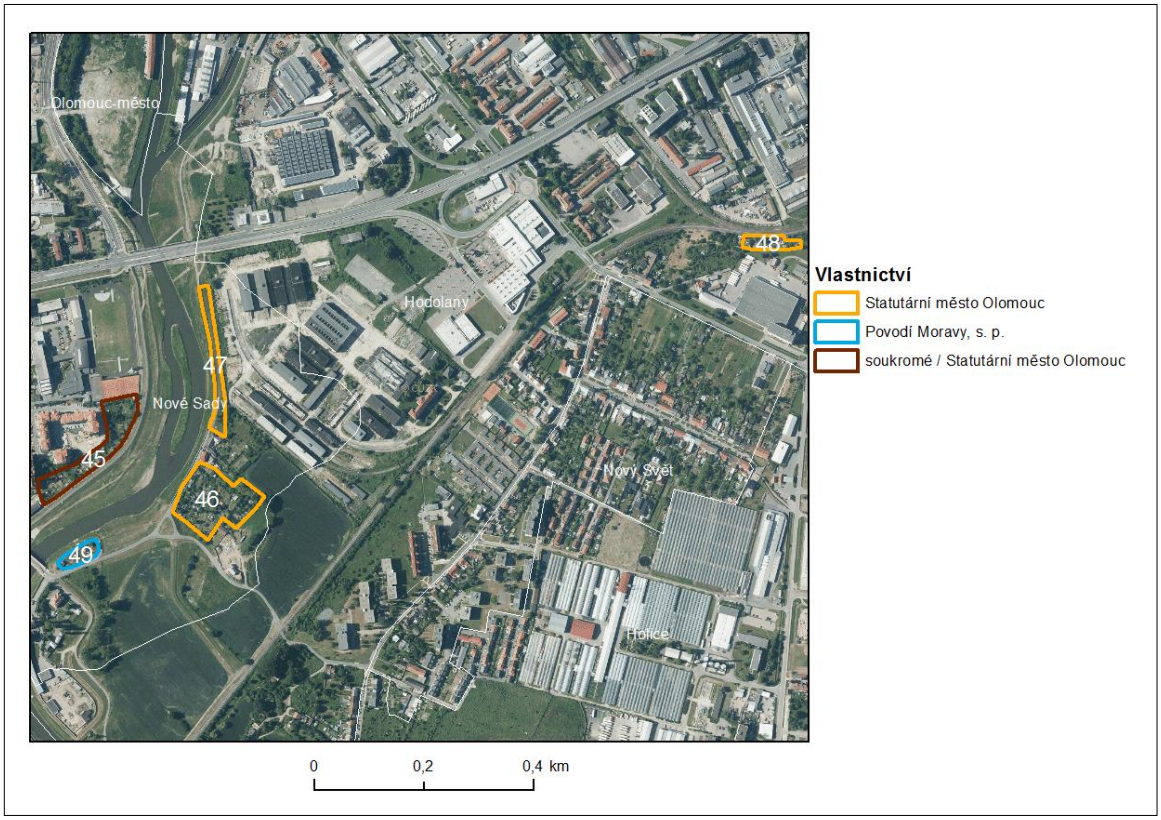
Zahrádkové osady v Nových Sadech a Hodolanech

Zahrádkové osady v Nových Sadech a Hodolanech na obr. 15 jsou vlastněny převážně Statutárním městem Olomouc, osada č. 49 je vlastněna Povodím Moravy. Tyto osady mají funkčně-zahrádkářské využití, pouze osada č. 47 je degradovaná a osada č. 48 je degradovaná z části. Jedná se o osady které jsou vlastněny Statutárním městem Olomouc (viz tab. 14).

Tab. 14: Forma vlastnictví zahrádkových osad v Nových Sadech a Hodolanech

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha (ha)	Forma vlastnictví
Nové Sady	45	0,94	Statutární město Olomouc, soukromé
Nové Sady	46	1,29	Statutární město Olomouc
Nové Sady	47	0,46	Statutární město Olomouc
Hodolany	48	0,24	Statutární město Olomouc
Nové Sady	49	0,20	Povodí Moravy, s. p.

Zdroj: ČÚZK



Obr. 15: ZO v Nových Sadech a Hodolanech Zdroj: Ortofoto ČÚZK, upraveno v ArcGIS 10.2

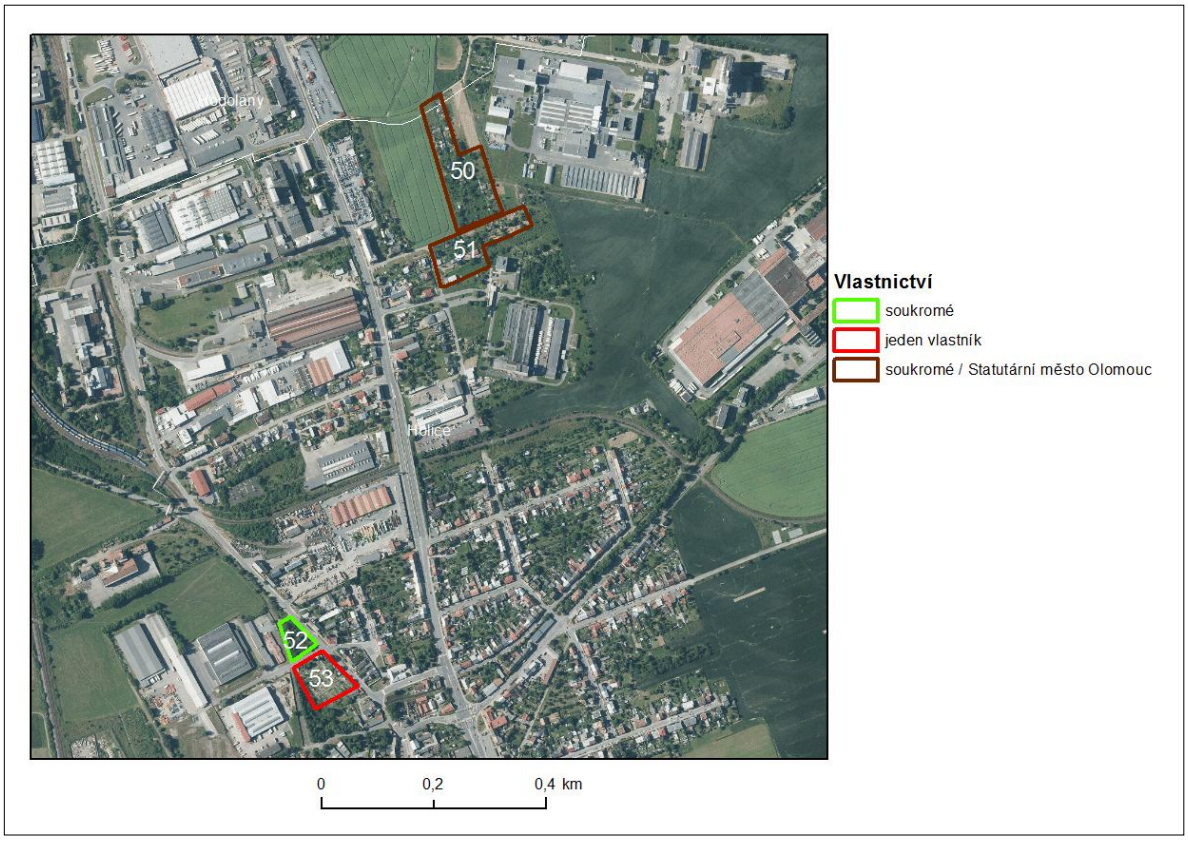
Zahrádkové osady v Holici

Zbývající čtyři zahrádkové osady v Holici jsou zobrazeny na obr. 16, jedná se o osady menší rozlohy, avšak spektrum vlastníků je pestré. Osadu č. 50 vlastní soukromí vlastníci a Statutární město Olomouc, osada č. 51 je vlastněna z části soukromě a z části je majetkem Státního pozemkového úřadu. Pozemky v osadě č. 52 jsou vlastněny jednotlivými zahrádkáři a zbývající zahrádková osada v Holici je vlastněna jedním soukromým majitelem, který pozemky nadále pronajímá jednotlivým zahrádkářům (viz tab. 15). Všechny tyto osady mají funkčně - zahrádkářský způsob využití.

Tab. 15: Forma vlastnictví zahrádkových osad v Holici

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha (ha)	Forma vlastnictví
Holice	50	1,48	soukromé, Statutární město Olomouc
Holice	51	1,05	soukromé, státní pozemkový úřad
Holice	52	0,27	soukromé
Holice	53	0,61	jeden majitel

Zdroj: ČÚZK



Obr. 16: Zahrádkové osady v Holici Zdroj: Ortofoto ČÚZK, upraveno v ArcGIS 10.2

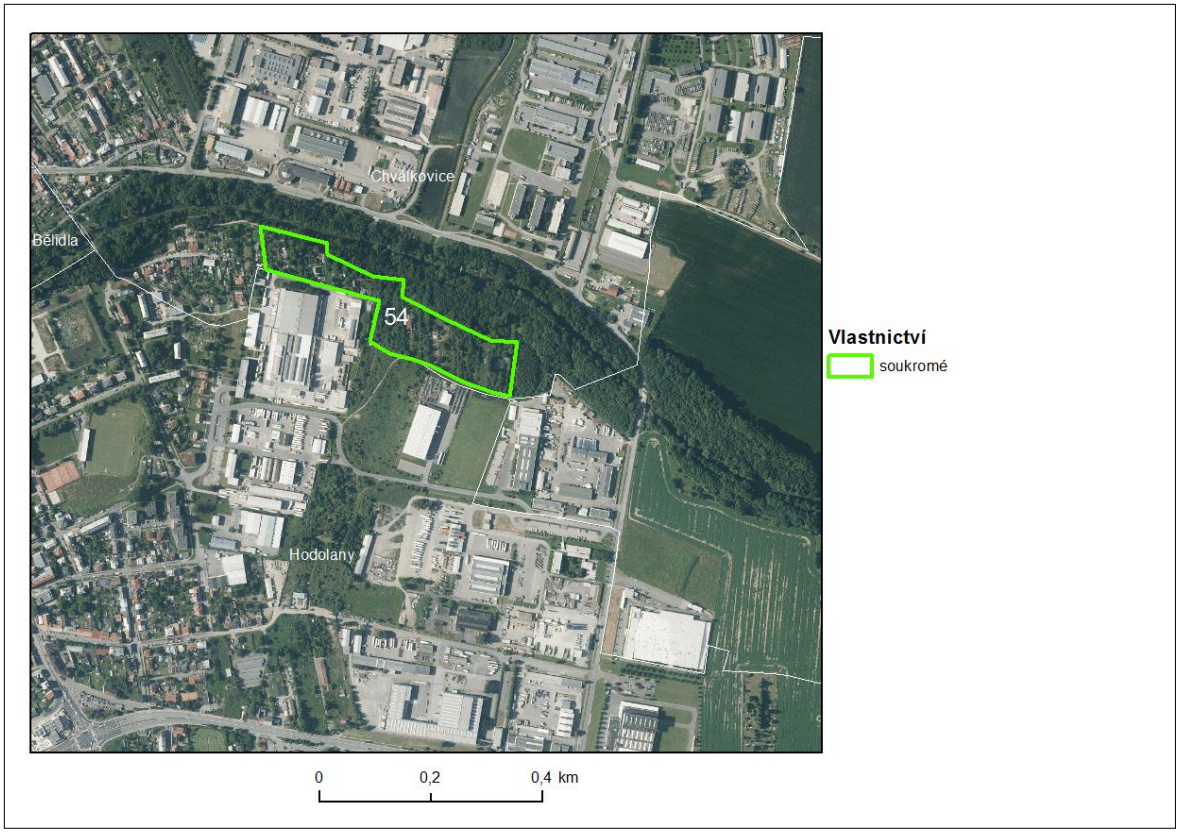
Zahrádkové osady ve Chválkovicích

Poslední osadou charakterizovanou z hlediska vlastnictví je zahrádková osada ve Chválkovicích. Pozemky v této osadě jsou vlastněny soukromými vlastníky, osada je z části chatová a z části degradovaná (viz tab. 16 a obr. 17).

Tab. 16: Forma vlastnictví zahrádkových osad ve Chválkovicích

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha (ha)	Forma vlastnictví
Chválkovice	54	3,89	soukromé

Zdroj: ČÚZK



Obr. 17: Zahrádkové osady ve Chválkovicích Zdroj: Ortofoto ČÚZK, upraveno v ArcGIS 10.2

3.2 Zahrádkové osady a územní plánování

Nástroje územního plánování se dělí na územně plánovací podklady (ÚPP), politiku územního rozvoje (PUR), územně plánovací podklady (ÚPD) a územní rozhodnutí (UR).

Územně plánovací podklady se pořizují jako podklad k pořízení PUR a ÚPD, jsou legislativně vymezeny zákonem 183/2006 Sb. (stavební zákon) a vyhláškou 500/2006 Sb. O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti. Dále se dělí na: územně analytické podklady (ÚAP), které hodnotí stav území, způsob jeho využití, limity využití území a jeho udržitelný rozvoj, a územní studie (ÚS), která hodnotí jednotlivé možnosti řešící zájmovou lokalitu. Pořizovány jsou pro potřeby územního plánu obecními úřady s rozšířenou působností v rozsahu jejich správního území. Dále je pořizují krajské úřady pro potřeby pořízení zásad územního rozvoje (ZUR) v rozsahu území kraje. (Maier, 2012)

Politika územního rozvoje následně hodnotí územní plány z pohledu republikových a mezistátních souvislostí. Vymezuje následně rozvojové oblasti a osy, pořizována je ministerstvem pro místní rozvoj.

Územně plánovací dokumentace je legislativně ukotvena zákonem 183/2006 Sb. a vyhláškami 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území. Člení se dále na: zásady územního rozvoje (ZÚR), které určují pravidla rozvoje území a zajišťují návaznost mezi jednotlivými územními plány obcí, pořizovány jsou krajskými úřady v rozsahu území kraje, dále územní plán (na příkladu města Olomouce popsán níže) a regulační plán (řeší území menšího rozsahu než územní plán). (Maier, 2012)

Území města Olomouce je z hlediska využití ploch, míry a kvality zastavění a koncepce rozvoje území podrobně zpracováno v územním plánu. Záměr pořídit nový územní plán byl zastupitelstvem města Olomouce schválen v roce 2008. Územní plán byl vydán zastupitelstvem města Olomouce formou Opatření obecné povahy č. 1/2014 dne 15.9.2014. Účinnosti nabyl dne 30.9.2014. (Magistrát města Olomouce, 2014)

Územní plán stanovuje, jak se bude rozvíjet město Olomouc jako celek, snaží se docílit principů trvale udržitelného rozvoje pomocí nastolení rovnovážného stavu mezi ekonomickým, sociálním a environmentálním sektorem životního prostředí tak, aby dané území bylo možno přenechat budoucím generacím v co možná nejlepším stavu, případně stávající stav prostředí alespoň nezhoršit. Má normativní charakter, tudíž uvádí pravidla umožňující změny ve využívání území, lokalizaci staveb, případně jakékoli změny zapovídá. (Magistrát města Olomouce, 2014;

Maier, 2012) Územní plán dělí území města Olomouce na plochy, jednotlivé plochy jsou vymezeny na základě míry a kvality zastavění, případně dle žádaných změny stavu. Plochy se dělí dle významu a dle využití.

K plochám dle významu se následně v některých případech váže zpracovaná územní studie (součást územně-plánovací dokumentace), ta může prověřovat i možnost jiného využití, než jaké je v současné územně-plánovací dokumentaci. Územní studie na rozdíl od územního plánu není ze zákona závazná. (Magistrát města Olomouce, 2014) Zpracovaná územní studie je následně podkladem pro zpracování dílčí změny územního plánu města.

Zahrádkové osady, které se nacházejí na území města Olomouce, jsou tedy rovněž charakterizovány z hlediska využití a významu ploch v územním plánu.

3.2.1 Plochy zahrádkových osad dle významu

Plochy území města Olomouce jsou rozčleněny dle významu do těchto typů ploch:
a) **Plochy stabilizované v zastavěném území**, v nichž se současná zastavěnost a funkční využití nijak nemění, přičemž v územním plánu je stanoveno, jakým způsobem mohou být upravováno (dostavovány, demolovány...) jednotlivé struktury typů zástavby. Specifikovány jsou také stabilizované plochy individuální rekreace, ve kterých se současná míra zastavění a funkční využití nemění. Povoleny jsou dostavby samostatně stojících zahrádkářských chat na do současnosti nezastavěných pozemcích o plošné výměře pozemku alespoň 250m^2 a dostavby chat na pozemcích o výměře alespoň 400m^2. Na pozemku, jehož plocha je menší, něž výše uvedená, avšak větší než 160 m^2 je možno situovat stavbu o zastavěné ploše max. 10% výměry pozemku.
b) **Plochy přestavby** se vymezují pro potřeby znovuvyužití zastavěného území, které má nevhodnou strukturu zastavění či způsob využití a zároveň chrání dosud nezastavené území před nežádoucím zastavěním.
c) **Plochy rekultivace** jsou plochy určené ke změně způsobu využití v zastavěném území. Vymezují se pro možnost přeměny nevhodného současného zastavěného území na území s nestavebním charakterem. .
d) **Plochy stabilizované v nezastavěném území** potvrzují vhodnost nezastavěnosti daného území.
e) **Plochy pro změnu využití v nezastavěném území** se určují z důvodu potřeby změny nezastavěného území s nevhodným způsobem využití.
f) **Plochy zastavitelné** jsou vymezeny mimo současně zastavěné území, určují se pro možnost rozšíření funkce obytné, rekreační, občanské vybavenosti a hospodářské funkce .

g) **Plochy a koridory územích rezerv** se vymezují pro možnost budoucího využití nezastavěného území, rozhodování o změnách je zde podmíněno vypracováním územní studie. (Magistrát města Olomouce, 2014)

Olomoucké zahrádkové osady se nachází na plochách s rozličným významem. Nejčetnějším typem plochy dle významu jsou plochy stabilizované v zastavěném území, jedná se o 15 zahrádkových osad o celkové rozloze 39,49 ha, což je 30,6% celkové rozlohy všech olomouckých zahrádkových osad. Následují plochy přestavby, na nichž se nachází 11 zahrádkových osad o rozloze 12,27 ha (9,51%). Třetím nejčetnějším typem plochy dle významu jsou plochy pro změnu využití v nezastavěném území, na kterých je lokalizováno 9 zahrádkových osad o rozloze 17 ha, tedy 13,17% celkové rozlohy. Čtvrtým typem jsou plochy zastavitelné, na kterých se vyskytuje 8 zahrádkových osad o rozloze 9,13 ha, tedy 7,08% celkové rozlohy (viz tab. 17). Dle rozlohy je ovšem druhým typem kombinace ploch přestavby a ploch stabilizovaných v nezastavěném území, která je v této kombinaci zastoupena jednou zahrádkovou osadou v Droždíně.

Tab. 17: Rozdělení ploch zahrádkových osad dle významu

Plochy ZO dle významu	Počet	Počet (%)	Rozloha (ha)	Rozloha (%)
plochy stabilizované v zastavěném území	15	27,78	39,49	30,60
plochy přestavby	11	20,37	12,27	9,51
plochy pro změnu využití v nezastavěném území	9	16,67	17	13,17
plochy zastavitelné	8	14,81	9,13	7,08
plochy a koridory územních rezerv	2	3,70	4,84	3,75
plochy rekultivace	2	3,70	13,27	10,28
plochy stabilizované v nezastavěném území	2	3,70	1,84	1,43
plochy přestavby, plochy stabilizované v zastavěném území	1	1,85	22,52	17,45
plochy přestavby, plochy zastavitelné	1	1,85	1,02	0,79
plochy rekultivace; koridor zemních rezerv	1	1,85	3,24	2,51
plochy stabilizované v nezastavěném území, koridor územních rezerv	1	1,85	1,78	1,38
plochy stabilizované v zastavěném území, plochy zastavitelné	1	1,85	2,64	2,05

Zdroj: Územní plán města Olomouce

3.2.2 Plochy zahrádkových osad dle využití

Zahrádkové osady v Olomouci se nacházejí na plochách s rozličným způsobem využití**.** Pro jednotlivé plochy jsou závazné podmínky hlavního, přípustného využití a podmíněně přípustného využití:

a) Plochy smíšené obytné, u nichž není stanoveno hlavní využití, přípustné využití je pro rodinné a bytové domy, ale také pro pozemky dopravní a technické infrastruktury, plochy vodních toků, staveb k obraně státu a další. Plochy smíšené obytné ovšem za přípustné využití považují taktéž zahrady se vzrostlou zelení (tj. skupina vzrostlých stromů) bez hlavního hospodářského významu.

b) Plochy smíšené výrobní také nemají stanoveno hlavní využití, za přípustné využití je považováno umístění staveb sloužících pro výrobu, administrativu, infrastrukturu, obchod etc. Povoleny jsou ovšem taktéž plochy trvalé zeleně bez primárního hospodářského využití.

c) Plochy veřejné rekreace již mají vymezeno hlavní využití, a to jako prostranství sloužící veřejnosti, zejména parky, veřejná koupaliště, pláže a louky v nezastavěném území. Mezi přípustné využití patří mimo jiné také pozemky vodních toků a ploch, drobné sakrální stavby, stavby sloužící k rekreaci a cestovnímu ruchu a také pozemky s trvalou vegetací, které primárně neslouží k hospodářským účelům.

d) Plochy individuální rekreace, jsou plochy, na nichž se nachází nejvíce zahrádkových osad, tudíž je potřeba je co nejvíce specifikovat. Mezi hlavní využití patří zahrady, pozemky na nichž jsou umístěny zahrádkové chaty o plošné výměře max. 25 m^2 a pozemky objektů individuální rekreace s plošnou zástavbou do 40 m^2. Přípustné využití musí být slučitelné s využitím hlavním, jedná se zejména o pozemky veřejné rekreace, veřejných prostranství, vodních plochy, dopravní a technické infrastruktura, vzrostlé zeleně, bez hlavního ekonomického významu. Za podmíněně přípustné využití je považováno zřízení staveb stravování, kultury a staveb sakrálních do výměry 150 m^2, parkoviště se vzrostlou zelení a stavby či zařízení, které slouží k rekreaci (hřiště...).

e) Plochy veřejného vybavení zahrnují plochy a stavby veřejného vybavení jako například parkoviště, dále plochy dopravní infrastruktury, objekty rekreace přírodního rázu (ZOO, golfová hřiště), ale také pozemky se vzrostlou vegetací (aleje...).

f) Plochy veřejných prostranství, jejichž hlavní využití je následující: náměstí, ulice, chodníky, veřejná zeleň, neoplocená hřiště etc.

g) Plochy dopravní infrastruktury slouží dopravě ve všech jejích podobách

h) Plochy technické infrastruktury jsou využívány jako pozemky pro technickou obsluhu města Olomouce, jedná se zejména o plochy sloužící k výrobě energie, nakládání s odpady, vyskytovat se

na nich ovšem může i zeleň trvalého rázu.

i) Plochy zemědělské jsou primárně využívány jako neoplocená pole, sady, zahrady (zemědělský půdní fond), dále také jako pozemky se zelení bez hospodářského významu. Mezi přípustné využití patří dopravní infrastruktura, menší církevní stavby, protierozní a protipovodňová opatření. Za podmíněně přípustné využití jsou považovány např. stavby a zařízení sloužící cestovnímu ruchu. **j) Plochy lesní**, na nichž se nacházejí neoplocené lesní porosty, mohou být dále využity i k cestovnímu ruchu, dopravní infrastruktuře, lesnímu hospodářství a například také včelařství. **k) Plochy vodní a vodohospodářské** mají hlavní využití jako pozemky přírodních vodních toků a ploch a staveb s vodními toky souvisejícími. Za přípustné využití je považována břehová zeleň, dopravní a technická infrastruktura, malé vodní elektrárny aj. Podmíněně přípustné využití umožňuje lokalizaci staveb a zařízení cestovního ruchu a sportu, dále povoluje pozemky lesa a zemědělského půdního fondu. (Magistrát města Olomouce, 2014)

Zahrádkové osady v Olomouci jsou lokalizovány na plochách s různým typem využití. Nejčastěji se jedná o plochy individuální rekreace, na nichž se nachází 20 zahrádkových osad o souhrnné rozloze 42,14 ha, což je 32,66% celkové rozlohy olomouckých zahrádkových osad. Na plochách smíšených obytných se nalézá 13 zahrádkových osad, jež zaujímají 18,49 ha, tedy 14,33% rozlohy všech zahrádkových osad (viz tab. 18). Co se týče počtu osad lokalizovaných na daném typu plochy, jsou třetím nejrozšířenějším typem plochy veřejné rekreace s rozlohou osad (12,03 ha tj. 9,32% celkové rozlohy).

Tab. 18: Plochy zahrádkových osad dle využití

Plocha ZO dle využití	Počet	Počet (%)	Rozloha (ha)	Rozloha (%)
plochy individuální rekreace	20	37,04	42,14	32,66
plochy individuální rekreace, plochy smíšené obytné	1	1,85	22,52	17,45
plochy individuální rekreace, úz. rezerva	2	3,70	6,35	4,92
plochy smíšené obytné	13	24,07	18,49	14,33
plochy smíšené výrobní	2	3,70	1,09	0,84
plochy veřejné rekreace	5	9,26	12,03	9,32
plochy veřejné rekreace, územní rezerva	1	1,85	0,94	0,73
plochy vodní a vodohospodářské	4	7,41	7,84	6,08
plochy vodní a vodohospodářské, územní rezerva	2	3,70	2,03	1,57
plochy zemědělské	3	5,56	13,82	10,71
plochy individuální rekreace,plochy zemědělské, územní rezerva	1	1,85	1,78	1,38

Zdroj: Územní plán města Olomouce

3.2.3 Charakteristika zahrádkových osad dle významu a využití

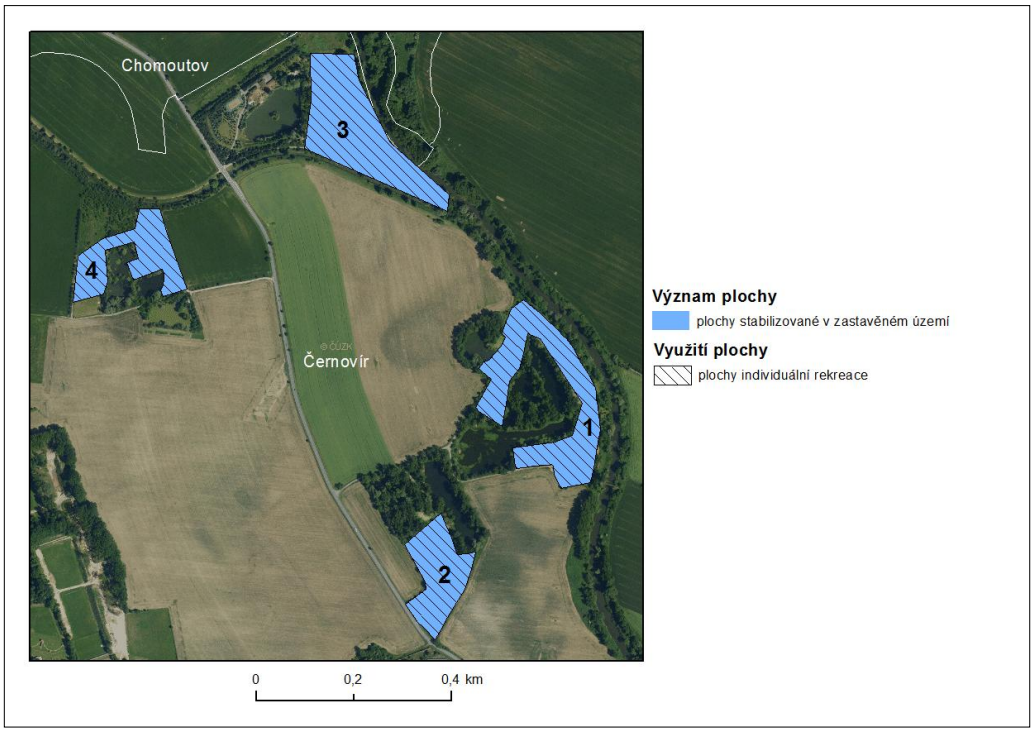
Zahrádkové osady v Černovíru

Zahrádkové osady v Černovíru se nacházejí na pozemcích, které jsou z hlediska významu plochy řazeny do kategorie ploch stabilizovaných v zastavěném území, z hlediska využití ploch se jedná o plochy individuální rekreace (viz tab. 19 a obr. 18). Funkční využití a míra zastavění se v tomto typu ploch nemění, osady jsou stabilní. Dostavby chat na pozemcích nad 400m² jsou povoleny, dostavby zahrádkářských chat na pozemcích do 400m² taktéž. Pozemky jsou převážně v soukromém vlastnictví (výjimkou je osada č. 1, která je z části vlastněna městem Olomouc), funkčně-zahrádkářské či funkčně-zahrádkářské/chatové.

Tab. 19: Význam a využití ploch ZO v Černovíru

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha (ha)	Význam plochy	Využití plochy
Černovír	1	3,63	plochy stabilizované v zastavěném území	plochy individuální rekreace
Černovír	2	1,95	plochy stabilizované v zastavěném území	plochy individuální rekreace
Černovír	3	3,83	plochy stabilizované v zastavěném území	plochy individuální rekreace
Černovír	4	1,97	plochy stabilizované v zastavěném území	plochy individuální rekreace

Zdroj: Územní plán města Olomouce



Obr. 18: ZO v Černovíru. Zdroj: ÚP města Olomouce, Ortofoto ČÚZK

Zahrádkové osady v Černovíru a Chválkovicích

Pozemky zahrádkových osad č. 5 - 7 jsou dle významu plochy řazeny jako zastavitelné, dle využití se jedná o plochy individuální rekreace. Existuje tedy možnost rozšíření funkce rekreační a obytné. Jsou v soukromém vlastnictví (viz tab. 20 a obr. 19).

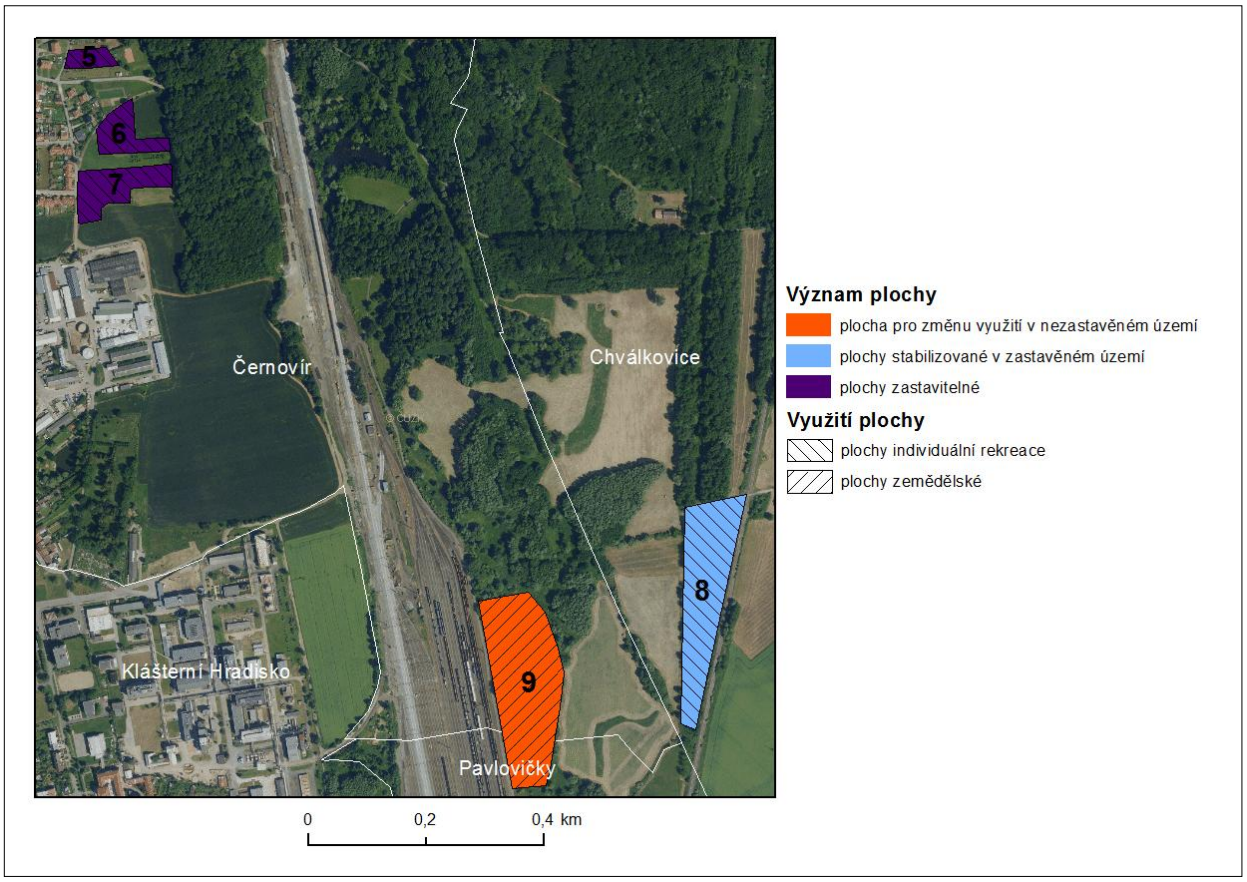
Zahrádková osada č. 8 je vedena dle významu jako plocha stabilizovaná v zastavěném území, dle využití jako plocha individuální rekreace, část plochy je ovšem vedena jako územní rezerva dopravní infrastruktury a to pod značkou UR-28. Tato územní rezerva je vymezena pro případ, že by byla uznána za vhodnou přeložka tratě č. 290. Osada je z části majetkem Statutárního města Olomouce a z části v soukromém vlastnictví. Tudíž má Magistrát města Olomouce možnost s pozemky disponovat. (Magistrát města Olomouce, 2014)

ZO č. 9 je plochou pro změnu využití v nezastavěném území (potřeba změny nezastavěného území s nevhodným využitím), zároveň se jedná o plochu zemědělskou. Tato osada je z části ve vlastnictví Českých drah, a. s. Všechny osady jsou funkčně-zahrádkářské.

Tab. 20: Význam a využití ploch ZO v Černovíru a Chválkovicích

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha (ha)	Význam plochy	Využití plochy
Černovír	5	0,25	plochy zastavitelné	plochy individuální rekreace
Černovír	6	0,60	plochy zastavitelné	plochy individuální rekreace
Černovír	7	0,90	plochy zastavitelné	plochy individuální rekreace
Chválkovice	8	2,45	plochy stabilizované v zastavěném území	plochy individuální rekreace, úz. rezerva ploch doprav. infrastruktury
Černovír	9	3,27	plochy pro změnu využití v nezastavěném území	plochy zemědělské

Zdroj: Územní plán města Olomouce



Obr. 19: ZO v Černovíru a Chválkovicích Zdroj: ÚP města Olomouce, Ortofoto ČÚZK

Zahrádkové osady v Hejčíně a Černovíru

Zahrádková osada č. 10 je vedena jako plocha stabilizovaná v zastavěném území, jedná se o plochu individuální rekreace, náleží soukromým vlastníkům. Funkční využití a míra zastavění se tedy u této osady nemění (viz tab. 21 a obr. 20).

ZO č. 11 je plochou stabilizovanou v nezastavěném území, dle využití plochou veřejné rekreace. Vlastněna je zájmovou organizací. Tato osada spadá do území řešeného v rámci US Studie urbanistického a ekologického začlenění koryta řeky Moravy do struktury města Olomouce. Studie ovšem osadu nijak neomezuje v jejím rozsahu, či dokonce v její existenci (Löw, 2002).

Osadou č. 12 (plochy stabilizované v nezastavěném území) probíhá koridor územních rezerv, dle využití se jedná z části o plochy individuální rekreace a z části o plochy zemědělské. K pozemkům této zahrádkové osady se vztahuje územní rezerva ploch dopravní infrastruktury (UR-02), tato územní rezerva se vztahuje k faktu, že pokud bude nutno propojit ulici Řepčínskou s komunikací mezi Hejčínem a Černovírem, bude zde vymezen dopravní koridor. Osada je

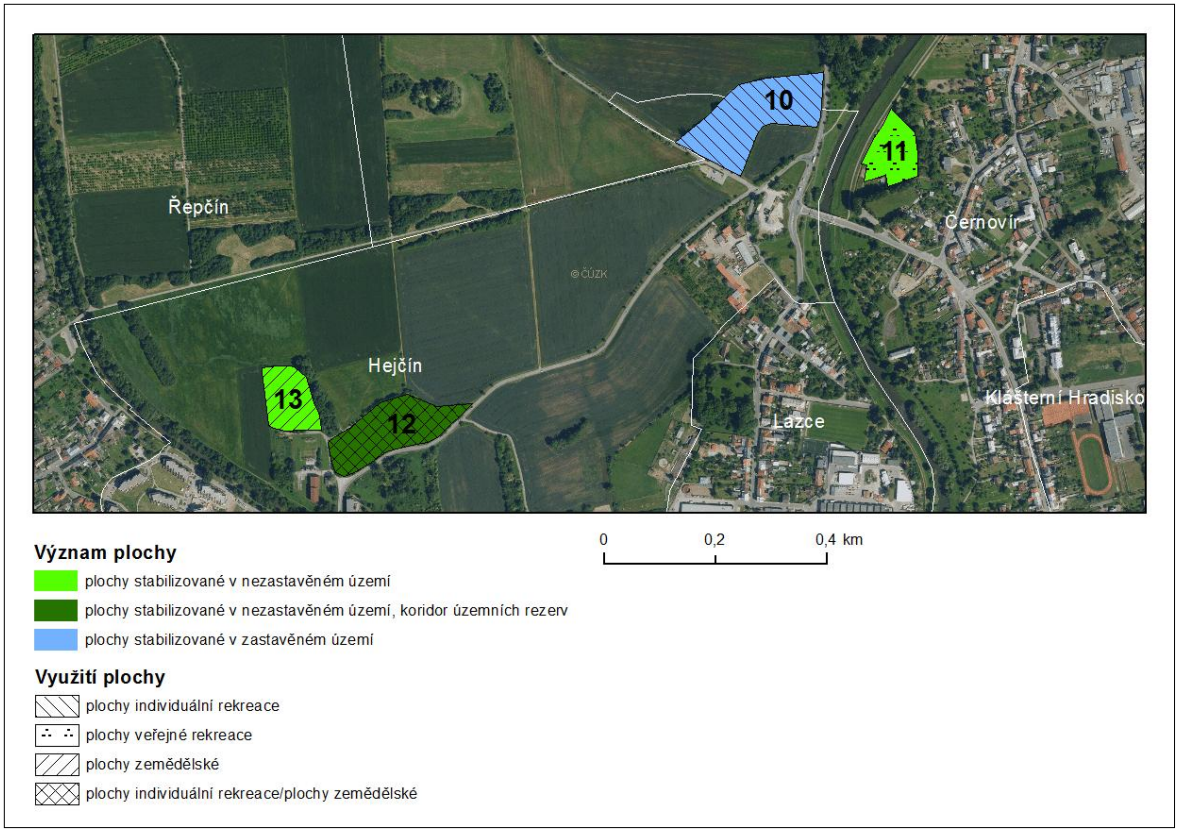
vlastněna z části Statutárním městem Olomouc a z části soukromými vlastníky. Město tedy má možnosti snáze provést vymezení dopravního koridoru, v případě, že to uzná za potřebné.(Magistrát města Olomouce, 2014)

Poslední zahrádková osada (č. 13) tohoto mapového výřezu se nachází v Hejčíně, jedná se o plochy stabilizované v nezastavěném území, , které jsou dle využití klasifikovány jako plochy zemědělské.

Tab. 21: Význam a využití ploch ZO v Hejčíně a Černovíru

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha (ha)	Význam plochy	Využití plochy
Hejčín	10	2,39	plochy stabilizované v zastavěném území	plochy individuální rekreace
Černovír	11	0,89	plochy stabilizované v nezastavěném území	plochy veřejné rekreace
Hejčín	12	1,78	plochy stabilizované v nezastavěném území, koridor územních rezerv	plochy individuální rekreace,plochy zemědělské, územní rezerva ploch dopravní infrastruktury
Hejčín	13	0,95	plochy stabilizované v nezastavěném území	plochy zemědělské

Zdroj: Územní plán města Olomouce



Obr. 20: ZO v Černovíru a Hejčíně. Zdroj: ÚP města Olomouce, Ortofoto ČÚZK

Zahrádkové osady v Černovíru, Klášterním Hradisku a Pavlovičkách

Zahrádková osada č. 14 spadá do kategorie ploch přestavby, dle využití do ploch vodních a vodohospodářských, je v soukromém vlastnictví. Z části je funkčně-zahrádkářská, z části degradovaná (viz tab. 22 a obr. 21).

Osady č. 15 a 16 jsou vedeny jako plocha pro změnu využití v nezastavěném území, dle využití se jedná o plochu vodní a vodohospodářskou, kterou probíhá územní rezerva ploch dopravní infrastruktury. Tato rezerva (UR-04) je vymezena pro případ, že bude shledáno potřebným propojit komunikace Lazeckou s Jablonského,čemuž se věnuje aktualizované Prověření územní rezervy komunikačního propojení v severní části města Olomouce. Osady jsou vlastněny převážně Statutárním městem Olomouc. (Staněk, Štěpán, Tomaštíková, 2015)

Osada č. 17 je určena jako plocha pro změnu využití v nezastavěném území a také jako plocha veřejné rekreace. Její pozemky jsou z části majetkem soukromých vlastníků, z části městským.

Osady č. 14 - 17 jsou součástí území, které je řešeno v US Studie urbanistického a ekologického začlenění koryta řeky Moravy do struktury města Olomouce. (Löw, 2002)

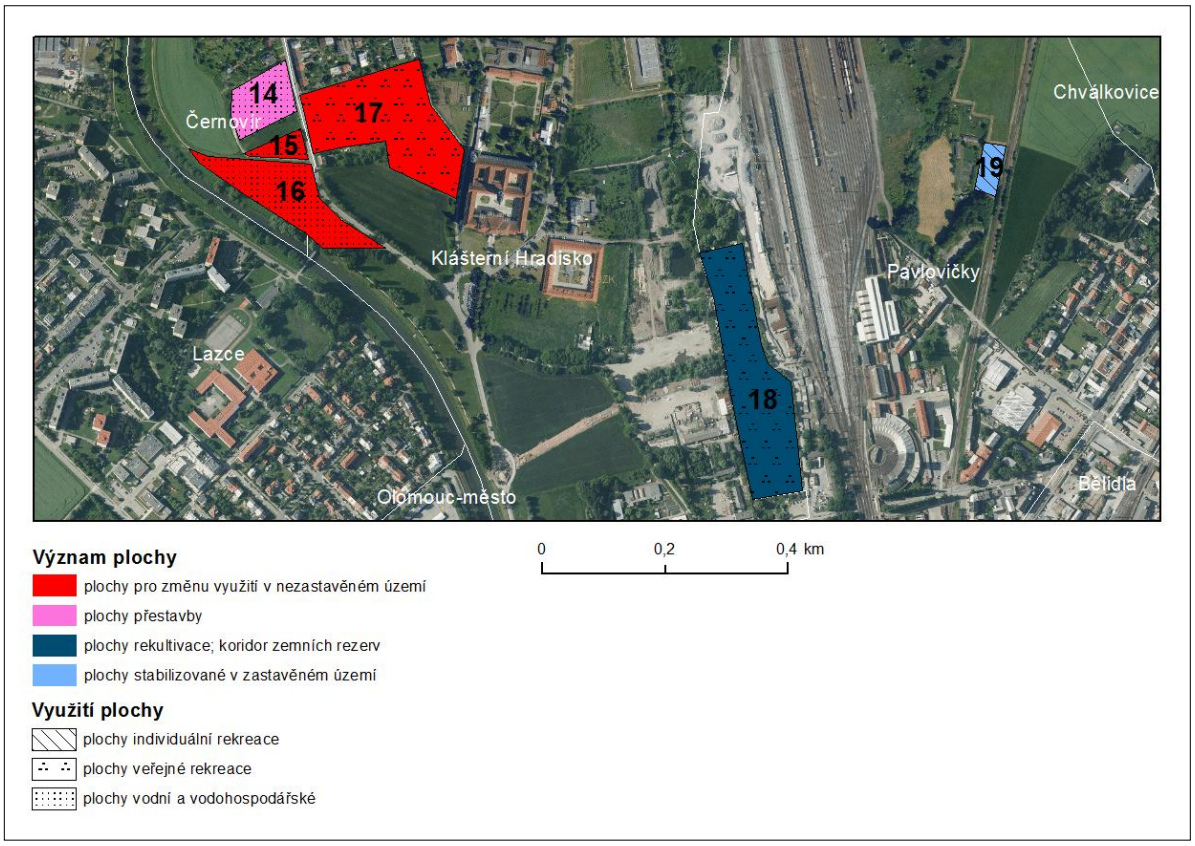
Zahrádková osada č. 18 v Pavlovičkách je vedena jako plocha rekultivace a zároveň jako koridor územních rezerv, dle využití se jedná o plochu veřejné rekreace, vlastněna je Českými Drahami, a.s.

Osada č. 19 je plochou stabilizovanou v zastavěném území, jedná se pozemky vlastněné jedním majitelem, které jsou dále pronajímány, dle využití se jedná o plochu individuální rekreace

Tab. 22: Význam a využití ploch ZO v Černovíru, Klášterním Hradisku a Pavlovičkách

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha (ha)	Význam plochy	Využití plochy
Černovír	14	0,85	plochy přestavby	plochy vodní a vodohospodářské
Černovír	15	0,27	plochy pro změnu využití v nezastavěném území	plochy vodní a vodohospodářské, ÚR ploch doprav. infrastruktury
Černovír	16	1,76	plochy pro změnu využití v nezastavěném území	plochy vodní a vodohospodářské, ÚR ploch doprav. infrastruktury
Klášterní Hradisko	17	3,22	plochy pro změnu využití v nezastavěném území	plochy veřejné rekreace
Pavlovičky	18	3,24	plochy rekultivace; koridor územních rezerv	plochy veřejné rekreace
Pavlovičky	19	0,28	plochy stabilizované v zastavěném území	plochy individuální rekreace

Zdroj: Územní plán města Olomouce



Obr. 21: ZO v Černovíru, Klášterním Hradisku a Pavlovičkách Zdroj: ÚP města Olomouce, Ortofoto ČÚZK

Zahrádkové osady v Droždíně

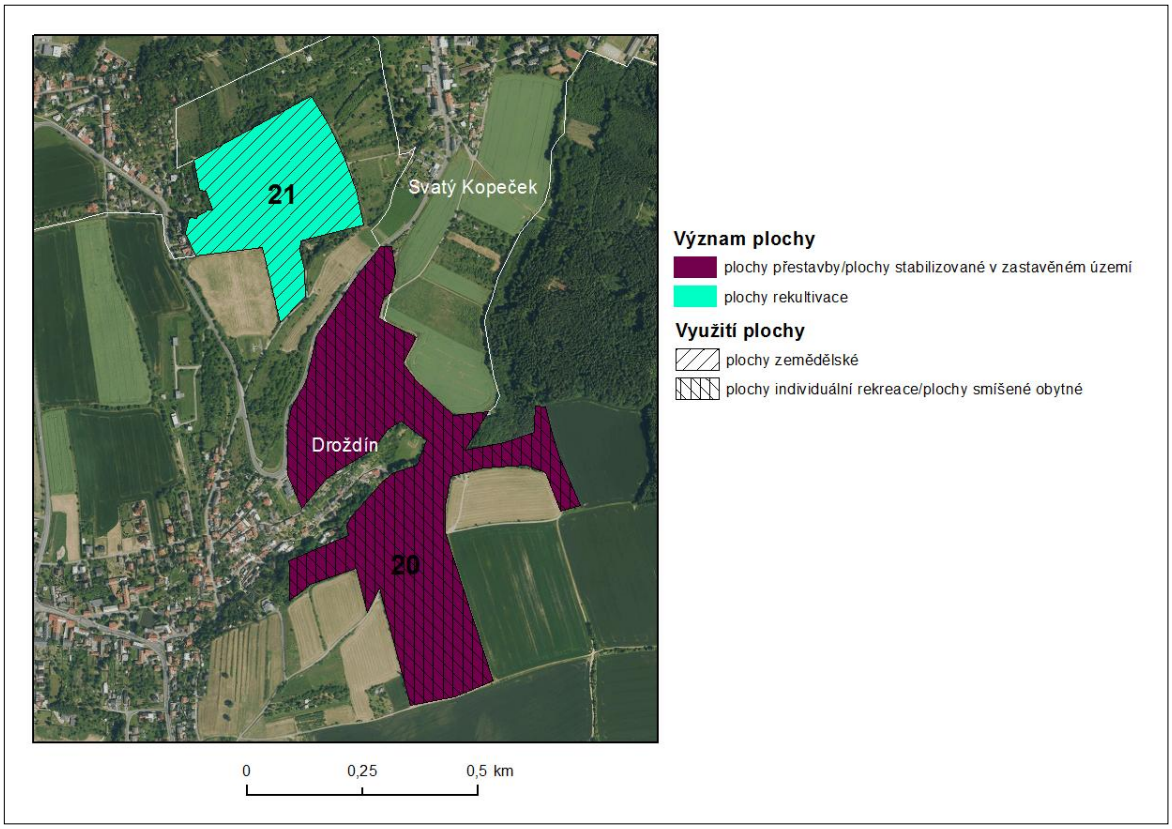
V Droždíně se nacházejí dvě ze tří největších zahrádkových osad v Olomouci. První z nich, ZO č. 20 je chatová, zcela v soukromém vlastnictví, dle významu je řazena z části do ploch přestavby, z části do ploch stabilizovaných v zastavěném území. Dle využití se jedná o plochy smíšené obytné a plochy individuální rekreace (viz tab. 23 a obr. 22). Vlivem povahy terénu v oblasti Droždína, má tato zahrádková osada charakter osad chatových, vzhledem k velkému sklonu svahů, na nichž se pozemky nacházejí, je časté terasování pozemků. Budovy chat jsou převážně zděné s přízemím a obytným podkrovím, někdy jsou i podsklepené.

Zahrádková osada č. 21 je řazena do ploch rekultivace, dle využití se jedná o plochu zemědělskou. Vzhledem k faktu, že Svatý Kopeček, který se nachází nad touto osadou, je památkově chráněnou oblastí, je zde výškové omezení staveb, které se zde mohou vyskytovat v podobě chat a zahrádkových chat. Západní část osady je transformována na trvalé bydlení.

Tab. 23: Význam a využití ploch ZO v Droždíně

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha (ha)	Význam plochy	Využití plochy
Droždín	20	22,52	plochy stabilizované v zastavěném území, plochy přestavby	plochy individuální rekreace, plochy smíšené obytné
Droždín	21	9,60	plochy rekultivace	plochy zemědělské

Zdroj: Územní plán města Olomouce



Obr. 22: ZO v Droždíně Zdroj: ÚP města Olomouce, Ortofoto ČÚZK

Zahrádkové osady v Lošově a Radíkově

V městské části Radíkov se nalézá jedna zahrádková osada, jedná se o osadu chatovou, v soukromém vlastnictví, která je dle významu plochou přestavby, dle využití plochou smíšenou obytnou (viz tab. 24 a obr. 23). Na pozemcích jsou budovy určené k rodinné rekreaci - chaty. Území je předmětem Územní studie Radíkov Na Suchých loukách, tato studie se věnuje stanovení urbanistické koncepce ploch přestavby a navrhuje změnu využití této plochy na plochy bydlení, v této souvislosti navrhuje rozšíření stávající příjezdové komunikace, vytvoření volného prostranství a zachování rozptýlené zástavby rodinných domů tak, jako je tomu v současnosti ve

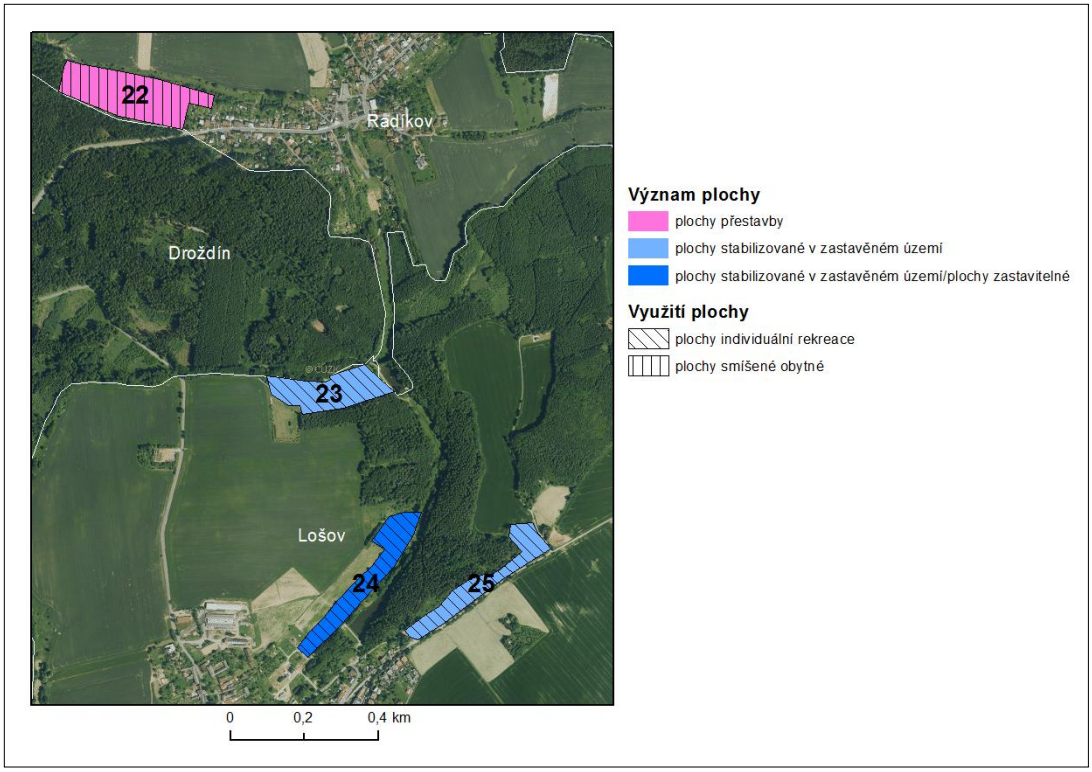
způsobu rozmístění chat, a to z důvodu charakteru území, jenž je obklopeno ze tří stran volnou přírodou. Zároveň stanovuje maximální zastavenou plochu budoucích rodinných domů v této lokalitě na 150 m^2 . (Přidal a Šobr, 2011) Vzhledem k atraktivnosti této lokality je pravděpodobné, že se zde tato osada v budoucnu nebude vyskytovat.

Zahrádkové osady v městské čtvrti Lošov mají podobné charakteristiky, dle využití jsou všechny řazeny do ploch individuální rekreace, jsou v soukromém vlastnictví, jejich funkce je chatová a dle významu se jedná o plochy stabilizované v zastavěném území (pouze u osady č. 24 se zároveň z části jedná o plochu zastavitelnou). Dostavba chat a zahrádkářských chat je povolena.

Tab. 24: Význam a využití ploch ZO v Lošově a Radíkově

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha (ha)	Význam plochy	Využití plochy
Radíkov	22	4,14	plochy přestavby	plochy smíšené obytné
Lošov	23	2,54	plochy stabilizované v zastavěném území	plochy individuální rekreace
Lošov	24	2,64	plochy stabilizované v zastavěném území, plochy zastavitelné	plochy individuální rekreace
Lošov	25	2,29	plochy stabilizované v zastavěném území	plochy individuální rekreace

Zdroj: Územní plán města Olomouce



Obr. 23: ZO v Lošově a Droždíně Zdroj: ÚP města Olomouce, Ortofoto ČÚZK

Zahrádkové osady v Neředíně a na Nové Ulici

Zahrádková osada v Neředíně je klasifikována jako plocha pro změnu využití v nezastavěném území, dle významu je plochou veřejné rekreace (viz tab. 25 a obr. 24). Vlastněna je soukromými vlastníky, funkce je funkčně-zahrádkářská.

Osada č. 27 na Nové Ulici je vedena jako plocha zastavitelná, dle využití je plochou smíšenou obytnou. Vlastněna je soukromě, funkce je taktéž funkčně-zahrádkářská. Existuje zde tedy možnost rozšíření funkce rekreační, či obytné, čemuž je také věnována územní studie Obytná zóna Balcárkova - Nad Lánem, Olomouc - Nová Ulice. Studie byla zpracována z podnětu majitelů dotčených pozemků, z důvodu prověření možnosti převodu pozemků na stavební parcely (jedná se pouze o část současné zahrádkové osady, většina dotčeného území je mimo současnou zahrádkovou osadu), studie řeší možnosti napojení na stávající silniční síť a druh zástavby - jednalo by se o cca 40 rodinných domů. (Leinert, 2009)

Osady č. 28 a 29 mají shodné charakteristiky, významem jsou plochami přestavby, využitím plochami smíšenými obytnými. Osada č. 28 je z části transformována na trvalé bydlení, z části chatová. Osada č. 29 je součástí území, jež zkoumá územní studie Okružní Nad Lánem, studie řeší rozšíření veřejných prostranství na plochách mezi zahrádkami a přilehlými domy.

Tab. 25: Význam a využití ploch ZO v Neředíně a na Nové Ulici

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha (ha)	Význam plochy	Využití plochy
Neředín	26	1,02	plochy pro změnu využití v nezastavěném území	plochy veřejné rekreace
Nová Ulice	27	3,10	plochy zastavitelné	plochy smíšené obytné
Nová Ulice	28	0,40	plochy přestavby	plochy smíšené obytné
Nová Ulice	29	1,72	plochy přestavby	plochy smíšené obytné

Zdroj: ÚP města Olomouce

Obr. 24: ZO v Neředíně a na Nové Ulici Zdroj: ÚP města Olomouce, Ortofoto ČÚZK

Zahrádkové osady ve Slavoníně

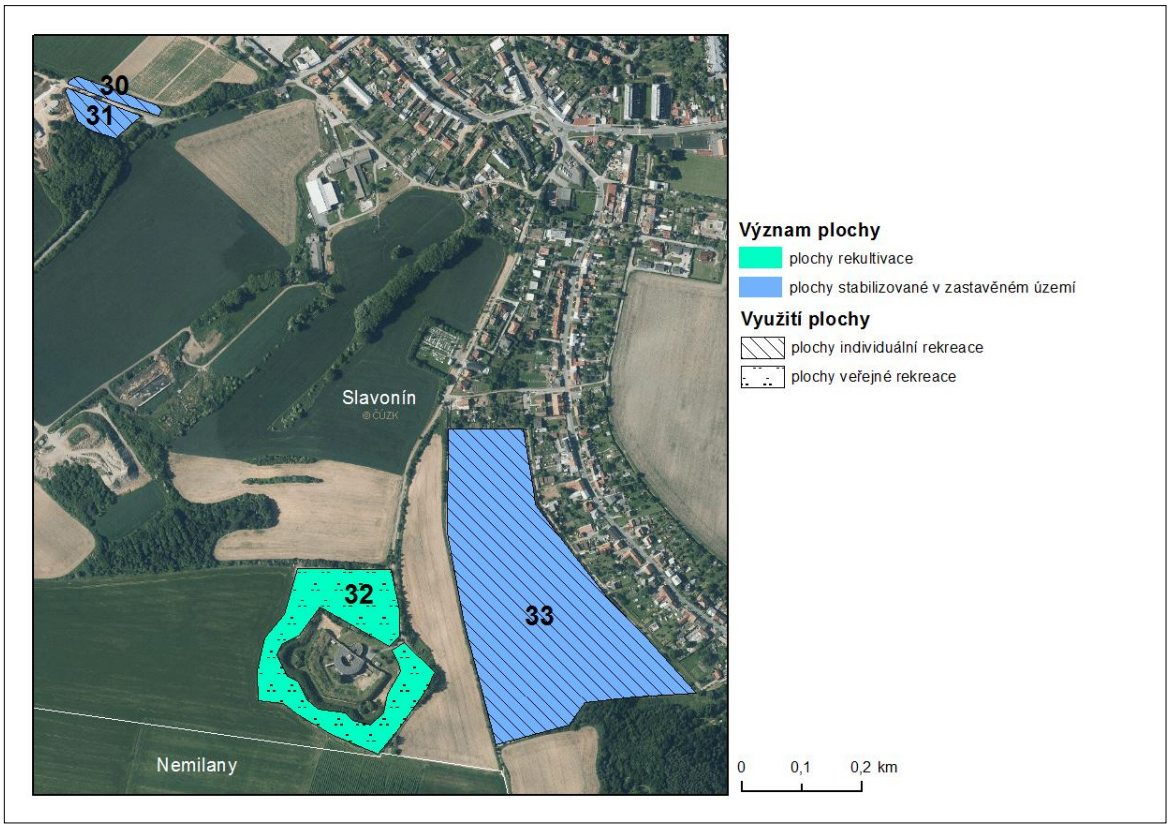
Zahrádkové osady č. 30 a 31 a 33 mají shodné charakteristiky, dle významu se jedná o plochy stabilizované v zastavěném území a dle využití plochy individuální rekreace. Vlastněny jsou soukromými vlastníky, funkce je funkčně-zahrádkářská.

Zahrádková osada č. 32 je vedena jako plocha rekultivace, dle využití plocha veřejné rekreace, vlastněna je z části soukromými vlastníky, z části zájmovou organizací (viz tab. 26 a obr. 25). Jedná se o území kolem fortu XI. Dle požadavků na ochranu a rozvoj hodnot je třeba ochraňovat a rozvíjet prvky kompozice tzv. Savonínského horizontu, a to z důvodu dálkových pohledů na zahrádkovou osadu, která lemuje fort XI.

Tab. 26: Význam a využití ploch ve Slavoníně

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha (ha)	Význam plochy	Využití plochy
Slavonín	30	0,28	plochy stabilizované v zastavěném území	plochy individuální rekreace
Slavonín	31	0,51	plochy stabilizované v zastavěném území	plochy individuální rekreace
Slavonín	32	3,67	plochy rekultivace	plochy veřejné rekreace
Slavonín	33	10,77	plochy stabilizované v zastavěném území	plochy individuální rekreace

Zdroj: Územní plán města Olomouce



Obr. 25: ZO ve Slavoníně Zdroj: ÚP města Olomouce, Ortofoto ČÚZK

Zahrádkové osady v Nových Sadech, Slavoníně a Nemilanech

Zahrádková osada č. 34 v Nových Sadech je vedena jako plocha pro změnu využití v nezastavěném území, dle využití jde o plochu vodní a vodohospodářskou, vlastněna je z části Povodím Moravy, s. p. a z části Statutárním městem Olomouc. Plocha této zahrádkové osady spadá do územní studie Urbanistického a ekologického začlenění koryta řeky Moravy do struktury města Olomouce. (Löw, 2002)

Osada č. 35 ve Slavoníně je plochou zastavitelnou, dle využití pak plochou smíšenou

obytnou. (viz tab. 27 a obr. 26) Existuje zde tedy možnost zastavění pozemků pro obytnou funkci. Zahrádková osada č. 36 je plochou přestavby, opět se jedná o plochu smíšenou obytnou.

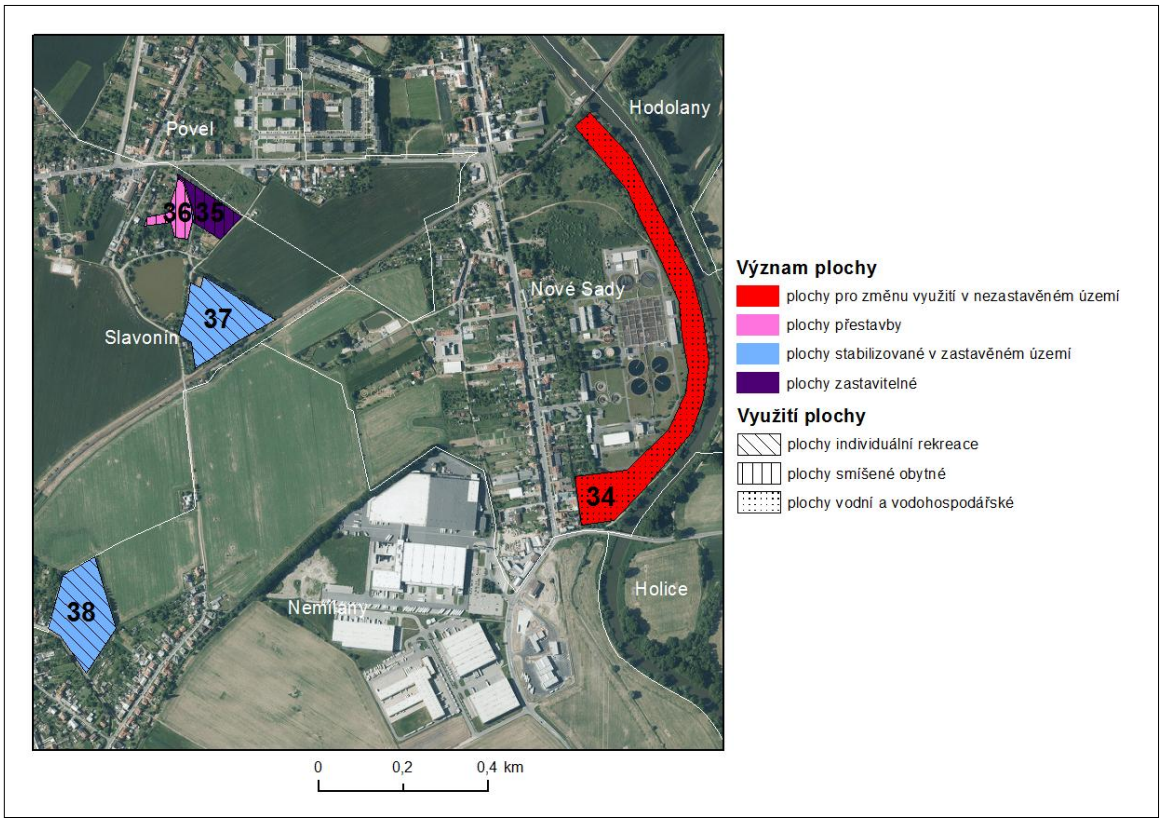
Pro oblast, na níž jsou lokalizovány zahrádkové osady č. 35 a 36 je zpracována územní studie Slavonín U rybníčku, prověřující možnost využití území pro bydlení, a to formou výstavby rodinných domů, tyto zahrádkové osady jsou tedy na své existenci ohroženy. (Trtílková, 2011)

Osady č. 37 a 38 jsou obě plochami stabilizovanými v zastavěném území, dle využití pak plochami individuální rekreace.

Tab. 27: Význam a využití ploch ZO v Nových Sadech, Slavoníně a Nemilanech

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha (ha)	Význam plochy	Využití plochy
Nové Sady	34	6,33	plochy pro změnu využití v nezastavěném území	plochy vodní a vodohospodářské
Slavonín	35	0,87	plochy zastavitelné	plochy smíšené obytné
Slavonín	36	0,67	plochy přestavby	plochy smíšené obytné
Slavonín	37	2,45	plochy stabilizované v zastavěném území	plochy individuální rekreace
Nemilany	38	2,52	plochy stabilizované v zastavěném území	plochy individuální rekreace

Zdroj: Územní plán města Olomouce



Obr. 26: ZO v Nových Sadech, Slavoníně a Nemilanech Zdroj: ÚP města Olomouce, Ortofoto ČÚZK

Zahrádkové osady v Holici

Význam i využití pozemků v Holici je velice pestré, jedná se o osady menší rozlohy. Osada č. 39 je plochou stabilizovanou v zastavěném území, dle využití se jedná o plochu individuální rekreace. Dostavby chat a zahrádkářských chat jsou tedy povoleny. Vlastnictví je soukromé.

Osada č. 40 je vedena z části jako plocha přestavby, z části je plochou zastavitelnou, dle využití se jedná o plochy smíšené obytné, vlastněna je soukromě. Tomu odpovídá i funkce: funkčně- zahrádkářská / chatová.

Zahrádková osada č. 41 je plochou pro změnu využití v nezastavěném území (nevhodná zástavba či funkce), dle využití jde o plochu individuální rekreace. Vlastnictví je soukromé.

Osada č. 42 je vedena jako plocha zastavitelná, dle využití plocha smíšená obytná. Tato osada je degradovaná, z části patří Statutárnímu městu Olomouc, z části soukromým vlastníkům.

Následující osada je (č. 43) je plochou přestavby, dle využití plochou smíšenou výrobní (viz tab. 28 a obr. 27). Vlastněna je jedním majitelem, který pozemky dále pronajímá.

Osada č. 44 je plochou zastavitelnou, jedná se o plochy individuální rekreace. Osada je vlastněna soukromě, funkce je funkčně-zahrádkářská.

K Zahrádkovým osadám č. 40 a 44 se vztahuje územní studie Olomouc Holice Jih. Předmětem studie je možnost výstavby rodinných domů. (Neischl, 2014)

Tab. 28: Význam a využití ploch zahrádkových osad v Holici

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha (ha)	Význam plochy	Využití plochy
Holice	39	1,61	plochy stabilizované v zastavěném území	plochy individuální rekreace
Holice	40	1,02	plochy přestavby, plochy zastavitelné	plochy smíšené obytné
Holice	41	0,47	plochy pro změnu využití v nezastavěném území	plochy individuální rekreace
Holice	42	1,87	plochy zastavitelné	plochy smíšené obytné
Holice	43	0,85	plochy přestavby	plochy smíšené výrobní
Holice	44	0,25	plochy zastavitelné	plochy individuální rekreace

Zdroj: Územní plán města Olomouce

Obr. 27: ZO v Holici Zdroj: ÚP města Olomouce, Ortofoto ČÚZK

Zahrádkové osady v Nových Sadech a Hodolanech

Osady tohoto mapového výřezu jsou menší rozlohy, vlastněny jsou převážně Statutárním městem Olomouc, výjimkou je osada č. 49, kterou vlastní Povodí Moravy, s. p. Využití je funkčně-zahrádkářské, osada č. 47 je degradovaná. Osady jsou lokalizovány podél koryta řeky Moravy.

Dle významu je osada č. 45 plochou územních rezerv, dle využití jde o plochu veřejné rekreace, na kterou se vztahuje územní rezerva ploch veřejných prostranství (UR-61), jedná se o územní rezervu ploch veřejné rekreace.

Osada č. 46 je plochou zastavitelnou, dle využití plochou smíšenou obytnou.

Zahrádková osada č. 47 je plochou pro změnu využití v nezastavěném území, dle využití jde o plochu vodní a vodohospodářskou (viz tab. 29 a obr. 28).

Osada č. 48 v Hodolanech je plochou přestavby, dle využití plochou smíšenou výrobní.

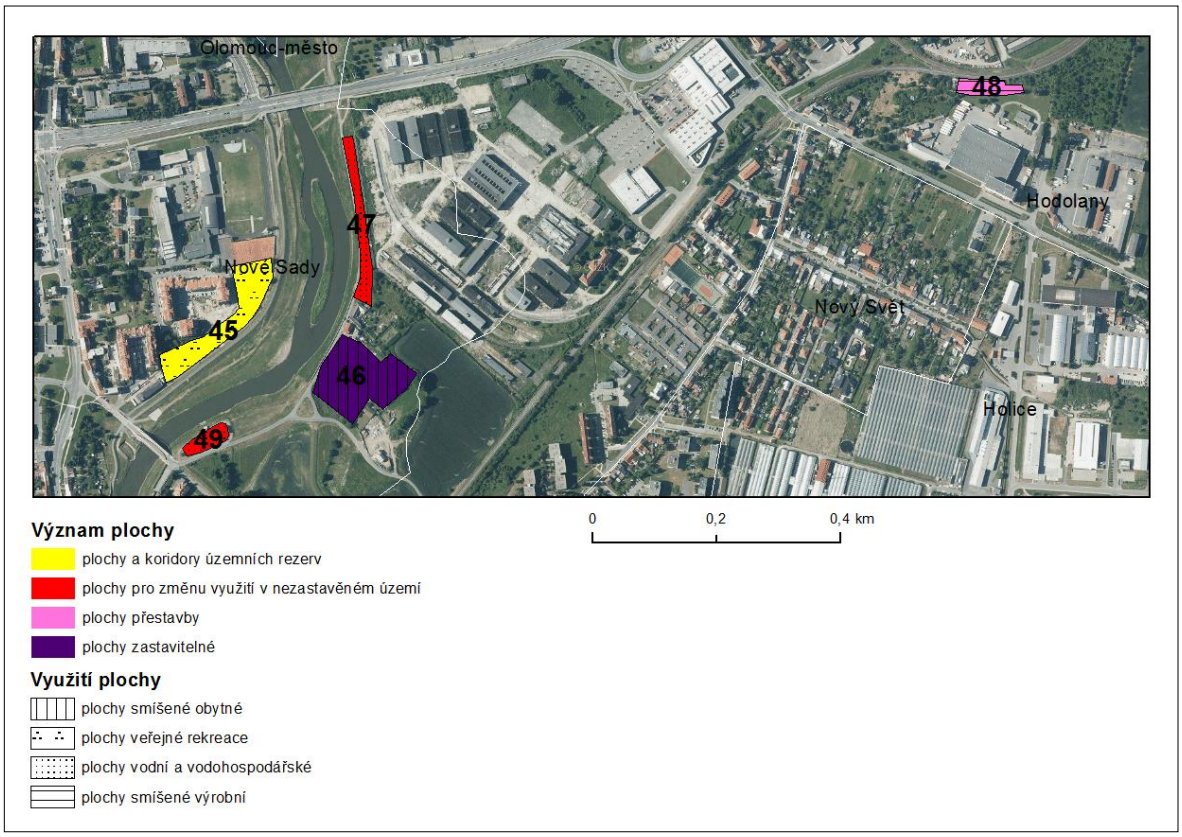
Zahrádková osada č. 49 je plochou pro změnu využití v nezastavěném území, dle využití se jedná o plochu vodní a vodohospodářskou. Osada je součástí území, k němuž se vztahuje

územní studie Urbanistického a ekologického začlenění koryta řeky Moravy do struktury města Olomouce.

Tab. 29: Význam a využití ploch pozemků ZO v Nových Sadech a Hodolanech

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha (ha)	Význam plochy	Využití plochy
Nové Sady	45	0,94	plochy a koridory územních rezerv	plochy veřejné rekreace, ÚR ploch veřejných prostranství
Nové Sady	46	1,29	plochy zastavitelné	plochy smíšené obytné
Nové Sady	47	0,46	plochy pro změnu využití v nezastavěném území	plochy vodní a vodohospodářské
Hodolany	48	0,24	plochy přestavby	plochy smíšené výrobní
Nové Sady	49	0,20	plochy pro změnu využití v nezastavěném území	plochy vodní a vodohospodářské

Zdroj: Územní plán města Olomouce



Obr. 28: ZO v Nových sadech a Hodolanech Zdroj: ÚP města Olomouce, Ortofoto ČÚZK

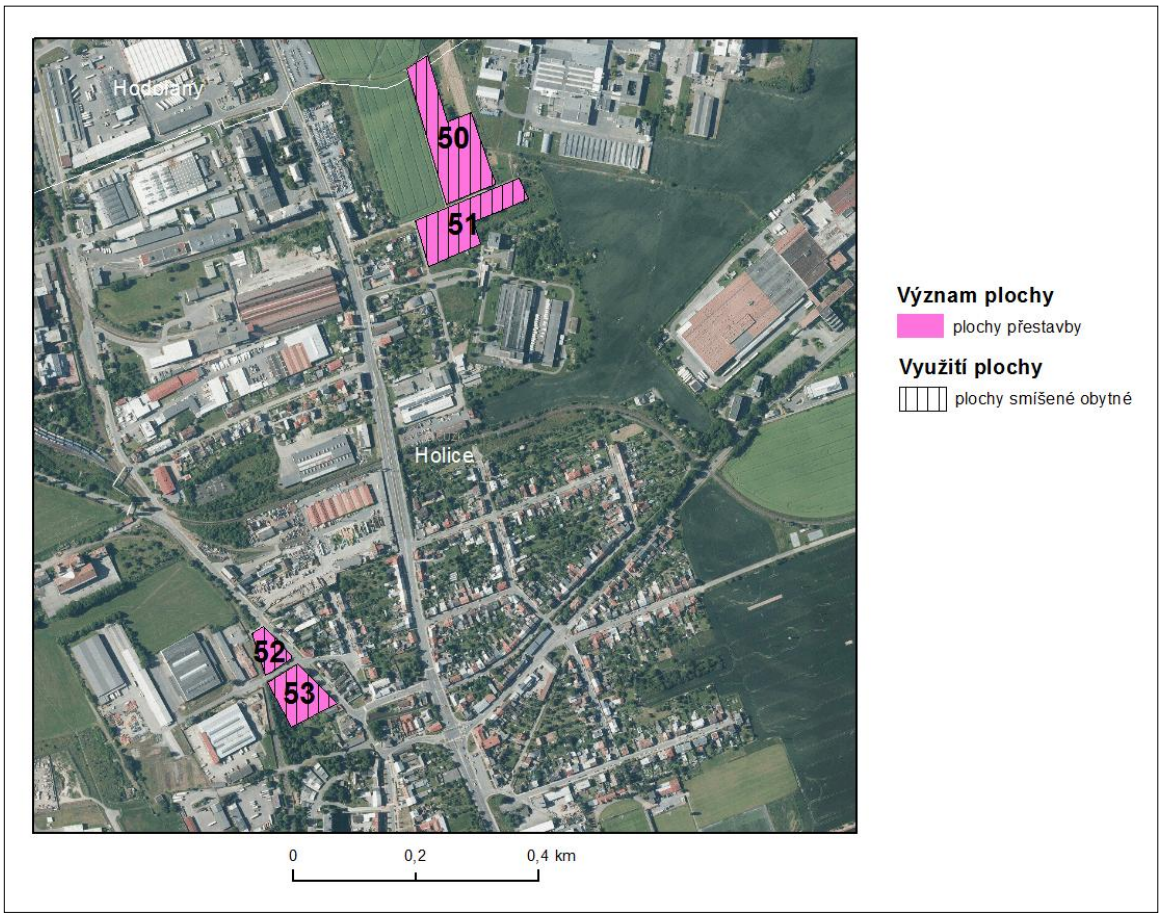
Zahrádkové osady v Holici

Všechny osady z tohoto mapového výřezu (obr. 29) jsou plochami přestavby, dle využití se jedná o plochy smíšené obytné (viz tab. 30). Plochy přestavby zároveň chrání dosud nezastavěné plochy před nežádoucím zastavěním, plochy zahrad bez hlavního hospodářského využití jsou v plochách smíšených obytných přípustné.

Tab. 31: Význam a využití ploch ZO v Holici

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha (ha)	Význam plochy	Využití plochy
Holice	50	1,48	plochy přestavby	plochy smíšené obytné
Holice	51	1,05	plochy přestavby	plochy smíšené obytné
Holice	52	0,27	plochy přestavby	plochy smíšené obytné
Holice	53	0,61	plochy přestavby	plochy smíšené obytné

Zdroj: Územní plán města Olomouce



Obr. 29: Zahrádkové osady v Holici. Zdroj: ÚP města Olomouce, Ortofoto ČÚZK

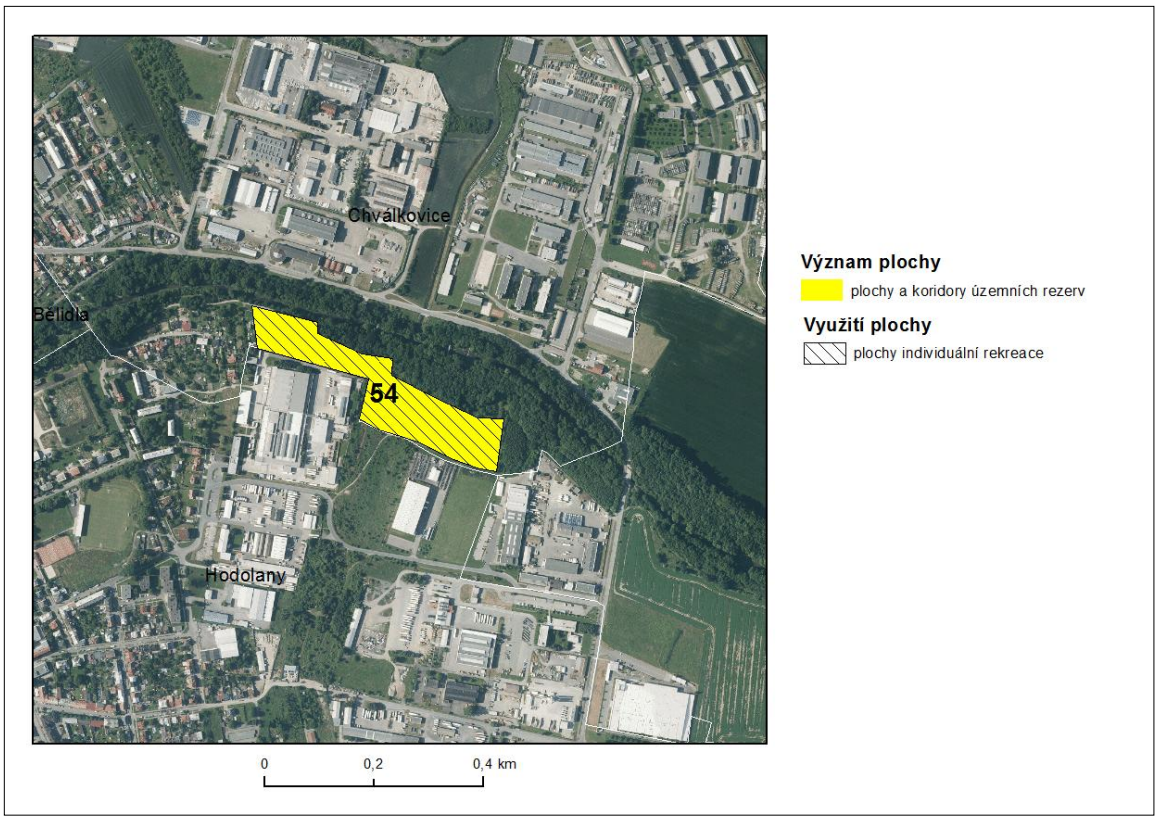
Zahrádkové osady ve Chválkovicích

Zahrádkové osada č. 54 ve Chválkovicích je dle významu plochy vedena jako plocha územních rezerv, dle využití se jedná o plochy individuální rekreace a územní rezervu ploch smíšených obytných (UR - 59), osada je v soukromém vlastnictví, z části je chatová, z části pak degradovaná. Je součástí území, řešeného v rámci územní studie Protipovodňové ochrany na řece Bystřici v Olomouci a Bystrovanech. (Löw, 2004)

Tab. 31: Význam a využití ploch ZO ve Chválkovicích

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha (ha)	Význam plochy	Využití plochy
Chválkovice	54	3,89	plochy a koridory územních rezerv	plochy individuální rekreace, ÚR ploch smíšených obytných

Zdroj: Územní plán města Olomouce



Obr. 30: Zahrádková osada ve Chválkovicích. Zdroj: ÚP Olomouc, Ortofoto ČÚZK

3.2.4 Zhodnocení vztahu vlastnictví a využití plochy dle územního plánu

Tak jako význam plochy ovlivňuje její využití dle územního plánu, rovněž využití plochy ovlivňuje její význam. Jednotlivé druhy ploch dle využití je potřeba následně charakterizovat dle jejich významu. Pro zjednodušení bylo potřeba provést generalizaci druhů ploch. Plochy u nichž byl uveden druh plochy a následně také, že se jedná o územní rezervu či koridor, byly pro potřeby srovnání přiřazeny k plochám dle využití. Plochy u nichž jsou dva typy využití, byly zjednodušeny na typ převažující (viz tab. 32).

Tab. 32: Plochy dle využití (mimo územních rezerv a koridorů)

Plochy dle využití	Počet	Počet (%)	Rozloha	Rozloha (ha)
plochy individuální rekreace	24	44,44	72,79	56,41
plochy smíšené obytné	13	24,07	18,49	14,33
plochy veřejné rekreace	6	11,11	13,12	10,17
plochy vodní a vodohospodářské	6	11,11	8,78	6,80
plochy zemědělské	3	5,56	2,03	1,57
plochy smíšené výrobní	2	3,70	7,84	6,08

Zdroj: ÚP města Olomouce

Nejčastějším typem plochy zahrádkových osad dle využití jsou **plochy individuální rekreace**. Tento typ se vyskytuje ve 24 případech, což tvoří 44,44% všech zahrádkových osad o celkové rozloze 72,79 ha (tedy 56,41% celkové rozlohy zahrádkových osad v Olomouci).

Osady jsou vlastněny soukromými vlastníky ve 20 případech, pouze u třech zahrádkových osad vlastní část osady Statutární město Olomouc.

Plochy individuální rekreace mají dle územního plánu různý význam (viz tab. 33). Nejčastěji se jedná o plochy stabilizované v zastavěném území (16 zahrádkových osad, tedy 69,57% z celkového počtu ploch individuální rekreace), tyto plochy zaujímají rozlohu 64,65 ha (88,82% rozlohy). Tyto plochy se z hlediska míry zastavění a způsobu využití nemění, majitelé mohou pouze dostavovat stávající chaty, či na pozemcích dosud nezastavěných tuto stavbu situovat, nemohou ovšem měnit funkci pozemku či osady jako celku, tyto osady jsou tedy stabilní a v nejbližší budoucnosti nehrozí jejich zánik (výjimkou je jedna osada, která je zároveň vymezena jako koridor územních rezerv). Velikost stavby je podmíněna plochou pozemku, chaty (do 40m^2 plošné zástavby) mohou být umisťovány na pozemky o výměře větší než 400m^2, zahrád-kové chaty (do 25m^2 zastavěné plochy) pak na pozemcích o ploše 250m^2 a více. Na pozemky o menší výměře, než je 250m^2 avšak větší než 160m^2, mohou jejich majitelé situovat stavby o maxi-mální zástavbě 10% z plochy pozemku. Charakter staveb (výška) je dále podmíněn blízkostí památkové rezervace.

Druhým nejčetnějším významem ploch individuální rekreace jsou plochy zastavitelné (a to ve čtyřech případech zahrádkových osad), tyto umožňují rozšíření plochy rekreační, případně prostřednictvím územní studie může dojít k navržení změny stavu na plochu bydlení, jako tomu je u osady č. 44.

Tab. 33: Význam ploch individuální rekreace

Význam ploch individuální rekreace	Počet	Počet (%)	Rozloha (ha)	Rozloha (%)
plochy stabilizované v zastavěném území	16	69,57	64,65	88,82
plochy zastavitelné	4	17,39	2	2,75
plochy a koridory územních rezerv	1	4,35	3,89	5,35
plochy pro změnu využití v nezastavěném území	1	4,35	0,47	0,65
plochy stabilizované v nezastavěném území	1	4,35	1,78	2,45

Zdroj: Územní plán města Olomouce

Druhým nejčastějším typem plochy dle využití jsou plochy **smíšené obytné**. Jedná se o 13 případů zahrádkových osad v Olomouci, tedy o 24% z celkového počtu zahrádkových osad.

Devět osad je dle významu plochami přestavby (to jest 69,23%), celková rozloha ploch smíšených obytných s významem ploch přestavby je 11,36ha (tedy 61,44%). Jedná se tedy o plochy s nevyhovujícím způsobem využití, tyto osady jsou tedy potenciálně ohroženy. Čtyři osady jsou dle významu klasifikovány jako plochy zastavitelné (viz tab. 34). Tudíž je zde umožněno rozšíření plochy obytné či rekreační. Změny jsou opět navrhovány prostřednictvím územních studií, které řeší možnost změny ve využití území, nejčastěji na plochy k bydlení. Tato situace se týká osad č. 22, 27, 29, 35, 36 a 40.

Forma vlastnictví u ploch smíšených obytných je rozmanitější, než tomu bylo u skupiny předešlé tedy ploch individuální rekreace. Osm osad je vlastněno soukromě (tedy 61,54%), dvě osady vlastní z části soukromí majitelé, z části Statutární město Olomouc, jedná osada je vlastněna zcela Statutárním městem Olomouc, další osadu vlastní z části soukromí vlastníci a z části Státní pozemkový úřad, a poslední osadu vlastní jeden soukromý vlastník, který pozemky v osadě dále pronajímá.

Tab. 34: Význam ploch smíšených obytných

Význam ploch smíšených obytných	Počet	Počet (%)	Rozloha (ha)	Rozloha (%)
plochy přestavby	9	69,23	11,36	61,44
plochy zastavitelné	4	30,77	7,14	38,62

Zdroj: Územní plán města Olomouce

3.2.5 Zhodnocení stability současného stavu zahrádkových osad

Otázka stability zahrádkové osady se odvíjí od několika faktorů. Nejvýznamnějším faktorem je, jaký význam má plocha, na níž se zahrádková osada nachází, dle územního plánu. Jak již bylo zmíněno v předešlých kapitolách, zahrádkové osady nacházející se na plochách stabilizovaných v zastavěném /nezastavěném území jsou nejstabilnější a v nejbližší době nehrozí jejich zánik. Naopak nejvíce ohrožené mohou být plochy, které jsou vedeny jako plochy přestavby (vymezují se pro potřeby znovuvyužití zastavěného území, které má nevhodnou strukturu zastavění či způsob využití a zároveň chrání dosud nezastavené území před nežádoucím zastavěním), plochy zastavitelé (jsou vymezeny mimo současně zastavěné území, určují se pro možnost rozšíření funkce obytné, rekreační, občanské vybavenosti a hospodářské funkce) a dále také plochy pro změnu využití v nezastavěném území (určují se z důvodu potřeby změny nezastavěného území s nevhodným způsobem využití). Dále závisí na využití plochy z pohledu územního plánu, v tomto případě jsou nejvíce ohroženy zahrádkové osady, které jsou lokalizovány na plochách smíšených obytných. Nelze však vyvozovat, že všechny zahrádkové osady mající využití jako plochy smíšené obytné jsou v budoucnu ohroženy na své existenci. Nejvíce se tato situace týká osad, které mají kombinaci významu plochy plocha přestavby a plocha zastavitelná a zároveň dle využití se jedná o plochu smíšenou obytnou. Opět nelze říci, že každá zahrádková osada, která se na takovéto ploše nachází, v brzké budoucnosti nutně zanikne, ovšem kombinace výše uvedeného významu a způsobu využití umožňuje zpracování územní studie (může být zpracována jak z podnětu Magistrátu města Olomouce, tak i například z podnětu majitelů dotčených pozemků), která prověří možnost jiného využití posuzovaného území, než jaké je momentálně uvedeno v aktuální územně-plánovací dokumentací. Takto zpracovaná územní je určena jako podklad pro zpracování změny územně-plánovací dokumentace. Tato situace se týká hned několika zahrádkových osad v Olomouci, zobrazených v tab. 35. Osady jsou vlastněny soukromými osobami, jejich celková rozloha je 12,19 ha, což je téměř desetina rozlohy všech zahrádkových osad na území města Olomouce. Územní studie ovšem není ze zákona závazná, tudíž není samozřejmostí, že k realizaci záměru dojde a zahrádková osada na tomto místě zanikne, její majitelé jsou však v nejistotě, navíc jejich pozemek je v tomto okamžiku téměř neprodejný pro jiné zahrádkáře.

Tab. 35: ZO jejichž území je součástí územní studie řešící plochy bydlení

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha (ha)	ÚS	Význam plochy	Využití plochy
Holice	40	1,02	plocha bydlení	plochy přestavby, plochy zastavitelné	plochy smíšené obytné
Holice	44	0,25	plocha bydlení	plochy zastavitelné	plochy individuální rekreace
Nová Ulice	27	3,10	plocha bydlení	plochy zastavitelné	plochy smíšené obytné
Nová Ulice	28	0,40	plocha bydlení	plochy přestavby	plochy smíšené obytné
Nová Ulice	29	1,72	plocha bydlení	plochy přestavby	plochy smíšené obytné
Radíkov	22	4,14	plocha bydlení	plochy přestavby	plochy smíšené obytné
Slavonín	35	0,87	plocha bydlení	plochy zastavitelné	plochy smíšené obytné
Slavonín	36	0,67	plocha bydlení	plochy přestavby	plochy smíšené obytné

Zdroj: Územní plán města Olomouce, Magistrát města Olomouce

V území zahrádkových osad, které je vymezeno jako územní rezerva či přímo koridor nebo plocha územních rezerv, je zakázáno provádět jakékoli změny, které by nějakým způsobem omezily možnost realizace záměru, pro nějž je územní rezerva vymezena. Záměr je ovšem pouze návrhem, tudíž nevymezuje konkrétní podobu a průběh záměru či využití území. Jedná se o osady, které jsou z části nebo zcela vlastněny Statutárním městem Olomouc, využití je funkčně-zahrádkářské, výjimkou je osada č. 54, která je vlastněna soukromě, je ovšem z části degradovaná. Pro Magistrát města Olomouce je tudíž snazší následně při případné realizaci záměru zajistit majetkoprávní vztahy týkající se pozemků. Celková rozloha ZO, na nichž je vymezena územní rezerva, je 11,10 ha (tedy 8,6% celkové rozlohy ZO v Olomouci). Tyto osady nejsou bezprostředně ohroženy, jsou zakonzervovány v současné podobě až do realizace záměru, pro nějž je rezerva vymezena (viz tab. 36).

Tab. 36: ZO, na jejichž území je vymezena územní rezerva, či plocha nebo koridor územních rezerv

Městská čtvrť	Číslo v mapě	Rozloha (ha)	ÚR	Význam plochy	Využití plochy
Chválkovice	54	3,89	plochy smíše-né obytné	plochy a koridory ÚR	plochy individuální rekreace
Nové Sady	45	0,94	plochy veřejných prostranství	plochy a koridory ÚR	plochy veřejné rekreace
Hejčín	12	1,78	plochy dopravní infrastruktury	plochy stabilizované v nezastavěném území, koridor ÚR	plochy individuální rekreace, plochy zemědělské
Černovír	15	0,27	plochy dopravní infrastruktury	plochy pro změnu využití v nezastavěném území	plochy vodní a vodohospodářské
Černovír	16	1,76	plochy dopravní infrastruktury	plochy pro změnu využití v nezastavěném území	plochy vodní a vodohospodářské
Chválkovice	8	2,45	plochy dopravní infrastruktury	plochy stabilizované v zastavěném území	plochy individuální rekreace

Zdroj: Územní plán města Olomouce

3.3 Trh nemovitostí a zahrádkové osady

Pozemky v zahrádkových osadách jsou taktéž součástí trhu nemovitostí. Na internetových portálech zabývajících se inzercí nemovitostí bylo nalezeno celkem 15 inzerátů, v nichž byl nabízen k prodeji pozemek (případně pozemek s chatou) v zahrádkové osadě na území města Olomouce.

Všechny nemovitosti, s výjimkou jedné, patřící Statutárnímu městu Olomouc, jsou prodávány soukromými osobami.

Z nalezených inzerátů se šest nemovitostí nacházelo v Droždíně (to jest 40% všech inzerovaných nemovitostí), následoval Slavonín se čtyřmi inzerovanými pozemky (26,7% z celkového počtu nabízených pozemků v zahrádkových osadách). Ostatní městské části, mezi něž patří Černovír, Holice, Lošov, Chválkovice a Nemilany jsou zastoupeny jedním inzerovaným pozemkem (viz tab. 37).

Cena jednotlivých pozemků je rozličná, spadá do intervalu od 99 000 Kč za nejlevnější pozemek, po 1500000 Kč za ten nejdražší, hodnota a tedy i cena pozemku je ovlivněna lokalizací pozemku (lukrativnost městské čtvrtě, vzdálenost komunikace a průmyslových areálů od pozemku, pozice pozemku v rámci zahrádkové osady, dostupnost hromadnou dopravou), majitelem (pozemek, jenž prodává Statutární město Olomouc je téměř 2,5krát levnější než druhý nejlevnější pozemek, který je vlastněn soukromě, a to i přesto, že pozemek vlastněný Statutárním městem Olomouc je lépe vybaven), cenu ovlivňuje také fakt, zda se na pozemku nachází zahrádková chata či chata k rodinné rekreaci.

Výměra nabízených pozemků se pohybuje v rozmezí od 1660 m^2 do 355 m^2, průměrná velikost pozemku je 568 m^2, medián je 396 m^2.

V přepočtu ceny za metr čtvereční pozemku je nejdražší pozemek v Droždíně, a to 2467 Kč/m^2, cena je ovšem zkreslena faktem, že na pozemku se nachází chata, která je vhodná i celoročnímu bydlení. Nejlevnější pozemek se nachází ve Slavoníně, cena je 248 Kč/m^2, majitelem je Statutární město Olomouc, pozemek si mohou zájemci i pronajmout, a to za 800 Kč/rok. Průměrná cena za m^2 pozemku v zahrádkové osadě je 999 Kč, medián pak 922 Kč.

Na všech pozemcích s výjimkou jednoho se nachází chata, v devíti případech (60% inzerátů) se jedná pouze o zahrádkovou chatu (do 25m^2), plošná výměra zbývajících chat se pohybuje od 30m^2 do 50m^2.

Tab. 37: Charakteristiky nabízených pozemků ZO v Olomouci (seřazeno dle ceny za m^2)

Městská část	Cena	Výměra pozemku (m^2)	Kč/m^2	Výměra chaty (m^2)	Vlastnictví
Droždín	1500000	608	2467	50	Soukromé
Lošov	690000	394	1751	44	Soukromé
Chválkovice	540000	355	1521	16	Soukromé
Droždín	550000	384	1432	30	Soukromé
Nemilany	390000	365	1068	17	Soukromé
Droždín	390000	381	1024	25	Soukromé
Droždín	350000	360	972	16	Soukromé
Droždín	580000	629	922	22	Soukromé
Slavonín	300000	396	758	16	Soukromé
Slavonín	250000	395	633	0	Soukromé
Droždín	555000	898	618	47	Soukromé
Slavonín	240000	400	600	4	Soukromé
Černovír	890000	1660	536	42	Soukromé
Holice	390000	899	434	22	Soukromé
Slavonín	99000	400	248	16	Statutární město Olomouc
	Průměr	568	999	24,5	
	Medián	396	922	22	

Zdroj: Sreality.cz, Domybytypozemky.cz, Reality-Olomouc.cz, Reality.idnes.cz

Ačkoli je každý inzerovaný pozemek s výjimkou jednoho vybaven buď chatou nebo aspoň zahrádkovou chatou lze pro ilustraci srovnat ceny (uvedené v Kč/m^2) těchto pozemků v zahrádkových osadách s cenami uvedenými v Cenové mapě stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce. Pro vyšší přesnost srovnání bylo takto porovnána 9 pozemků, na nichž se nacházela pouze zahrádková chata, případně žádný objekt (chata vhodná k sezónnímu bydlení zvyšuje hodnotu pozemku několikanásobně).

I přes redukci porovnávaných pozemků na ty, na nichž byly lokalizovány pouze zahrádkové chaty a jeden případ pozemku bez objektu, lze z tab. 38 zjistit nepoměr mezi cenami uvedenými v cenové mapě a cenami uvedenými v inzerátech. Určitý vliv na tento fakt měla provize realitní kanceláře, která je Českou komorou realitních kanceláří doporučována u prodeje do 490 000 Kč na minimálně 35 000 Kč, u prodejů od 500 000 do 2,5 mil Kč pak 5 - 7% z prodejní ceny nemovitosti. Zákon ovšem provize realitních kanceláří nestanovuje. (Doporučený „Sazebník služeb“ činnosti realitní kanceláře, 2015). Avšak i přes provizi realitní kanceláře je prodejní cena

2 - 9 násobná v porovnání s cenou uvedenou v cenové mapě. I přes tento fakt je o zahrádky v zahrádkových koloniích velký zájem.

Tab. 38: Porovnání ceny vybraných pozemků s cenami uvedenými v Cenové mapě stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce pro rok 2015/2016

Městská část	**Cena**	**Pozemek (m^2)**	**Kč/m^2**	**Výměra chaty (m^2)**	**Vlastnictví**	**Cenová mapa (Kč/m^2)**
Droždín	390000	381	1024	25	Soukromé	390
Droždín	350000	360	972	16	Soukromé	390
Droždín	580000	629	922	22	Soukromé	390
Holice	390000	899	434	22	Soukromé	180
Chválkovice	540000	355	1521	16	Soukromé	170
Nemilany	390000	365	1068	17	Soukromé	580
Slavonín	300000	396	758	16	Soukromé	260 - 370
Slavonín	250000	395	633	0	Soukromé	260 - 370
Slavonín	99000	400	248	16	Statutární město Olomouc	260 - 370
Slavonín	240000	400	600	4	Soukromé	260 - 370

Zdroj: Sreality.cz, Domybytypozemky.cz, Reality-Olomouc.cz, Reality.idnes.cz; Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce pro rok 2015/2016

3.4 Dotazníkové šetření

3.4.1 Metodika, cíle a charakteristika

Cílem dotazníkového šetření bylo zjistit vztah obyvatel města Olomouce k zahrádkovým osadám, jenž se nacházejí na území města. Sběr dat probíhal od září 2015 do listopadu 2015. Výběr respondentů probíhal náhodně, snahou ovšem bylo dotazovat respondenty všech věkových kategorií a obou pohlaví.

Dotazníku týkajícímu se zahrádkových osad v Olomouci předcházely otázky týkající se demografických údajů respondenta, jako je pohlaví, věková skupina, nejvyšší dokončené vzdělání a také městská část, v níž respondent v Olomouci bydlí.

Samotný dotazník se skládal ze čtyř hlavních otázek, přičemž v otázce č. 1 se nacházel tzv. filtr. Pokud respondent odpověděl záporně, byl filtrem přesměrován na otázku č. 2, v případě, že odpověděl kladně, odpovídal na podotázky dotazu č. 1. Otázky se zaměřovaly na vlastnictví zahrady (otázka s filtrem), v případě kladné odpovědi následovaly podotázky na formu vlastnictví zahrady, lokalizaci využívané zahrady, dále byl respondent dotázán na dobu cesty na zahradu a frekvenci návštěv jím využívané zahrady a následně i na respondentův pocit přínosu vlastnictví zahrady pro něj osobně. Respondenti, kteří nemají k dispozici zahradu či pozemek v zahrádkové osadě, byli filtrem přesměrováni na otázky týkající vnímání velikosti ploch zahrádkových osad, poté odpovídali na otázku, jak vnímají zahrádkové osady ve městě a poslední otázka se zaměřila na možné budoucí využití ploch zahrádkových osad. Tyto otázky vyplňovali i respondenti, kteří disponovali zahradou či pozemkem v zahrádkové osadě. Otázky v dotazníku byly s výjimkou jedné uzavřené, respondent tedy měl na výběr z několika opovědí. V jedné z podotázek odpovídali respondenti, kteří měli k dispozici zahrádku, pomocí škály, vyjadřující míru souhlasu s daným výrokem.

Analýza vyplněných dotazníků byla provedena grafickou metodou, a to pomocí grafů. Jednotlivé grafy byly následně doplněny slovním zhodnocením.

3.4.2 Výsledky dotazníkového šetření

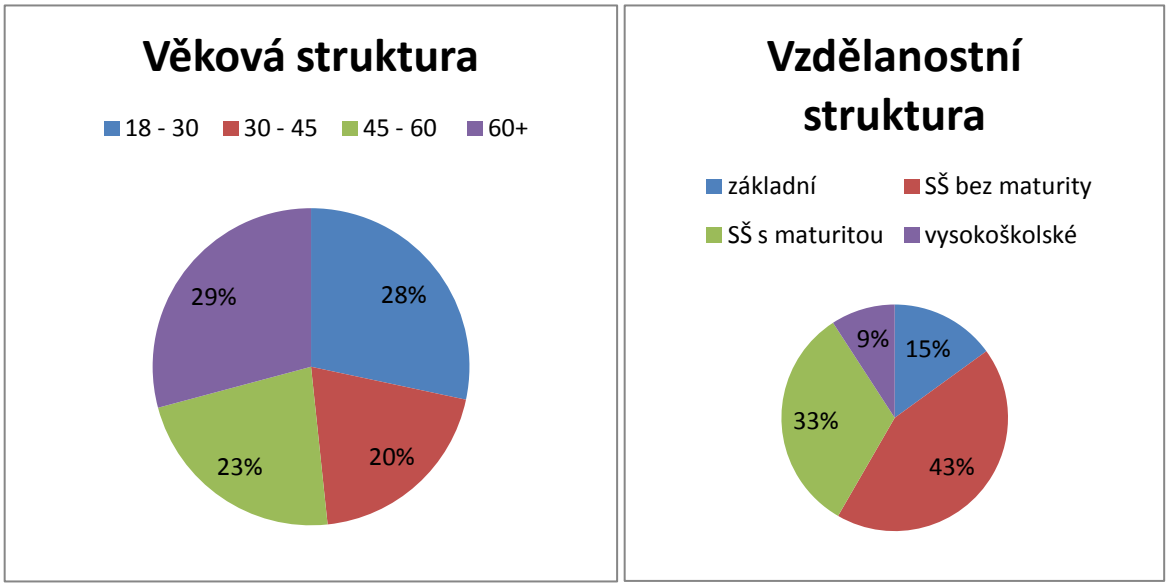
Charakteristika respondentů

Pro potřeby tohoto dotazníkové šetření bylo shromážděno celkem 120 dotazníků, díky sběru informací týkajících se demografických údajů je možno respondenty blíže charakterizovat.

Dotazování se zúčastnilo 54 mužů a 66 žen, ženy byly obecně ochotnější dotazník vyplnit. Co se týče věkové struktury dotazovaných, byli respondenti rozděleni do čtyř skupin a to: 18 - 30;

30 - 45; 45 - 60 a 60 a více let. Nejochotnější skupinou byli respondenti ve věku 60 a více let (35 respondentů, tj. 29%) a dále lidé ve věku 18 - 30 let (34 dotázaných, tj. 28%). Naopak nejméně ochotnou skupinou byli lidé ve věku 30 - 45 let, s nimiž bylo vyplněno 24 dotazníků (viz obr. 31).

Z hlediska vzdělání byli respondenti rozčleněni do čtyř skupin: lidé se základním vzděláním, lidé se středoškolským vzděláním bez maturity, středoškolsky vzdělaní lidé s maturitou a vysokoškolsky vzdělaní lidé. Nejčetnější skupinou jsou lidé se středoškolským vzděláním bez maturity (52 respondentů, tedy 43%), následovala skupina lidí středoškolsky vzdělaných s maturitou (39 dotázaných, tedy 33%). Nejméně četnou skupinou jsou vysokoškolsky vzdělaní respondenti, kterých bylo pouze 11 (tedy 9%) (viz obr. 32).



Obr. 31 a 32: Grafy věkové a vzdělanostní struktury respondentů Zdroj: vlastní data

Metodou náhodné procházky a následného dosběru dotazníků v zahrádkových osadách po Olomouci byla snaha oslovit respondenty, kteří bydlí v různých městských částech Olomouce, výsledné rozdělí respondentů dle jejich bydliště je zobrazeno v tabulce č. 39. Nejčetnější skupinou jsou respondenti, kteří bydlí v Holici (13 respondentů, tj. 11%), následuje skupina obyvatel Nových Sadů (12 respondentů, 10%), poté Olomouc - střed a Chválkovice.

Tab. 39: Bydliště respondentů (městská čtvrť)

Bydliště	Počet respondentů	Počet respondentů (%)
Holice	13	11
Nové Sady	12	10
Olomouc - střed	11	9
Chválkovice	10	8
Hodolany	9	8
Slavonín	8	7
Povel	7	6
Hejčín	7	6
Černovír - Hradisko	6	5
Nemilany	6	5
Nový svět	5	4
Olomouc - západ	5	4
Neředín	5	4
Nová Ulice	5	4
Pavlovičky	4	3
Lazce	4	3
Tabulový Vrch	3	3
Řepčín	1	1
Chomoutov	1	1
Droždín	1	1

Zdroj: vlastní data

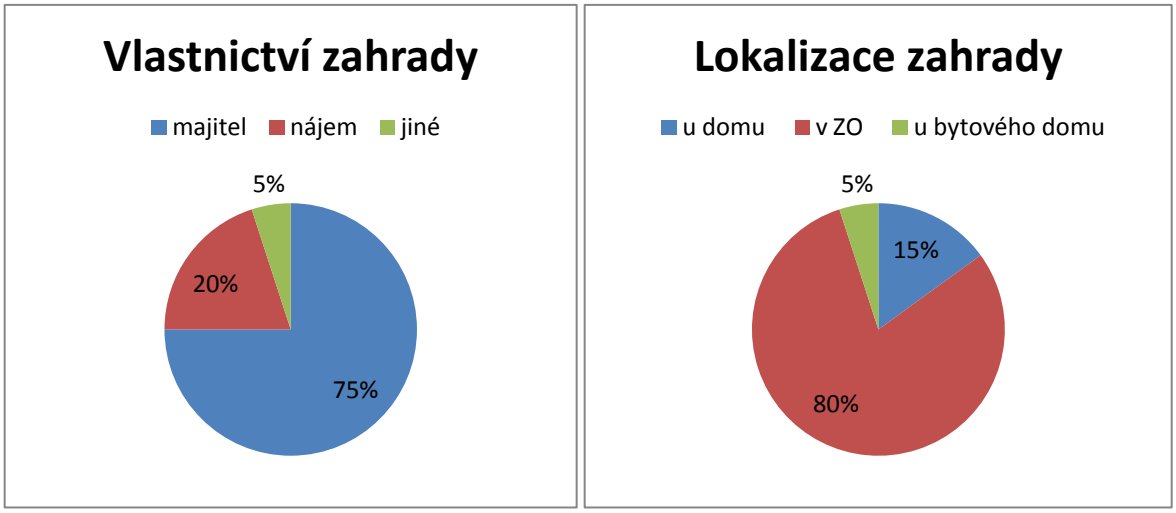
Otázka č. 1: Vlastnictví zahrady

První otázka dotazníku se zaměřila na zjištění, zda má respondent k dispozici zahradu či pozemek v zahrádkové osadě. Kladně mohl dotazovaný odpovědět i v případě, že on sám přímo zahradu nevlastní, ale majitelem je někdo z rodiny. Otázka zároveň obsahoval filtr, při kladné odpovědi respondent zodpovídal další podotázky. Při záporné pokračoval otázkou č. 2. Kladně opovědělo 20 respondentů (tedy 16%), 100 respondentů (to jest 84% dotázaných) odpovědělo, že zahradu/pozemek v zahrádkové osadě nevlastní.

Otázka č. 1.1: Vztah respondenta k vlastnictví dané zahrady

Dvacet respondentů, kteří v otázce č. 1 odpověděli kladně, zodpovídalo pět podotázek týkajících se zahrady či pozemku v zahrádkové osadě, kterými disponují. Otázka č. 1.1 se zabývala faktem, zda je respondent majitelem zahrady (včetně případů, kdy zahradu vlastní osoba z jeho rodiny), případně zda má zahradu v nájmu. Respondent mohl odpovědět i otevřenou odpovědí,

jelikož lidé mohou mít v užívání zahradu svého souseda, který na zahradničení nemá čas, ovšem nechce nemovitost prodávat atd. Výsledkem této otázky bylo zjištění, že 15 respondentů má zahradu/pozemek v zahrádkové osadě v osobním vlastnictví, čtyři dotázaní si zahradu pronajímají a jeden respondent se stará o zahradu své známé, která je v pokročilém věku (viz obr. 33).



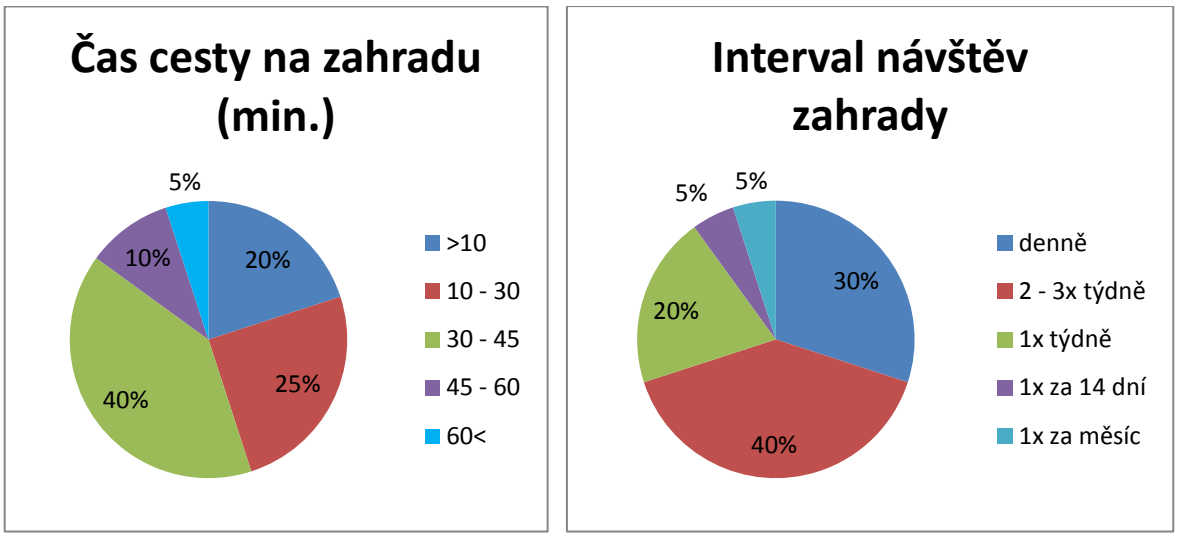
Obr. 33 a 34: Forma vlastnictví zahrady/pozemku v ZO; Lokalizace zahrady Zdroj: Vlastní data

Otázka č. 1.2: Lokalizace zahrady

Tato podotázka se zabývala lokalizaci zahrady, respondent měl na výběr ze tří uzavřených otázek. Zahrada se mohla nacházet přímo u domu, v němž respondent bydlí, dále v zahrádkové osadě a nebo u bytového domu, kde respondent žije. Zahradu u domu mohli využívat pouze tři respondenti (tedy 15% dotázaných), u bytového domu má k dispozici dokonce pouze jeden respondent, zato v zahrádkové osadě se nachází zahrada 16 dotázaných osob (to jest 80% respondentů) (viz obr. 34).

Otázka č. 1.3: Trvání cesty na zahradu

Odhad doby cesty na zahradu je předmětem jediné zcela otevřené otázky tohoto dotazníku. Pro zjednodušení grafického znázornění byly odpovědi rozděleny do následujících intervalů: doba cesty do 10 minut, 10 - 30 minut, 30 - 45 minut, 45 - 60 minut a 60 a více minut. Nejčetnější skupou byly osoby, jimž trvá cesta na jejich zahradu 30 - 45 minut (8 osob, to jest 40% respondentů), následovala skupina 5 lidí, jimž cesta na zahradu zabere 10 - 30 minut. Doba cesty na zahradu v intervalu 0 - 10 minut se týká respondentů, kteří mají k dispozici zahradu u svého domu, či těch, kteří mají k dispozici zahradu u bytového domu,v rámci tohoto průzkumu se jedná o čtyři dotázané osoby. 45 - 60 minut musí obětovat cestě na zahradu dva respondenti, pouze jednomu tato cesta trvá více než 60 minut (viz obr. 35).



Obr. 35 a 36: Čas cesty na zahradu; Interval návštěv zahrady Zdroj: Vlastní data

Otázka č. 1.4: Interval návštěv zahrady

Cílem této podotázky bylo zjistit, jak často se na zahradu dostavují její majitelé v průběhu sezóny, tzn. kromě zimních měsíců. Jednalo se o uzavřenou otázku, respondenti tedy měli na výběr z následujících odpovědí frekvence návštěv zahrady: denně, 2 - 3x týdně, 1x týdně, 1x za 14 dní a 1x za měsíc. Denně se na zahradu dostavuje 6 respondentů (tzn. 30% dotázaných), 2 - 3x týdně ji navštíví 40% dotázaných (tedy 8 respondentů). Někteří lidé z těchto dvou skupin mají zahradu u domu, případně se jedná o zahrádkáře, kteří zahradu využívají intenzivně k pěstebním účelům, a tudíž je pro ně nutné se na jimi obhospodařovaný pozemek dostavovat často z důvodu zálivky a sklizně plodin v letních měsících. Jednou týdně se na zahradu dostavuje 20% respondentů (tedy 4 dotázaní), jedná se zejména o ty, kteří žijí ve větší vzdálenosti od jejich zahrady a tudíž se na pozemek dostavují převážně o víkendu (viz obr. 36).

Otázka č. 1.5: Přínos vlastnictví zahrady

Otázka přínosu zahrady byla rozdělena na šest částí, v nichž respondent odpovídal pomocí škály (ano - spíše ano - spíše ne - ne), podle toho do jaké míry s daným výrokem souhlasil či nesouhlasil. Výroky zjišťovaly, do jaké míry respondent souhlasí s následujícími možnými funkcemi vlastnictví zahrady: relaxace a odpočinek, trávení času v přírodě, dopěstování si zdravých potravin (opravdu pouze dopěstování, jelikož na ploše zahrad v Olomouci nelze vypěstovat veškerou zeleninu a ovoce, co člověk využívá), místo setkání přátel (a známých, kteří mají stejné zájmy jako respondent), zvyk či povinnost a nebo přivýdělek prodejem výpěstků (zelenin, ovoce, květin).

S prvním výrokem, tedy jestli respondent vnímá pobyt na zahradě odpočinek a relaxaci, zcela souhlasilo 70% respondentů, 25% spíše souhlasilo a 5% spíše nesouhlasilo. Zcela nesouhlasil nikdo.Zahradničení je vnímáno jako aktivní způsob relaxace a majitelé s tímto faktem počítají.

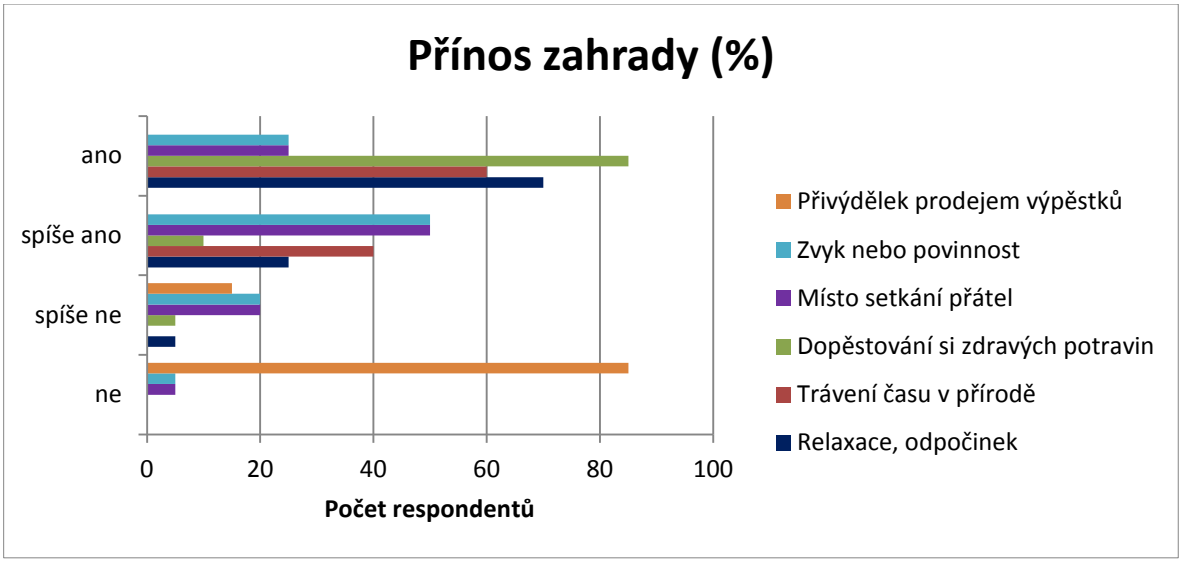
Druhý výrok, tedy zda pro dotazované znamená pobyt na zahradě zároveň i pobyt v přírodě, zcela odsouhlasilo 60% respondentů, 40% respondentů s výrokem spíše souhlasilo. Záleží na faktu, zda jsou majiteli zahrady/pozemku v zahrádkové osadě poblíž lesa, nebo v sousedství železničního koridoru, frekventované komunikace, či například poblíž výrobní haly.

Zda je zahradničení na zahradě možností, jak si dopěstovat zdravé potraviny si myslí 85% respondentů, pouze 10% souhlasilo částečně a jen 5% spíše nesouhlasilo.Velká část zahrad v zahrádkových osadách má výměru kolem 400 m^2, takže je zřejmé, že na tak malé ploše nelze pokrýt celkovou spotřebu zeleniny a ovoce pro jedince, natož pro rodinu, nehledě na sezónnost pěstování. Proto byla tato část otázky zaměřena pouze na dopěstování potravin (viz obr. 37).

Jako místo, kde se mohou potkat přátelé, vnímá svou zahradu 40% respondentů, s výrokem částečně souhlasí 25% dotázaných, dalších 25% s výrokem spíše nesouhlasí, zcela nesouhlasilo 5% dotázaných. Opět zde závisí na lokalizaci zahrady/pozemku v zahrádkové osadě, na ruchu z okolí, ale také na sociálních faktorech, jako je například vztah mezi majiteli sousedních pozemků.

Pátá část této podotázky je zaměřena na pocit respondenta, zda je pro něj péče o zahradu povinnost a zvyk. S tímto výrokem zcela souhlasí 25% respondentů, spíše souhlasilo 50% respondentů, naopak spíše nesouhlasilo 20% dotázaných a zcela s tímto výrokem nesouhlasilo pouze 5% respondentů. Ačkoli respondenti v první části vypovídali, že je pro ně vlastnictví zahrady a péče o ni odpočinkem, je logické, že pokud ji lidé využívají k pěstebním účelům, je nutné se zde několikrát týdně vypravit, a tudíž se pro majitele jejich zahrada stává zároveň povinností i místem odpočinku.

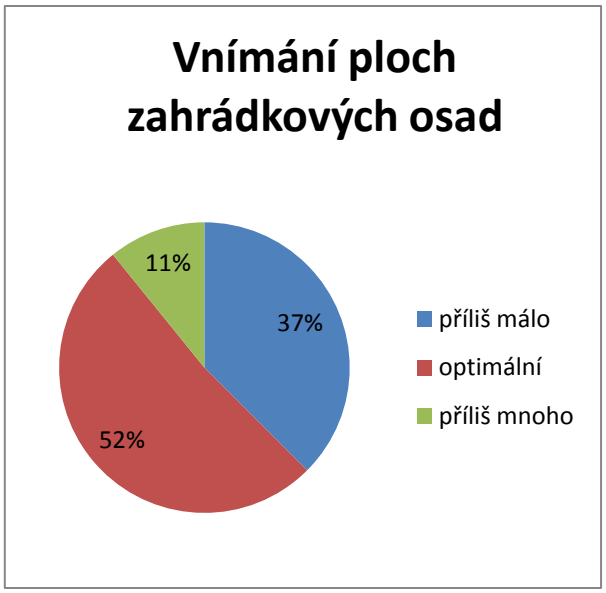
S poslední částí této otázky, tedy zda si respondenti přivydělávají prodejem výpěstků (zeleniny, ovoce, květin), lidé spíše nesouhlasili v 15% případů, v 85% nesouhlasili zcela. Tento fakt vyplývá z výše zmíněné nedostatečné velikosti pozemku pro vypěstování přebytků, které by sami nespotřebovali.



Obr. 37: Graf přínosu zahrady pro respondenta Zdroj: Vlastní data

Otázka č. 2: Vnímání plochy zahrádkových osad

Na tuto otázku odpovídali již všichni respondenti (byli sem přesměrování filtrem v otázce č. 1). Otázka se zaměřovala na fakt, zda je dle respondentů plocha olomouckých zahrádkových osad příliš malá, optimální či příliš velká. 37% respondentů (tedy 45 odpovídajících) zodpovědělo, že plochy zahrádkových osad v Olomouci jsou nedostatečné. Více než polovina (52%, to jest 62 dotázaných) si myslí, že plochy zahrádkových osad v Olomouci jsou optimální. Pouze 13 respondentů (tedy 11%) považuje plochy zahrádkových osad za příliš velké.



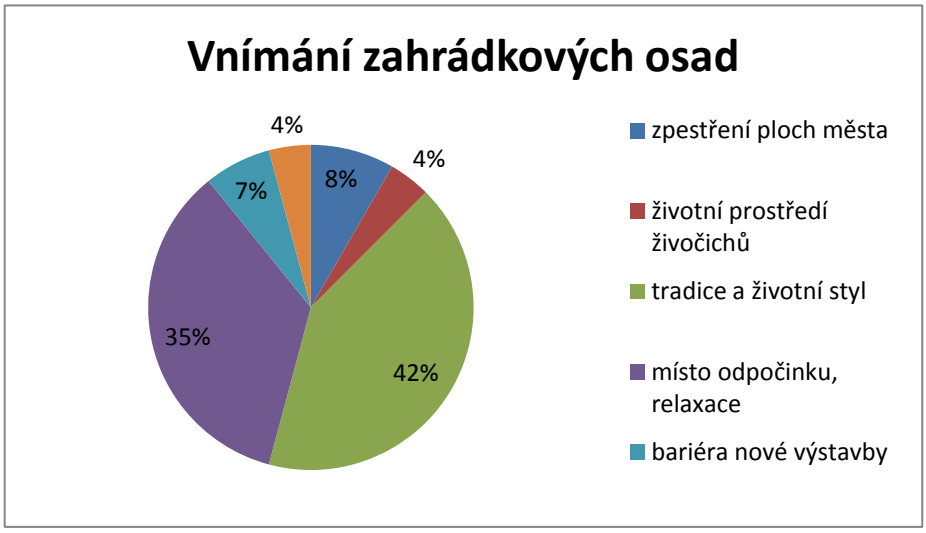
Obr. 38: Vnímání ploch zahrádkových osad
Zdroj: Vlastní data

Otázka č. 3: Vnímání zahrádkových osad

Cílem této otázky bylo zjistit, jak respondenti (majitelé zahrad i ti, kteří zahradu nevlastní) vnímají zahrádkové osady jako celek ve městské krajině. Respondenti měli na výběr z následujících uzavřených otázek: zahrádkové osady zpestřují plochy města (zelené plochy snižují

prašnost i hlučnost), jedná se o životní prostředí živočichů (společně s předešlým výrokem se jedná o environmentální funkci zahrádkových osad), respondenti mohou také plochy zahrádkových osad vnímat jako součást tradice a životního stylu nebo jako místo odpočinku a relaxace (obojí je součástí sociální funkce zahrádkových osad), zahrádkové osady lze ovšem také vnímat jako bariéru nové výstavby nebo jako přežitek z dob minulých.

Nejčastěji (ze 42%) jsou zahrádkové osady vnímány jako součást tradice či životního stylu, dále jako místo odpočinku a relaxace (35%). Lze tedy konstatovat, že sociální aspekt zahrádkových osad respondenti považují za nejdůležitější. Ostatní odpovědi nebyly respondenty považovány za tolik významné (viz obr. 39).



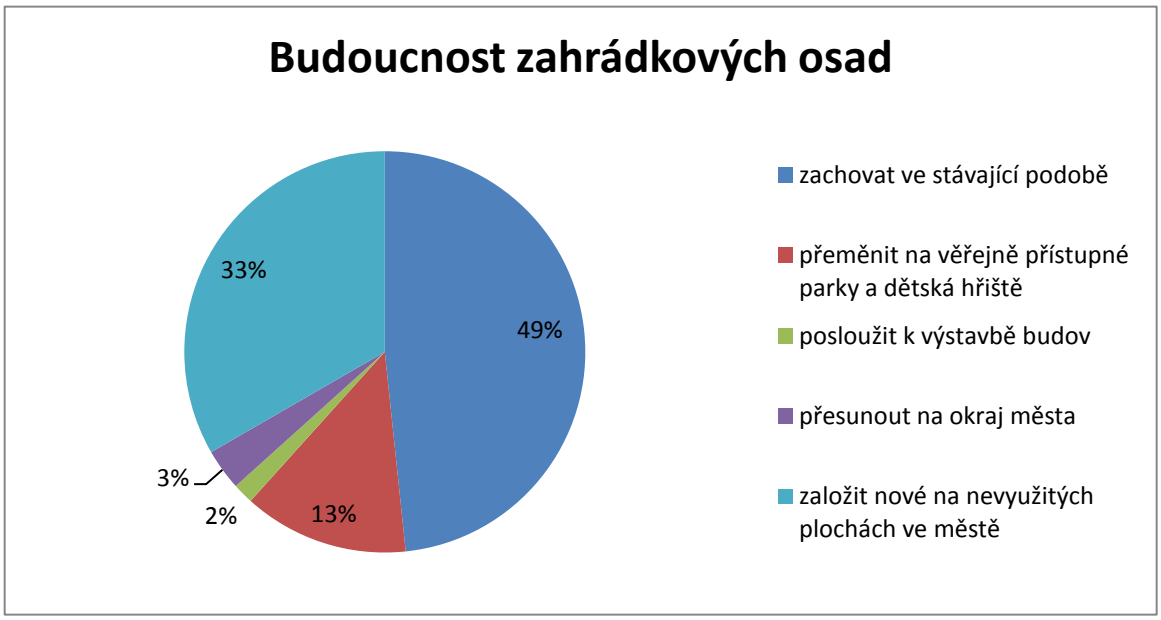
Obr. 39: Vnímání zahrádkových osad Zdroj: Vlastní data

Otázka č. 4: Budoucí využití ploch zahrádkových osad

Poslední otázka tohoto dotazníkového průzkumu se věnovala možnostem budoucího využití ploch zahrádkových osad. Respondenti měli opět na výběr z následujících uzavřených otázek: bylo by vhodné zachovat zahrádkové osady ve távající podobě, zahrádkové osady by se měly přeměnit na veřejně přístupné parky a dětská hřiště, dále mohli respondenti odpovědět, že by bylo vhodné využít plochy zahrádkových osad pro výstavbu budov, vybrat si mohli i z odpovědi, že by bylo vhodné přesunout zahrádkové osady na okraj města Olomouce, a poslední možná odpověď byla, že by bylo vhodné založit nové zahrádkové osady na nevyužitých plochách města.

Nejčastější odpovědí na dotaz budoucího možného využití bylo, že by se plochy zahrádkových osad měly ponechat ve stávající podobě. Takto opovědělo 49% respondentů (tedy 58 dotázaných). Druhou nejčetnější opovědí (33% dotázaných) byla varianta založení nových

zahrádkových osad na nevyužitých plochách ve městě (např. podél toku řeky Moravy). Třetí odpovědí byl scénář přeměny ploch zahrádkových osad na veřejně přístupné parky a dětská hřiště. Pouze čtyři respondenti (3%) by přesunuli zahrádkové osady na okraj města a jen dva by považovali za vhodné, kdyby plochy zahrádkových osad posloužily jako pozemky pro výstavbu budov (viz obr. 40).



Obr. 40: Budoucí možné využití ploch zahrádkových osad. Zdroj: Vlastní data

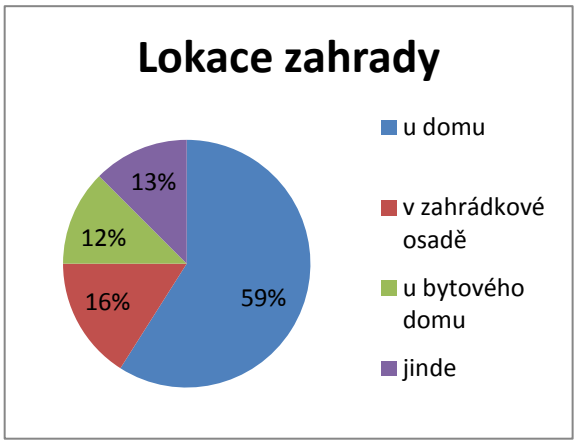
3.4.3 Srovnání výsledků šetření s výsledky průzkumu v Brně

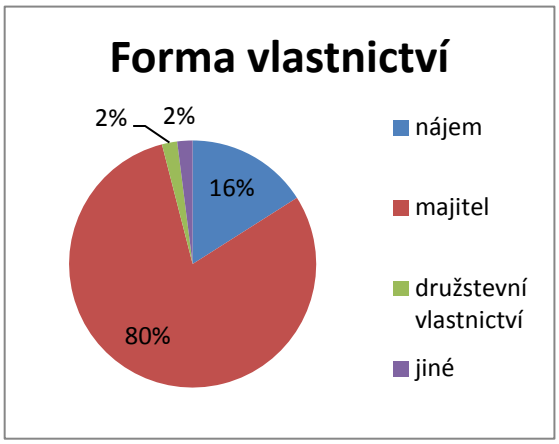
Pro potřeby komparační analýzy byly některé otázky v dotazníku formulovány obdobně jako v dotazníkovém šetření, jenž proběhlo v roce 2006 v Brně. Výzkumu zvaném *Zahrádkářské kolonie města Brna optikou brněnské veřejnosti* se zúčastnilo 557 respondentů, termín sběru dat byl květen 2006, zadavatelem byla Základní organizace Českého svazu ochránců přírody Veronica. Výzkum si kladl za cíl zjistit, jaký mají obyvatelé Brna názor na zahrádkářské kolonie ve městě v souvislosti s jejich plánovaným rušením. Ačkoli je Brno s počtem obyvatel 377 400 oproti Olomouci s počtem obyvatel 99 489 téměř čtyřnásobně velké, podobný dotazník byl uskutečněn pouze v Brně, tudíž je možno provést komparaci výsledků jedině s výzkumem provedeném v Brně. Plochy zahrádkových osad v Brně zaujímají 1400 ha, což je 6,08% rozlohy města Brna. V Olomouci se jedná o plochu 129,04 ha (1,25% rozlohy Olomouce).

V Olomouci vlastní zahradu případně pozemek v zahrádkové osadě 16% dotázaných, v Brně tomu bylo dokonce 32%. Z tohoto počtu 59% oslovených vlastní zahradu v svého domu (oproti Olomouci, kde se jednalo o 15%), v zahrádkové osadě mělo zahradu v Brně 16%

respondentů (v Olomouci tomu bylo u 80% dotázaných), společnou zahradu s ostatními obyvateli domu má v Brně 12,5% dotázaných (v Olomouci šlo o 5% odpovídajících), dalších 12,5% vlastnilo zahradu jinde v Brně (tento případ se v Olomouci nevyskytoval) (viz obr. 41).

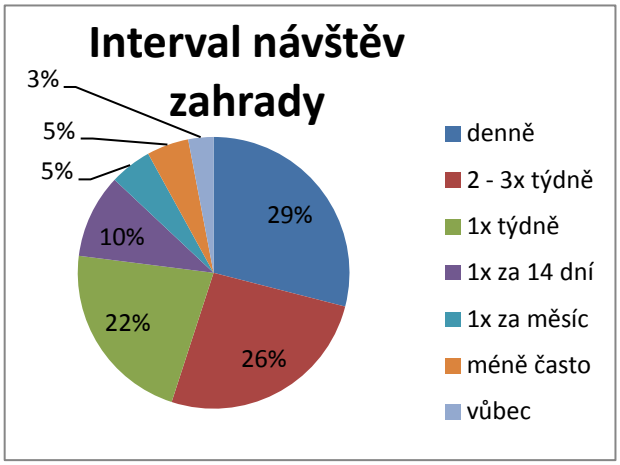
Forma vlastnictví zahrad či pozemků v zahrádkové osadě je ve srovnávaných městech podobná, majitelem zahrady je v Brně 80% dotázaných, v Olomouci pak 75%. 16% odpovídajících má zahradu v nájmu, totéž se týká 20% olomouckých zahrádkářů. 2% dotázaných Brňanů má zahradu v družstevním vlastnictví (tento případ se v Olomouci nevyskytoval), jako jiná forma vlastnictví odpověděly 2% dotázaných (v Olomouci 5%), jedná se například o osoby, které pečují o zahrady svých známých, kteří jsou např. v cizině, vyššího věku, avšak nechtějí zahradu prodat (viz obr. 42) .





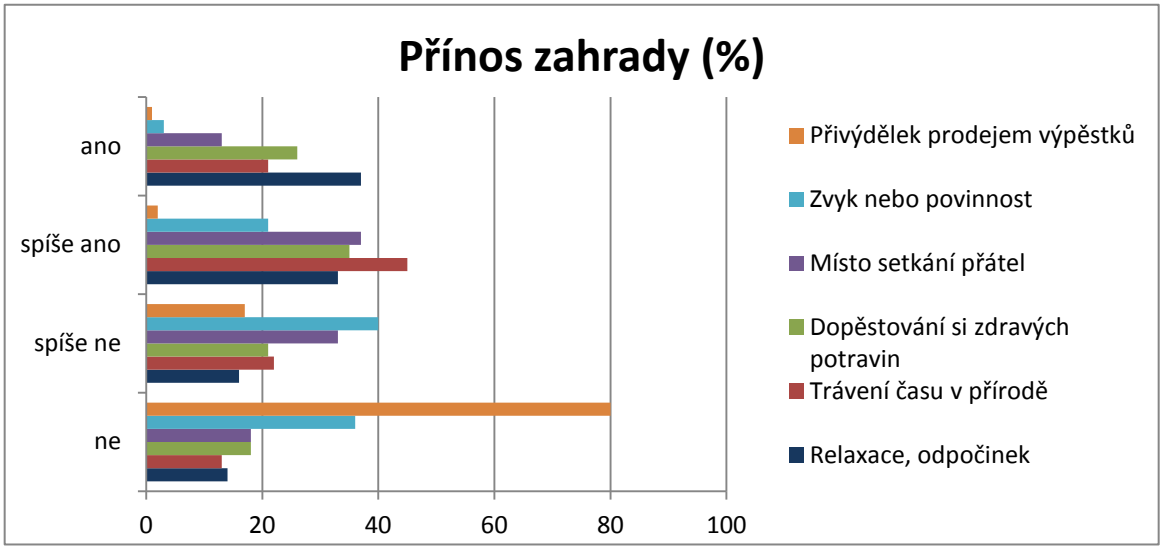
Obr. 41 a 42: Forma vlastnictví a lokace zahrady v Brně Zdroj: ČZOP Veronica, 2006, vlastní úprava

Interval návštěv zahrady v sezóně je v Brně srovnatelný s Olomoucí. 29% respondentů z Brna dochází na zahradu denně (v Olomouci 30%). 2-3x týdně se zde dostaví 26% Brňanů (v Olomouci je tomu u 40% respondentů). 1x týdně jde na zahradu 22% brněnských respondentů (v Olomouci 20%). Zajímavostí je, že 3% dotázaných v Brně na zahradu nedochází vůbec - stará se o ni někdo jiný (viz obr. 43).



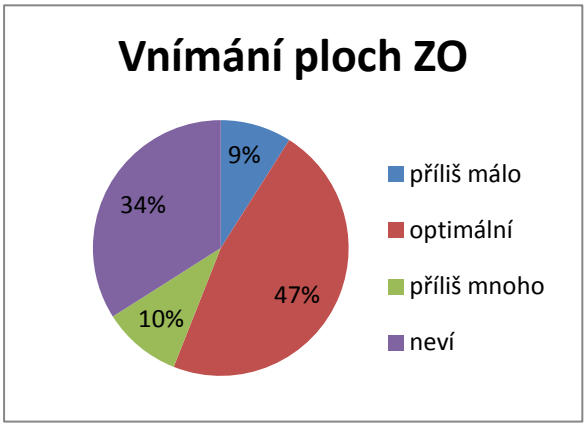
Obr. 43: Interval návštěv zahrady v Brně Zdroj: ČZOP Veronica, 2006, vlastní úprava

Z hlediska přínosu zahrady pro její majitele se brněnští zahrádkáři od těch olomouckých liší především ve větší míře vnímání zahrady jakožto místa relaxace a odpočinku, naopak si nejsou tolik jisti výrokem, že pobyt na zahradě se rovná pobytu v přírodě a také nemají oproti obyvatelům Olomouce takový pocit, že se zde dají dopěstovat zdravé potraviny. Jako místo setkání přátel a známých vnímá svou zahradu obyvatelstvo Brna obdobně, jako tomu bylo u obyvatel Olomouce. Ve srovnání s olomouckými zahrádkáři však ti brněnští nevnímají svou zahradu v takové míře jako povinnost či zvyk. V Olomouci a v Brně rovněž není přivýdělek prodejem výpěstků relevantní, opět je to dáno faktem nedostatečné velikosti pozemku a sezónností pěstování plodin (viz obr. 44).



Obr. 44: Přínos zahrady pro její majitele v Brně Zdroj: ČZOP Veronica, 2006, vlastní úprava

Pouze 9% dotázaných v Brně opovědělo, že plochy ZO jsou nedostatečné (oproti Olomouci, kde se jednalo o 39%). 47% považuje plochy brněnských ZO za dostatečné, v Olomouci tomu bylo u 52% respondentů. 10% dotázaných v Brně považuje plochy ZO za příliš velké (v Olomouci 11%). 37% dotázaných nevědělo (viz obr. 45).



Obr. 45: Vnímání ploch brněnských ZO

Zdroj: ČZOP Veronica, 2006, vlastní úprava

Otázka týkající se vnímání zahrádkových osad byla v brněnském výzkumu členěna jiným způsobem, respondenti pomocí škály (ano - spíše ano - spíše ne - ne) vyjadřovali míru souhlasu s jednotlivými výroky. Nejvíce souhlasili (odpověď ano a spíše ano) s výroky, že zahrádkové osady zpestřují plochy města (79%), poskytují útočiště živočichům ve městě (71%), jsou součástí tradice (67%) a místem procházek (61%). Naopak jako přežitek z dob socialismu plochy zahrádkových osad vnímalo pouze 26% respondentů a s výrokem, že zabírají plochy pro zástavbu souhlasilo 27% dotázaných. V Olomouci respondenti vybírali pouze jednu odpověď z daných výroků, nejčastěji volili možnost tradice a životního stylu (42%) a místo odpočinku a relaxace (35%).

Taktéž otázka týkající se budoucího využití byla v brněnském výzkumu více zaměřena na fakt, že orgány města Brna mají v úmyslu část osad zrušit. Respondenti proto měli na výběr z odpovědí týkajících se budoucího využití uvolněných pozemků, přičemž s každým z výroků buď souhlasili nebo ne. Nejčastěji souhlasili s možností vytvoření parků a zeleně (97%), poté s vytvořením hřišť a sportovišť (77% a 72%), naopak s nabídkou možnosti zástavby rodinnými domy nesouhlasili v 71%, s nabídkou výstavby bytových domů v 72% případech nesouhlasili, s možností výstavby obchodních center pak nesouhlasili v 88% případů a s nabídkou výstavby supermarketů dokonce nesouhlasili v 96% případů. Olomoučtí respondenti měli na výběr z několika odpovědí, mezi nimiž byla i možnost zachování zahrádkových osad ve stejné podobě, v jaké jsou nyní. K variantě zachování ploch a lokace osad v té podobě, v jaké se nacházejí v současnosti se klonila téměř polovina dotázaných (49%), 33% respondentů souhlasilo s variantou založení nových osad na nevyužitých plochách města. Srovnání této otázky je ovšem komplikováno jinou konstrukcí otázky a hlavně poměrem velikostí brněnských a olomouckých zahrádkových osad k celkové katastrální výměře města, jelikož brněnské zahrádkové osady jsou v přepočtu téměř pětinásobné rozlohy oproti těm olomouckým a také se nacházejí více v centru města (velice lukrativní pozemky, které město považuje za potenciál rozvoje), kdežto olomoucké zahrádkové osady jsou lokalizovány na okrajích města, podél toku řeky Moravy, podél železničních tratí a jiných z hlediska výstavby ne tolik atraktivních pozemcích.

4. Závěr

Zahrádkové osady jsou součástí většiny měst České republiky, dokonce jsou lokalizovány i v některých obcích. V době svého vzniku se nacházely na samém okraji sídla, na půdě, pro kterou nebyla shledána možnost jiného využití. V souvislosti s růstem sídel se ovšem zahrádkové osady dostaly z periferie do širšího centra města, na lukrativní pozemky, o které často jeví zájem investoři. Tato situace nastala ve většině měst, Olomouc nevyjímaje, případ rušení zahrádkových osad se hojně diskutoval například v Brně, kde byly velké plochy zahrádkových osad, které vlastnilo město Brno, shledány nevyhovujícími a bylo navrženo jejich zrušení a znovuvyužití jako plochy pro výstavbu bytů, či plochy veřejné rekreace (parky, sportoviště), které by sloužily všem. V této souvislosti je často argumentováno, zda ještě plní zahrádkové osady svůj účel, zda již nejsou pouze přežitkem z dob minulých. Stabilita stavu zahrádkových osad, jak je známe dnes, je proto ohrožena. Cílem práce bylo zjistit, do jaké míry jsou zahrádkové osady stabilní, co je na jejich stavu ohrožuje, tohoto bylo dosaženo pomocí naplnění následujících dílčích cílů.

Nejprve bylo třeba zjistit strukturu formy vlastnictví pozemků v zahrádkových osadách na katastrálním území města Olomouce, hlavním zjištěním bylo, že více než dvě třetiny ploch zahrádkových osad v Olomouci jsou v rukou soukromých vlastníků, Statutární město Olomouc vlastní zcela či z části 20,75 % celkové rozlohy zahrádkových osad a tyto pozemky následně pronajímá.

Následně bylo potřeba analyzovat, jakým způsobem na tyto plochy pohlíží Magistrát města Olomouce prostřednictvím jím vydaného územního plánu a souvisejících dokumentů územně plánovací činnosti. Bylo zjištěno, že téměř 10% rozlohy všech ZO je součástí zpracované územní studie, která na těchto plochách zkoumá možnost výstavby domů, takto ohrožené osady jsou vlastněny soukromě. Dalších 8,6% ploch ZO je součástí územních rezerv, (či přímo koridoru nebo plochy územních rezerv), který zakonzervuje zahrádkové osady ve stavu, v jakém jsou dnes, aby v případě realizace záměru nedošlo ke komplikacím (např. nově vzniklou zástavbou), tyto osady jsou převážně vlastněny Statutárním městem Olomouc.

Práce se dále zabývala pozicí zahrádek na trhu nemovitostí, bylo zjištěno, že se jedná o vysoce ceněné plochy, zvláště v případě osad v atraktivních lokalitách (Droždín).

Závěr analytické části práce byl věnován pohledu obyvatel na zahrádkové osady na území jejich města, a to prostřednictvím dotazníkového šetření, které bylo realizováno na podzim roku 2015. Respondenti považují rozlohu osad převážně jako nedostatečnou či optimální, neshledávají je překážkou, převažuje názor, že jde o součást tradice a místo relaxace.

Na základě vyhodnocení dílčích cílů lze zkonstatovat, že z pohledu územního plánování jsou stabilní ty osady, pro než nemá Magistrát města Olomouce prozatím jiné využití, tedy osady vedené dle významu jako plochy stabilizované v zastavěném/nezastavěném území, jedná se o necelou třetinu ploch zahrádkových osad. Přímo ohrožena je necelá pětina ploch zahrádkových osad, ovšem nejen z popudu Statutárního města Olomouce, ale i z popudu samotných majitelů pozemků, kteří jsou si vědomi lukrativnosti pozemku z hlediska polohy a jejich snahou je tyto pozemky převést na pozemky vhodné k výstavbě. Přesto však vzorek obyvatel reprezentovaný v dotazníkovém šetření potvrzuje neutuchající oblíbenost zahrádkových osad jakožto nejen českého a fenoménu.

5. Summary

Allotment gardens are component of most of cities in the Czech republic, even are they located in some villages. When were they found, they were located in the outskirts, in land, for which did not exist any possibility of utilization. In connection with expansion of cities got allotment gardens from periphery in an wide centre of city, on lucrative estates, about which show interest investors. These situation came in most of cities, Olomouc too. Some areas of allotment gardens in Brno were found wanting and it made a suggestion to dissolve these allotment gardens, which were in ownership of city Brno in order to, so that would there located housebuildings, parks or sports gorunds for everybody. In this connection is often discuss, if allotment gardens fulfil their purpose and if they are not only anachronism of bygone era. The stability of state of allotment gardens, how we know they now, is threatened. The thesis was aimed at analysis of stability of allotment gardens in Olomouc, it researched , what are the risk factors. These analysis was realized by means of fulfilment of partial targets.

At first was necessary to find out a structure of form of estate ownership in allotment gardens in cadastral area of Oomouc. It found out, that more than two thirds of areas allotment gardens in Olomouc are in private ownership, Statutory city of Olomouc owns completely or partly 20,75% of total area of allotment gardens and these land parcels afterwards rents.

After that thesis analysed, how on these areas look at Statutory city of Olomouc through the spatial plan and other documents of urban planning. More than 10% of area of allotment gardens are part of study, which research a possibility of housing constructions, these allotment gardens are in private ownership. Next 8,6% of area are part of a spatial reserve (or even corridor or area of spatial reserve), and so their utilization has to stay in the same situation by now. These allotment gardens are owned by Statutory city of Olomouc .

Thesis was focused on position of allotment gardens on the property market, it was researched, that these estates are highly valued, especially in case of estates in attractive localities (such as Droždín).

The end of analytical part was devoted to the point of view of inhabitants of Olomouc on allotment gardens in their city, and it by way of questionnaire survey, which was realised in the autumn 2015.

6. Seznam použitých zdrojů

Literatura:
Atlas podnebí Česka: Climate atlas of Czechia. 1. vyd. =. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2007. ISBN 80-244-1626-3.

GIBAS, Petr, Lucie MATĚJOVSKÁ, Arnošt NOVÁK, Eliška ROLFOVÁ, Veronika TVARDKOVÁ, Irena VALEŠOVÁ a Martin VESELÝ. *Zahrádkové osady: stíny minulosti, nebo záblesky budoucnosti?*. 1. vydání. Praha: Fakulta humanitních studií Univerzity Karlovy v Praze, 2013. ISBN 978-80-87398-30-2.

HROCHOVÁ, Tereza. *Zahrádkové osady v Olomouci* [online]. Olomouc, 2013 [cit. 2016-04-13]. Dostupné z: http://geography.upol.cz/soubory/studium/bp/2013-rg/2013_Hrochova.pdf

KUBEŠ, Jan. Chatové oblasti České republiky. *Geografický časopis* [online]. 2011, (1), 53 - 68 [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: http://www.sav.sk/journals/uploads/03101321Kubes.pdf

KEYZLAROVÁ, Sandra. Zahrádkaření a chataření – environmentální, sociální a ekologické aspekty na příkladu města Brna. Brno, 2011. Disertační práce. Masarykova univerzita. Vedoucí práce: RNDr. Vladimír Herber, CSc.

KLOUPAROVÁ, Petra. Zahrádkářské kolonie jako kulturní fenomén: Etnologická interpretace. Brno, 2009. Magisterská práce. Masarykova univerzita. Vedoucí práce: PhDr. Miroslav Válka, Ph.D.

KOUPAL, Vlasta. Chrudim očima architekta: Zahrádkaření, zahrádky a městský urbanismus. *Chrudimský deník* [online]. 2015 [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: http://chrudimsky.denik.cz/zpravy_region/chrudim-ocima-architekta-zahradkareni-zahradky-a-mestsky-urbanismus-20150901.html

KUBEŠ, Jan. Urbánní geografie Českých Budějovic a Českobudějovické aglomerace II.: Chataření a zahrádkaření v nejbližším a blízkém rekreačním zázemí Českých Budějovic. Banská Bystrica: Ústav vedy a výskumu Univerzity Mateja Bela, 2009, 120 - 141. ISBN 978-80-8083-734-1.

KUNDERA, Zdeněk. Srovnávací studie vybraných příměstských zahradních osad ve Znojmě a jižní části Brna. Brno, 2012. Bakalářská práce. Masarykova univerzita. Vedoucí práce: doc. RNDr. Alois Hynek, CSc.

KUPERA, Adam. *Současný stav a perspektivy zahrádkářských osad v aglomeracích Česka*. Praha, 2008.

MAIER, Karel. *Udržitelný rozvoj území*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012. ISBN 978-80-247-4198-7.

QUITT, Evžen. Klimatické oblasti Československa. Brno : Studia Geographica, 1971.

TOUŠEK, Václav, et al. Ekonomická a sociální geografie. Plzeň : Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008. 411 s.

VÁGNER, J.: Prostorové rozmístění zahrádkaření a zahrádkových osad v Česku. AFRNUC

Geographica Bratislava, 2005, Suppl. 3, s. 644-650, ISBN 80-223-2144-3.

VÁGNER, J.: Vznik a vývoj zahrádkových osad na území Česka. In: Geografie a proměny poznání geografické reality. Sborník příspěvků z Mezinárodní geografické konference, Ostravská univerzita, Přírodovědecká fakulta, 2004, s. 231-237, ISBN 80-7042-788-4.

VÁGNER, Jiří. *Zahrádkářské kolonie a jejich rekreační využití*. 2004. Grantový projekt GA ČR POSTDOC č. 403/02/P108/A.

VESELÝ, Martin. Proč nerušit zahrádkářské kolonie – urbanistický pohled. *Prague watch: Praha pod lupou*[online]. 2011 [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: https://praguewatch.wordpress.com/2011/03/09/proc-nerusit-zahradkarske-kolonie-%E2%80%93-urbanisticky-pohled/

Internetové zdroje:

Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce [1 : 5000]. Olomouc: HF Biz; Machovský mapy, 2015. [cit. 2016-03-26]. Dostupné z: http://apps.hfbiz.cz/apps/olomouc/cm/

Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce. Textová část [online]. 2015 [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: http://apps.hfbiz.cz/apps/olomouc/cm/data/olomouc/text/text_cm2012.pdf

Česká komora realitních kanceláří. *Doporučený "Sazebník služeb" realitních kanceláří* [online]. 2015 [cit. 2016-03-26]. Dostupné z: http://www.ckrk.cz/download/SazebnikSluzebCKRK.pdf

České dědictví UNESCO. *Olomouc - historie* [online]. [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: http://www.unesco-czech.cz/olomouc/historie/

Český zahrádkářský svaz o. s. *Návrh zahrádkářského zákona* [online]. 2012 [cit. 2013-04-28]. Dostupné z: http://www.zahradkari.cz/czs/soubor/zahradkarsky_zakon_verze_2015.pdf

ČSÚ. *Obyvatelstvo v Olomouckém kraji v 1. 4. čtvrtletí 2015* [online]. 2016 [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/11276/41258776/obyv4q2015.pdf/ec82391e-cc08-4ad2-b444-6c255a9b0517?version=1.9

ČSÚ. *Olomouc (okres Olomouc) Vybrané údaje za obec* [online]. 2016 [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31588&u=__VUZEMI__43__500496#

ČÚZK. *Mapa pozemkového katastru + ortofoto* [1: 5000]. 2015. [cit. 2016-03-26]. Dostupné z: http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarExtent=-990320.44597457629%20-1239836%20-346646.55402542371%20-923033&MarWindowName=Marushka

ČÚZK. *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. 2015 [cit. 2016-04-12]. Dostupné z:

http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberKatastrMapa.aspx

ČÚZK. *Ortofoto České republiky - úvod* [online]. 2010 [cit. 2016-03-26]. Dostupné z: http://geoportal.cuzk.cz/%28S%28wcvrr2mfl2h1uiorfotb3bad%29%29/Default.aspx?mode=TextMeta&text=ortofoto_info&side=ortofoto

ČÚZK. *Ortofoto ČR: Aktuálnost poskytovaných dat - barevné snímkování v letech 2014 - 2015* [online]. 2015 [cit. 2016-03-26]. Dostupné z: http://geoportal.cuzk.cz/geoprohlizec/?wmcid=539&serverconf=meta

ČÚZK. Prohlížecí služba WMS - ortofoto [online]. 2010 [cit. 2016-03-26]. Dostupné z: http://geoportal.cuzk.cz/(S(dkhmkb55d3af2e55slmrnd55))/Default.aspx?menu=3118&mode=TextMeta&side=wms.verejne&metadataID=CZ-CUZK-WMS-ORTOFOTO-P&metadataXSL=metadata.sluzba

Czumalo, Vít. 2007. Zahrádky a zahrádkáři. Padající květináč. Dokument České televize [cit. 2016-03-26]. Dostupné z: http://www.ceskatelevize.cz/ivysilani/10095359318-padajici-kvetinac/306295350050007/

Domy, byty, pozemky.cz: Prodej zahrady s dřevěnou chatkou, 396 m^2, Olomouc, Slavonín [online]. 2015 [cit. 2016-04-19]. Dostupné z: http://www.domybytypozemky.cz/detail/8349376-prodej-zahrady-s-drevenou-chatkou-396-m2-olomouc-slavonin/?back_hash=2

Domy, byty, pozemky.cz: Prodej zahrady, 400 m^2, Olomouc, Slavonín [online]. 2015 [cit. 2016-04-19]. Dostupné z: http://www.domybytypozemky.cz/detail/8376187-prodej-zahrady-400-m2-olomouc-slavonin/?back_hash=2

FOCUS MARKETING & SOCIAL RESEARCH. *Zahrádkářské kolonie města Brna optikou brněnské veřejnosti: Závěrečná zpráva z kvantitativní analýzy pro ZO ČSOP Veronica*. Brno, 2006. [cit. 2016-03-26]. Dostupné z: http://www.veronica.cz/dokumenty/Veronica_zahradky.pdf

Generel. 2009. *Generel zahrádkových osad v Praze - podkladová studie 2009* [cit. 2016-03-26]. Dostupné z: http://arnika.org/soubory/dokumenty/mesta/kauzy/Zahradky/generel_09_podklad_1_verze_PS.pdf

LEINERT, Petr. *Obytná zóna Balcárkova - Nad Lánem, Olomouc - Nová ulice, územní studie*[online]. 2009 [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: http://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/16_/16683/80_cele.cs.pdf

LÖW, Jiří. *Olomouc, Slavonín: Studie urbanistického a ekologického začlenění koryta řeky Moravy do struktury města Olomouce* [1 : 10000]. 2002. [online]. [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: http://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/16_/16683/54.cs.pdf

LÖW, Jiří. *Studie protipovodňové ochrany na řece Bystřici v Olomouci a Bystrovanech* [1 : 2000]. 2004. [online]. [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: http://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/16_/16683/53.cs.pdf

PŘIDAL a ŠOBR. *Územní studie Okružní Nad Lánem* [1 : 1000]. OKR, 2011. [online]. [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: http://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/16_/16683/122.cs.pdf

PŘIDAL a ŠOBR. *Územní studie Radíkov Na Suchých loukách* [online]. 2011 [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: http://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/16_/16683/235_cele.cs.pdf

Magistrát statutárního města Olomouce. *Olomouc: Územní plán: Hlavní výkres*. Olomouc: HF Biz, KNESL + KYNČL, 2014. [cit. 2016-03-26]. Dostupné z: http://apps.hfbiz.cz/apps/olomouc/up2014/

Magistrát města Olomouce*. Území plán Olomouc: Textová část: Výrok (včetně tabulky ploch).* [online]. 2014 [cit. 2016-03-26]. Dostupné z: http://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/16_/16263/2_vyrok.cs.pdf

NEISCHL, Jaroslav. *Územní studie Olomouc Holice Jih* [1 : 1500]. 2014. [online]. [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: http://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/16_/16683/190_cele.cs.pdf

Reality.idnes.cz: Prodej chaty 70 m^2, pozemek 381m^2, Olomouc - Chválkovice [online]. 2015 [cit. 2016-04-19]. Dostupné z: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/chata/olomouc-drozdin-/3565289564#img=0&fullscreen=false

Reality.idnes.cz: Prodej chaty, Olomouc - Droždín [online]. 2015 [cit. 2016-04-19]. Dostupné z: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/chata-chalupa//olomouc/6671548?sh=0c17415565

Reality.idnes.cz: Prodej, chata 1+kk, Olomouc - Droždín [online]. 2015 [cit. 2016-04-19]. Dostupné z: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/chata-chalupa//olomouc/7706603?sh=0c17415565

Reality.idnes.cz: Prodej, chata 2+1, 44 m^2, Olomouc - Droždín [online]. 2015 [cit. 2016-04-19]. Dostupné z: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/chata-chalupa//olomouc/7459527?sh=0c17415565

Reality.idnes.cz: Prodej, chata 16 m, Olomouc - Chválkovice [online]. 2015 [cit. 2016-04-19]. Dostupné z: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/chata-chalupa//olomouc/7601349?sh=0c17415565

Reality.idnes.cz: Prodej chaty 2+kk, Olomouc - Lošov [online]. 2015 [cit. 2016-04-19]. Dostupné z: http://reality.idnes.cz/detail/prodej/chata-chalupa//olomouc/7763202?sh=0c17415565

Reality-Olomouc: Prodej: Pozemek (Zahrada) Olomouc - Nemilany [online]. 2015 [cit. 2016-04-19]. Dostupné z: http://www.reality-olomouc.info/pozemky/?id=QGR0626723214&sfset=typ%3D300%7Ctyp_n%3D300%7Csubtyp%3D302%7Coperace%3D5%7Co%3Dvypis%7Ccena_od%3D0%7Ccena_do%3D0%7Cplocha_od%3D0%7Cplocha_do%3D0

Reality-Olomouc: Prodej: Pozemek, zahrada (Olomouc - Slavonín) [online]. 2015 [cit. 2016-04-19]. Dostupné z: http://www.reality-olomouc.info//?id=CYL33865HRK14-

13004&sfset=typ%3D300%7Ctyp_n%3D300%7Csubtyp%3D302%7Coperace%3D5%7Co%3Dvypis%7Ccena_od%3D0%7Ccena_do%3D0%7Cplocha_od%3D0%7Cplocha_do%3D0

Sreality.cz: Prodej chaty 66 m², pozemek 629 m², Olomouc - Droždín [online]. 2015 [cit. 2016-04-19]. Dostupné z: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/chata/olomouc-drozdin/3565289564#img=0&fullscreen=false

Sreality.cz: Prodej chaty 30 m², pozemek 384 m², Olomouc - Droždín [online]. 2015 [cit. 2016-04-19]. Dostupné z: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/chata/olomouc-drozdin-/2027950172#img=0&fullscreen=false

Sreality.cz: Prodej chaty 80 m², pozemek 394 m² [online]. 2015 [cit. 2016-04-19]. Dostupné z: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/chata/olomouc--/2174120028#img=0&fullscreen=false

Sreality.cz: Prodej pozemku 1660 m², Olomouc - Černovír [online]. 2015 [cit. 2016-04-19]. Dostupné z: http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zahrada/olomouc-cernovir-jablonskeho/358371420#img=10&fullscreen=false

Sreality.cz: Prodej zahrady 899 m², Olomouc - Holice [online]. 2015 [cit. 2016-04-19]. Dostupné z: http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zahrada/olomouc-holice-/1332281436#img=0&fullscreen=false

Sreality.cz: Prodej zahrady 395 m², Olomouc - Slavonín [online]. 2015 [cit. 2016-04-19]. Dostupné z: http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/zahrada/olomouc-slavonin-/246030428#img=0&fullscreen=false

STANĚK, Petr, Jaroslav ŠTĚPÁN a Hana TOMAŠTÍKOVÁ. *Prověření územní rezervy komunikačního propojení v severní části města Olomouce: Územní studie*. Alfaprojekt Olomouc, 2015. [online]. [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: http://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/16_/16683/234_cele.cs.pdf

Statutární město Olomouc . *Po šesti letech má město nový územní plán*. [online]. Olomouc, 2014 [cit. 2016-03-26]. Dostupné z: http://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/16552

Statutární město Olomouc. *Plochy řešené územními studiemi* [online]. 2012 [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: http://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/uzemni-studie

TRTÍLKOVÁ, Iveta. *Olomouc, Slavonín: Územní studie lokality "U rybníčka"* [1 : 1500]. Olomouc: Ateliér ViP, 2011. [online]. [cit. 2016-04-12]. Dostupné z: http://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/16_/16683/141_cele.cs.pdf

Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In: Sbírka zákonů, 2006. Dostupné z: http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonInfo.jsp?idBiblio=62549&nr=183~2F2006&rpp=15#local-content.

7. Seznam příloh

Příloha č. 1: Dotazník pro respondenty z Olomouce

DOTAZNÍKOVÝ PRŮZKUM

Dobrý den, prosím o vyplnění dotazníku, který je zaměřen na výzkum vlastnictví a využívání zahrádek ve městě Olomouc. Dotazník je anonymní a výsledky budou součásti mé diplomové práce. Za ochotu a spolupráci předem děkuji.

Bc. Tereza Hrochová,

Katedra geografie PřF UP Olomouc

Identifikační údaje:

Pohlaví: ☐ Muž ☐ Žena

Věk: ☐ 18 – 30 ☐ 30 – 45 ☐ 45 – 60 ☐ 60<

Vzdělání: ☐ základní ☐ SŠ bez maturity ☐ SŠ s maturitou ☐ vysokoškolské

Bydliště (městská čtvrť):…….

1. **Máte Vy nebo někdo z Vaší rodiny zahrádku v Olomouci?**

   a) ANO b) NE (pokud ne, pokračujte prosím otázku č. 2)

   1.1 **Pokud využíváte zahrádku, jste:**

   a) majitel (i někdo z rodiny) b) mám ji v pronájmu c)……..

   1.2 **Kde se nachází tato zahrádka:**

   a) u rodinného domu

   b) v zahrádkářské kolonii – lokalita .....

   c) společná - při bytovém domě

   d) jinde ……

   1.3 **Jak dlouho vám trvá cesta na zahrádku?** ……(min)

   1.4 **Jak často chodíte na zahrádku v průběhu roku (kromě zimy)?**

   a) denně b) 2 – 3x týdně c) 1x týdně

   d) 1x za 14 dní e) 1x za měsíc f) méně často

   1.5 **Co vám osobně zahrádka přináší:**

a) Relaxace, odpočinek	ano	spíše ano	spíše ne	ne
b) Trávení času v přírodě	ano	spíše ano	spíše ne	ne
c) Dopěstování si zdravých potravin	ano	spíše ano	spíše ne	ne
d) Místo setkání přátel	ano	spíše ano	spíše ne	ne
e) Zvyk nebo povinnost	ano	spíše ano	spíše ne	ne
f) Přivýdělek prodejem výpěstků	ano	spíše ano	spíše ne	ne

2. Počet souvislých ploch zahrádek je dle Vašeho názoru v Olomouci :

a) příliš velký
b) příliš malý
c) je optimální
d) neumím posoudit

3. Jak vnímáte zahrádkářské kolonie:

a) zpestření ploch města – ozeleňují, snižují prašnost a hlučnost
b) životní prostředí živočichů žijících ve městě
c) součást tradice a životní styl
d) místo odpočinku, relaxace a procházek
e) bariéra nové výstavby ve městě
f) přežitek, neměly by být podporovány

4. Měly by se plochy, na nichž jsou zahrádkové osady:

a) zachovat ve stávající podobě na stejném místě
b) přeměnit na volně přístupné parky a dětská hřiště
c) posloužit k výstavbě budov
d) přesunout na okraj města
e) založit nové na nevyužitých plochách ve městě

Děkuji za vyplnění.