

**ČESKÉ  
VYSOKÉ  
UČENÍ TECHNICKÉ  
V PRAZE**

**FAKULTA  
STAVEBNÍ**



**DIPLOMOVÁ PRÁCE  
ZAHŘÁDKÁŘSKÉ OSADY  
A JEJICH VÝZNAM V UDRŽITELNÉM ROZVOJI ÚZEMÍ**

**2023**

**MICHAELA  
KAFKOVÁ**



## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

### I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: <u>Kafková</u>	Jméno: <u>Michaela</u>	Osobní číslo: <u>477430</u>
Zadávající katedra: <u>K127 Katedra urbanismu a územního plánování</u>		
Studijní program: <u>Stavební inženýrství</u>		
Studijní obor/specializace: <u>Inženýrství životního prostředí</u>		

### II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce: Zahrádkářské osady a jejich význam v udržitelném rozvoji území

Název diplomové práce anglicky: Gardening Allotments and their Importance in the Sustainable Development of the Territory

Pokyny pro vypracování:  
Diplomová práce bude zaměřena na zkoumání fenoménu zahrádkářských osad jako originálního území, se kterým v procesu územního plánování nakládáno různými způsoby často bez hlubšího zamyšlení nad charakteristikami a hodnotami takového využití. Řada osad má nedostatečnou regulaci nebo naopak velmi přísnou, v území osady zanikají nebo jsou přetvářeny do nekonceptních oblastí rodinného bydlení. Legislativa nově posiluje význam těchto oblastí a i z hlediska sociálního, ekonomického, environmentálního a urbanistického jde o velmi cenná a donedávna opomíjená území. Vzhledem k ekonomickým problémům poslední doby jsou tyto oblasti i určitou příležitostí pro efektivní řešení celé řady problémů.

Diplomová práce by měla charakterizovat pojem zahrádkářská osada, definovat jej na základě dostupných legislativních souvislostí, charakterizovat hodnoty těchto území a jejich význam pro společnost a dále na podkladu případových studií několika vybraných území popsat jejich stav i ošetření v ÚPD. Na podkladu této analýzy by DP měla stanovit typické prvky zahrádkářských osad, rozdělit do typických skupin a navrhnout pro tyto skupiny optimální míru regulace. Pozornost by měla být věnována i prostupnosti územím, nebo otázkám přeměny osad v lokality bydlení, s ohledem na typy bydlení a jejich požadavky na infrastrukturu.

Seznam doporučené literatury:  
Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v úplném znění  
Zákon č. 221/2021 Sb., o podpoře zahrádkářské činnosti (zahrádkářský zákon), v úplném znění  
Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti  
Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Jméno vedoucího diplomové práce: Ing. arch. Marek Janatka, Ph.D.

Datum zadání diplomové práce: 19.9.2022 Termín odevzdání DP v IS KOS: 9.1.2023  
*Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku*

### III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

*Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v diplomové práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.*

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce. Veškerá odborná literatura a zdroje informací, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury na konci práce.

V Praze dne 9.1.2023

Ráda bych touto formou poděkovala především vedoucímu své diplomové práce panu Ing. arch. Marku Janatkovi, Ph.D. za jeho bezbřehou trpělivost, podnětné náměty a připomínky k této práci. Své poděkování směřuji i k mé rodině a nejbližším, kteří mi byli silnou oporou.



## ABSTRAKT

Předmětem této diplomové práce je fenomén zahrádkářských osad a jeho vliv na území. Zahrádkaření je zákonem považováno za veřejně prospěšnou činnost a jeho obliba stále stoupá. Jedním z faktorů atraktivity zahrádkaření je i to, že řada majitelů zahrad v zahrádkářských osadách vidí možnost využívání doprovodných zahradních staveb jako staveb pro bydlení.

Způsob využití území zahrádkářských osad, který je na pomezí přírodních a zastavěných ploch, má významný vliv na své okolí. Je proto žádoucí vhodně regulovat způsob využití takového území. V územních plánech je však regulace mnohdy nedostatečná.

Diplomová práce je rozdělena na analytickou a návrhovou část. V analytické části je popsána dostupná teoretická základna této problematiky, dále je zde rozebráno, jakým způsobem na tento fenomén a území reaguje legislativa a jsou zde shromážděny konkrétní informace o vybraných zahrádkářských osadách. Na základě zjištěných informací jsou v návrhové části navrženy různé možnosti optimální regulace zahrádkářských osad. Jednotlivé možnosti regulace osad zohledňují jejich specifika a zároveň zajišťují ochranu tohoto území.

## KLÍČOVÁ SLOVA

zahrádkářská osada, územní plán, regulace, zahrádkářský zákon

## ABSTRACT

The subject of this thesis is the phenomenon of garden settlements and its impact on the territory. Gardening is considered by law to be a public utility activity and its popularity is increasing. One of the factors for the attractiveness of gardening is that many garden owners in the allotments see the possibility of using the accompanying garden buildings as housing opportunities.

The land use pattern of allotments, which is on the edge of natural and built-up areas, has a significant impact on its surroundings. It is therefore desirable to regulate the use of such land appropriately. The regulation is however often inadequate in land-use plans.

The thesis is divided into an analytical and a design part. The analytical part describes the available theoretical basis of this issue, it also discusses the reaction of the legislation to this phenomenon and territory and it gathers specific information about selected garden settlements. Based on the information found, various options for the optimal regulation of garden settlements are proposed in the design section. The different options for regulating the settlements acknowledge their specific characteristics and at the same time ensure the protection and stability of the area.

## KEY WORDS

gardening settlement, urban plan, regulation, gardening law

## OBSAH

ÚVOD .....	9
HISTORICKÝ VÝVOJ .....	10
Historický vývoj zahrádkářství v České republice .....	10
TYPOLOGIE ZAHŘÁDKÁŘSKÝCH OSAD.....	12
Typologie z pohledu prostorového uspořádání .....	12
a) Osady úzce vázané na přírodní prvky .....	12
a.1) Osady v blízkosti vodního prvku .....	12
a.2) Osady v blízkosti lesa .....	13
a.3) Osady ve svažitých pozemcích .....	14
b) Osady prostorově spjaté s městem.....	15
Další dělení zahrádkářských osad .....	16
Zahrádkářské osady v katastru nemovitostí .....	16
Zahrádkářské osady a technická infrastruktura .....	17
Zahrádkářské osady a oplocení .....	17
Zahrádkářské osady a jejich prostupnost.....	18
EKONOMICKÝ ASPEKT .....	20
SOCIÁLNÍ HLEDISKO .....	21
Vytváření specifických sociálních skupin .....	21
Rozvoj sociální interakce nad společným zájmem .....	21
Edukativní rozměr.....	21

ENVIROMENTÁLNÍ HLEDISKO .....	22
Zahrádkářské osady a klimatická změna.....	22
Modrá a zelená infrastruktura .....	22
Ekosystémové služby .....	23
Ekologický aspekt.....	23
Územní systém ekologické stability .....	23
Biodiverzita .....	24
Adaptační strategie měst.....	24
Ochrana zemědělského půdního fondu.....	24
LEGISLATIVNÍ RÁMEC .....	25
Zahrádkářský zákon .....	25
Stavební zákon.....	25
Cíle územního plánování.....	26
Úkoly územního plánování .....	27
Vyhláška č. 500/2006 Sb. ....	29
Vyhláška č. 501/2006 Sb. ....	30
Katastrální zákon.....	31
Zákon o obcích .....	31
Zákon o zemědělském půdním fondu .....	32
Zákon o ochraně přírody a krajiny .....	32
Občanský zákoník.....	33

Zákon o Státním pozemkovém úřadu.....	33	Vymezení nepřipustného využití .....	44
ÚPRAVA V ÚZEMNÍCH PLÁNECH A DALŠÍCH NÁSTROJÍCH ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ .....	34	Navrhované nepřipustné využití: .....	44
Zobrazení zahrádkářských osad v územním plánu .....	34	Vymezení podmínek prostorového uspořádání v závislosti na typologii zahrádkářských osad.....	45
Grafická část územního plánu.....	34	Navrhované společné podmínky prostorového uspořádání: .....	45
a) Vyhláška č. 500/2006 Sb.....	34	a) Osady úzce vázané na přírodní prvky .....	47
b) Standard vybraných částí územního plánu .....	34	a.1) Osady v blízkosti vodního prvku .....	47
c) Metodika MINIS.....	35	Doplňující podmínky prostorového uspořádání pro osady v blízkosti vodního prvku: ...	47
d) Zobrazení mimo metodiky .....	35	a.2) Osady v blízkosti lesa .....	48
Textová část územního plánu .....	36	Doplňující podmínky prostorového uspořádání pro osady v blízkosti lesa:.....	48
Zahrádkářské osady v územní studii.....	36	a.3) Osady ve svažitých pozemcích .....	49
Zahrádkářské osady v regulačním plánu .....	36	Doplňující podmínky prostorového uspořádání pro osady ve svažitých pozemcích: .....	49
METODIKA HODNOCENÍ MĚSTSKÝCH PRODUKČNÍCH A ZAHRADNÍCH PLOCH (MEZA).....	38	b) Osady prostorově spjaté s městem .....	50
ZÁVĚR .....	39	Doplňující podmínky prostorového uspořádání pro osady prostorově spjaté s městem: .....	50
NÁVRHOVÁ ČÁST.....	40	PŘEMĚNA ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSAD NA PLOCHY BYDLENÍ .....	51
ZACHOVÁNÍ, ROZVOJ A ZAKLÁDÁNÍ ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSAD .....	41	Důležité body přeměny zahrádkářských osad na obytná území: .....	51
Zařazení zahrádkářských osad do ploch zeleně .....	41	REŠERŠE ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSAD .....	52
Navrhovaná klasifikace zahrádkářských osad .....	41	SEZNAM LITERATURY .....	73
Vymezení hlavního využití .....	42	SEZNAM OBRÁZKŮ .....	75
Navrhované hlavní využití: .....	42	SEZNAM GRAFŮ.....	77
Vymezení přípustného využití .....	43		
Navrhované přípustné využití: .....	43		





## ÚVOD

Zahrádkářské osady jsou významnou a často opomíjenou součástí urbanizovaného území. Svým sociálním, environmentálním i ekonomickým významem jsou důležitou složkou budování udržitelné společnosti. Vliv či dopad zahrádkářských osad na členění území, krajinu, i na strukturu zástavby vyžaduje citlivé plánování těchto území a jejich vhodnou regulaci.

Proto si tato diplomová klade za cíl analyzovat tento fenomén, poskytnout přehled o historických souvislostech, právním rámci a typologických skupinách. V návrhové části má diplomová práce ambice vytvořit jakousi formu příručky, podle které by bylo možné navrhovat vhodnou regulaci zahrádkářských osad v územně plánovací dokumentaci tak, aby zahrádkářské osady nezpůsobovaly v území zátěž, ale byly naopak jednoznačným přínosem.

S vědomím rozdílnosti teoretické základny a specifičnosti každého území zahrádkářských osad je návrhová část na úrovni diplomové práce především základním vstupem do problematiky a umožňuje další rozvinutí tématu.

Pro zkoumání fenoménu zahrádkářských osad je analytická část rozdělena na následující oblasti zkoumání

- Historický vývoj v České republice
- Typologické druhy zahrádkářských osad
- Pilíře trvale udržitelného rozvoje
- Legislativní rámec
- Uchopení problematiky v ÚPD

Návrhová část se potom zabývá optimalizací regulace zahrádkářských osad podle jednotlivých typologických druhů a s ohledem na podporu identifikovaných pozitivních vlivů. V této části se bude práce zabývat i otázkou přetvoření zahrádkářských osad na lokality bydlení, přičemž bude brát ohled na formu tohoto bydlení a jeho požadavky na regulace a infrastrukturu tak, aby tyto prostory byly plnohodnotnými segmenty v městské infrastruktuře.

## HISTORICKÝ VÝVOJ

---

### Historický vývoj zahrádkářství v České republice

Zahrádkaření není fenomén vyskytující se pouze v České republice. První zahrádkářské osady jsou spojovány s rozvojem průmyslu v Evropě. Díky průmyslu se začalo čím dál tím více lidí stěhovat do měst. Postupně vznikaly ve společnosti nároky na samozásobení a na přivedení zeleně do měst, a proto se začaly zakládat zahrádkářské osady. „První zahrádkářské osady začaly vznikat ve velkých průmyslových městech Evropy, zejména ve Francii, Anglii a Německu, od poloviny 19. století.“ [1]

Do 19. století se zahrádkaření odehrávalo jako součást běžného života a nebylo tedy selektováno do samostatných prostor ve městech. „S rozvojem techniky, změnami sociálních struktur a nárůstem obyvatel žijících ve městě vznikala potřeba sdružovat nejprve odborníky z oblasti zahradnictví (ovocnáři, vinaři), a následně také zájmové skupiny osob (zahrádkáře).“ [1] Proto postupně začaly vznikat na okrajích měst zahrádkářské osady.

U nás vznikaly zahrádkářské osady již za První republiky. Největší rozvoj tohoto fenoménu spadá do 20. století. V roce 1917 vznikl první novodobý svaz sdružující zahrádkáře. Tento spolek se nazýval Svaz českých spolků pro zařizování a udržování rodinných a dělnických zahrádek a chov drobného hospodářského zvířectva. Tento spolek byl následně roku 1918 přejmenován na Ústřední svaz spolků pro zakládání a udržování zahrádkových kolonií v Československé republice. Již v této době vznikaly různé snahy o ukotvení zahrádkaření v legislativě, a díky tomu vytvoření právní ochrany pro zahrádkáře i osady, ale tyto snahy bohužel nebyly naplněny.

V roce 1934 vzniklo na území Čech Ústřední sdružení zahrádkářů a chovatelů drobného hospodářského zvířectva. Obdobně s tímto sdružením vznikaly organizace i na Moravě a na Slovensku. Na Moravě vznikl Svaz zahrádkářů a přátel přírody a na Slovensku se jednalo o Slovenskou Ovocnářskou společnost.

Snaha o regulaci a centralizování zahrádkářských činností započalo v roce 1943, kdy byl založen Svaz zahrádkářů. Do něj se však připojilo pouze malé množství tehdy působících spolků. Tento svaz byl po druhé světové válce přejmenován na Jednotu zahrádkářů. Ale

ani tento pokus nebyl úspěšný, a tak Jednota v roce 1957 zanikla. V tomto roce ale vznikl Československý svaz zahrádkářů a ovocnářů neboli Československý zahrádkářský svaz, který pod názvem Český zahrádkářský svaz působí dodnes.

Po roce 1989 zažívalo zahrádkářství úpadek a osady byly postupně narušovány růstem měst a bytovou výstavbou. Některé osady zanikly úplně, jiné byly a stále jsou postupně zastavovány rodinnými domy a měněny na plochy bydlení.

V dnešní době se ale k zahrádkaření a zahrádkářským osadám opět obrací pozornost a některé obce aktivně bojují za jejich zachování, nebo dokonce i za vytvoření osad nových. Této snaze pomohl nový zahrádkářský zákon z roku 2021, který uznává zahrádkaření jako veřejně prospěšnou činnost. V tomto zákoně je definováno, co je zahrádkářská činnost, osada a spolek, a díky tomu mají obce při svých snahách v této oblasti alespoň základní legislativní oporu.

Další podporu dnes zahrádkářství nalézá i v územním plánování. To v současných metodikách odlišuje funkční plochu rekreace – zahrádkové osady. Nové územní plány tuto metodiku naplňují, ale v těch starších je možné zahrádkové osady najít zařazené v plochách zeleně – zeleň soukromá a vyhrazená, plochách rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, plochách soukromé zeleně nebo dokonce i v plochách bydlení v rodinných domech, bydlení nízkopodlažní izolované, plochách veřejného prostranství – veřejná zeleň apod.

Současný stavební zákon nezmiňuje problematiku zahrádkářských osad ani zahrádkářské činnosti. Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezuje funkční využití pozemků pro rekreaci jako plochy rekreace, do kterých bývají zahrádkářské osady nejčastěji zařazované. „Plochy rekreace zahrnují zpravidla pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení, veřejných tábořišť, přírodních koupališť, rekreačních luk a dalších pozemků související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.“ [1]

Je důležité, aby plochy zahrádkářských osad byly pečlivě vnímány jak legislativou, tak i územně plánovacími dokumentacemi, aby mohl být tento prostor ve městech efektivně bráněn před nátlakem ze strany obyvatel i developerů. Případně aby mohlo být určeno, která osada má pro město význam a měla by být zachována nebo i rozšířena, která by

mohla sloužit jinému účelu a mohla by být začleněna do městské zástavby a vytvořit tím nový kvalitní prostor pro bydlení, a případně která by byla tak přísně regulována z hlediska zastavitelnosti, že by se jednalo o spíše přírodní prostředí s minimálními zásahy člověka.

# TYOLOGIE ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSAD

---

## Typologie z pohledu prostorového uspořádání

### a) Osady úzce vázané na přírodní prvky

V této kapitole je cílem se soustředit na vztah zahrádkářských osad k přírodním podmínkám. Podle osad, které byly zkoumány v rámci této diplomové práce, bylo vytipováno, že se většinou osady nacházejí v těchto typech lokalit:

- v blízkosti vodního prvku – Ať už se jedná o vodní tok nebo vodní nádrž, bývají osady často lokalizovány v blízkosti nějakého vodního prvku. Jedním z důvodů k tomuto umístění je právě přítomnost vody, která je pro zavlažování zahrad nezbytná. Rekreační je v tomto typu zahrádkářské osady úzce spjata právě s vodními prvky, u kterých osady vznikly. Hlavní nevýhodou tohoto umístění osad je ohrožení povodněmi a záplavami, které mohou osady opakovaně postihovat. Rizikem z pohledu umístění osad do blízkosti vodních prvků je znečištění těchto prvků nevhodným hospodařením.
- v blízkosti lesa – Osady v těsné blízkosti lesa mají svůj vlastní charakter, půda není tak úrodná jako tomu bývá v blízkosti vodních prvků a tomu odpovídá i nakládání s pozemky a způsob jejich obhospodařování. Osady umístěné v takových lokalitách jsou méně zaměřeny na samozásobitelství a také charakter staveb je trvalejší s přihlédnutím na využívání i mimo vegetační sezonu.
- ve svažitéch pozemcích – V některých případech byly zahrádkářské pozemky zakládány na pozemcích, které byly příliš svažité na to, aby byly využitelné pro zástavbu. Tyto osady se pak skládají z drobných terasovitých zahrádek, které jsou propojeny úzkými horizontálními cestami nebo improvizovanými schodišti.

Díky situování zahrádkářských osad do blízkosti přírodních prvků nebo do svažitéch pozemků často vznikly osady, které jsou prostorově odtrženy od sídel a nacházejí se za hranicemi zastavěného území. Takové osady jsou často odtrženy i od technické infrastruktury a dopravní infrastruktura obvykle spočívá pouze ve špatně udržovaných účelových komunikacích. Na druhou stranu jsou ale osady, které jsou hůře dostupné nebo

do nich nejsou zavedeny technické sítě mnohem lépe chráněny před přetvářením na rodinnou zástavbu, a tudíž je v nich zachován zahrádkářský a přírodě blízký charakter.

V následujících podkapitolách jsou postupně rozebrány charakteristiky osad, které jsou situovány ke zmiňovaným prvkům. Tyto charakteristiky jsou popsány na vybraných osadách, v nichž byl proveden terénní průzkum.

### a.1) Osady v blízkosti vodního prvku

Příkladem zastupujícím tento typ osad je zahrádkářská osada na Barvínkově ve Strakonici. Tato zahrádkářská osada je velmi dobře zachována ve své původní formě i přes to, že byla založena kolem roku 1918.

Tato osada je situována mezi třemi vodními prvky a železniční tratí. Vodní prvky zastupují dva rybníky, Frýzlovka a Blatský rybník, které osadu ohraničují ze západu, a řeka Volyňka tvořící východní hranici. Severní hranice je tvořena železniční tratí č. 190 z Českých Budějovic do Plzně. V jižní části osadu uzavírá rozdvojení náhonu na malou vodní elektrárnu a přítoku na již zmiňované rybníky. Osadu celé osady je zpevněná komunikace, ulice U Blatského rybníka. Tato komunikace je jedinou možností, jak se do osady dostat osobním automobilem. Další způsob, jak se do osady dopravit je pak pěší a cyklistické napojení tvořené lávkou přes řeku Volyňku napojenou na ulici Zeyerovo nábřeží.

Jednotlivé zahrádky v této osadě od sebe, až na výjimky, nejsou odděleny ploty. Zahrádky jsou drobné a jsou často v osobním vlastnictví jejich uživatelů. Většina zahrádek je využívána hlavně pro produkci vlastní zeleniny a ovoce, jelikož je zde půda díky řece Volyňce velmi úrodná.

Rizikem spojeným s umístěním zahrádkářské osady v této oblasti je pravidelné ohrožení povodněmi. Nejméně polovina plochy osady spadá do záplavového území pro Q500. To znamená, že toto území je ohroženo povodněmi, jejich průtok je statisticky dosažen nebo překročen jednou za 500 let. Tato skutečnost se nejlépe odráží v charakteru staveb na jednotlivých zahrádkách. Tam, kde jsou zahrádky ohroženy povodněmi jsou stavby dočasné, dřevěné a jednoduché. Takové stavby často nemají ani pevné základy a slouží především k uskladnění zahradního náčiní. V území, které není ohroženo povodněmi mají stavby trvalý charakter, v některých případech jsou i podsklepené a mají podkrovní prostor. Tyto stavby

mohou sloužit i pro dlouhodobější rekreaci. Některé z těchto staveb jsou připojeny i na elektrické vedení.

Hlavní znaky zahrádkářských osad v blízkosti vodního zdroje:

- stavby dočasného charakteru
- rekreace úzce spojená s vodním prvkem
- vysoká produkce ovoce a zeleniny

Hlavní rizika zahrádkářských osad v blízkosti vodního zdroje:

- ohrožení povodněmi
- znečištění vodního prvkem
- znepřístupnění vodního prvkem pro veřejnost



Obr 1 Dočasný charakter staveb v osadách u vodního prvkem



Obr 2 Vysoká úrodnost pozemků

## a.2) Osady v blízkosti lesa

Tento typ osad může být reprezentován například zahrádkářskou osadou Vohybal v Písku. Tato osada je situována východně od města Písek a je ze tří stran obklopena lesy Přírodního parku Písecké hory, který je oblíbenou rekreační oblastí obyvatel města i přilehlých vesnic.

Rekreační charakter území, v němž se osada nachází se promítá i do charakteru zahrad a staveb. Zahrady jsou méně orientované na produkční funkci a více se zaměřují na rekreaci. Stavby jsou trvalého charakteru a často slouží pro celoroční užívání.

Rekreace je spojená především se zmiňovaným přírodním parkem. Zahrádka může představovat výchozí bod při pěších i cyklistických výletech a v zimním období i pro běžkařské výlety.

Riziko pro tento typ zahrádkářských osad představuje jejich narušování zástavbou rodinnými domy nebo přetvoření na chatařskou oblast. Problém může představovat i nerespektování zásad ochrany lesů dle lesního zákona jako je například rušení ticha a klidu nebo rozdělování ohně v pásmu 50 m od hranice lesa, pokud není pro osadu majitelem lesa vydána výjimka. Dalším z rizik je také pád lesních stromů, který může ohrozit zahrádky a stavby v těsné blízkosti lesního porostu.

Hlavní znaky zahrádkářských osad v blízkosti lesa:

- stavby trvalého charakteru
- rekreace spojená s lesním prostředím
- nižší produkce ovoce a zeleniny

Hlavní rizika zahrádkářských osad v blízkosti lesa:

- narušování rodinnou zástavbou
- nerespektování zásad ochrany lesů a lesního půdního fondu
- ohrožení pádem stromů



Obr 3 Trvalý charakter staveb



Obr 4 Narušení zástavbou rodinnými domy

### a.3) Osady ve svažitých pozemcích

Tento typ zahrádkářských osad byl odlišen od osad v blízkosti lesa zejména kvůli specifickému řešení zahrad ve svazích pomocí teras. Většina z těchto osad je ale zároveň situována v těsné blízkosti lesních pozemků, jelikož prudké svahy bývají zalesněné. Pro účely této práce je ale v tomto případě kladen vyšší důraz na řešení zahrad.

Znaky zahrádkářských osad na svažitých pozemcích si lze ukázat na příkladu zahrádkářské osady pod Svatoborem v Sušici. Tato osada se nachází směrem na severozápad za hranicemi města Sušice na úpatí vrchu Svatobor. Její západní hranici tvoří lesní porost vrchu, východní hranici tvoří turistická stezka a na jihu a severu osada přechází do zemědělských pozemků.

Osada je situována ve velmi strmém terénu, a proto je množství zahrádek řešeno pomocí terasovitých záhonů a pospojováno improvizovanými schodišti. Chaty jsou často umístěny na vyvýšených základech a prostor, který tak vznikne bývá využíván pro uskladnění dřeva či jiného materiálu, případně zahradnických pomůcek. Stavby zahradních chat jsou drobné a mají trvalý charakter. Výhodou bývá výhled do krajiny a v tomto případě výhled do údolí na město Sušice.

Produkční funkce zahrádek není tak výrazná jako u zahrádek v blízkosti vodních toků, ale zároveň není tak slabá jako u zahrádek v blízkosti lesa.

Tím, že je osada umístěna ve špatně přístupném terénu, není ohrožena zástavbou rodinnými domy.

Rizikem pro tento typ zahrady může být zvýšená eroze, která se, například při dlouhotrvajících srážkách, může proměnit až v lokální drobné sesuvy půdy. Erozi jsou ohroženy především přístupové komunikace a pěšiny. V případě exponovaného vrchu může tvořit nepříjemnosti například nárazový vítr.

Hlavní znaky zahrádkářských osad ve svažitých pozemcích:

- terasovité zahrádky
- drobné stavby na vyvýšených základech
- improvizovaná schodiště

Hlavní rizika zahrádkářských osad ve svažitých pozemcích:

- zvýšená eroze
- exponovanost pozemků
- obtížnější přístupnost



Obr 5 Terasovité řešení zahrad



Obr 6 Eroze přístupových cest

## b) Osady prostorově spjaté s městem

Zahrádkářské osady byly v minulosti situovány na okraj měst. Tvořily tak plynulý přechod městské zástavby do okolní krajiny, nijak nenarušovaly městskou strukturu a nekladly žádné speciální nároky na pečlivé vymezení prostoru mezi stavbami. Postupem času se ale města rozrůstala a tyto zelené plochy se staly součástí širších center měst. Pozemky začaly být z hlediska jejich umístění ve stávající struktuře velmi atraktivní a zájem o tyto pozemky vysoce vzrostl. Proto se často stávalo, a dodnes se to stává, že tlak na zastavění zahrádkářských osad je tak vysoký, že tato místa zanikají na úkor výstavby. Některé osady zanikly bez náhrady, jiné byly „přesunuty“ na nový okraj města, ale tím bylo dosaženo jen toho, že se obdobná situace řešila za několik let znovu.

Do tohoto typu zahrádkářských osad jsou zařazeny osady, které nemají žádné speciální morfologické umístění. Jedná se často o osady obemknuté zástavbou města na rovinatých pozemcích nebo osady umístěné za městem na mírně svažitéch pozemcích, kde ještě není třeba vyrovnávat terén pomocí stupňovitých teras.

Tento typ osad je velmi ohrožen proměnou v jiné formy zástavby, jelikož pozemky bývají již napojené na veřejné technické sítě nebo je tato infrastruktura snadno přístupná v těsné blízkosti. Tyto osady bývají dobře dopravně dostupné jak automobilovou, tak i často veřejnou hromadnou dopravou. U některých osad bylo již při jejich zakládání počítáno s jejich proměnou na rodinnou zástavbu, a proto jsou cesty uvnitř osady navrženy dle minimálních prostorových požadavků na šířku veřejných prostranství. Velikosti parcel v tomto typu osad jsou uzpůsobeny přeměně na parcely pro rodinné domy, a proto se pohybují v rozmezí od 500 do 1 000 m<sup>2</sup>.

Jako příklad pro tento typ zahrádkářských osad může posloužit osada Husova kolonie v Českých Budějovicích. Tato osada se nachází při severním okraji města. Z jihu plynule přechází do zástavby rodinnými domy, ze západu je ohraničena ulicí Generála Píky a ze severu a východu osada přechází do zemědělských pozemků.

Jednotlivé zahrádky v této osadě jsou od sebe navzájem odděleny ploty. Pozemky, na kterých jsou zahrádky umístěny jsou poměrně velké, některé mají i přes 1 000 m<sup>2</sup>, a proto se na některých zahrádkách místo záhonů se zeleninou nachází velkorysé rodinné domy. Mezi zahrádkami se nachází komunikace, které splňují minimální šířku veřejného prostoru pro obousměrnou komunikaci. Na této zahrádkářské osadě je viditelné, že je již od jejího

založení počítáno s její přeměnou na území zastavěné rodinnými domy a slouží tak spíše jako dočasné využití prostoru, který by jinak ležel ladem.

Tím, že taková osada, jakou je například zmiňovaná Husova kolonie je díky svému rozložení předurčena k proměně v rodinnou zástavbu, není dán dostatečný prostor pro vytvoření komunity. Zahrádky někdy ani nebývají využívány k zahrádkaření, ale pouze k tomu, aby byly drženy, než majitel získá dostatek financí pro stavbu rodinného domu. Kvůli tomu se z těchto osad vytrácí myšlenka společného zahrádkaření.

Hlavní znaky zahrádkářských osad spjatých s městem:

- umístění v městské zástavbě nebo na jejím okraji
- dostupnost technické i dopravní infrastruktury
- velikost zahrad odpovídající velikostem parcel pro rodinný dům

Hlavní rizika zahrádkářských osad spjatých s městem:

- přeměna na jiné druhy zástavby a zánik osady
- pozemky neplnící funkci zahrad
- vytracení myšlenky zahrádkaření



Obr 7 Nevyužívaná zahrada a rodinný dům



Obr 8 Šířka veřejného prostranství



## Další dělení zahrádkářských osad

### Zahrádkářské osady v katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) definován jako „*veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“)* vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.“ [3]. Tento zákon dále definuje pojmy pozemek, parcela, stavební parcela a pozemková parcela.

Území zahrádkářských osad bývá rozparcelováno na jednotlivé pozemky a vlastníkem těchto parcel jsou fyzické osoby, Český zahrádkářský svaz z.s. nebo i daná obec. Dají se ale také najít i osady, které jsou nerozparcelované, a to pak vlastníkem bývá nejčastěji obec nebo Český zahrádkářský svaz z.s.

V některých oblastech jsou zahrádkářské osady ve vlastnictví jedné osoby, která umožňuje užívání na základě věcných břemen. V těchto případech bývá odděleno vlastnictví pozemku a staveb.

Po průzkumu vytipovaných zahrad ve dvou různých krajích byla vypočtena průměrná velikost pozemků v zahrádkářských osadách. Ta se pohybuje okolo 500 m<sup>2</sup>. Medián je pak necelých 360 m<sup>2</sup>.

Zahrádkářské osady v katastru nemovitostí jsou rozděleny nejprve podle způsobu parcelace, jelikož se v území můžeme setkat pouze se dvěma způsoby, a to s osadami rozparcelovanými a nerozparcelovanými. Další dělení bylo zvoleno na základě převažujícího druhu pozemků v osadách, a nakonec podle převažujícího způsobu využití pozemků. Rozdělení jsou zvolena tak, aby bylo ukázáno, že ne všechny zahrádkářské osady jsou tvořeny druhem pozemku zahrada a způsobem využití pozemku jako zeleň, ale že se zde nachází i jiné, často i převažující druhy a způsoby využití pozemků.

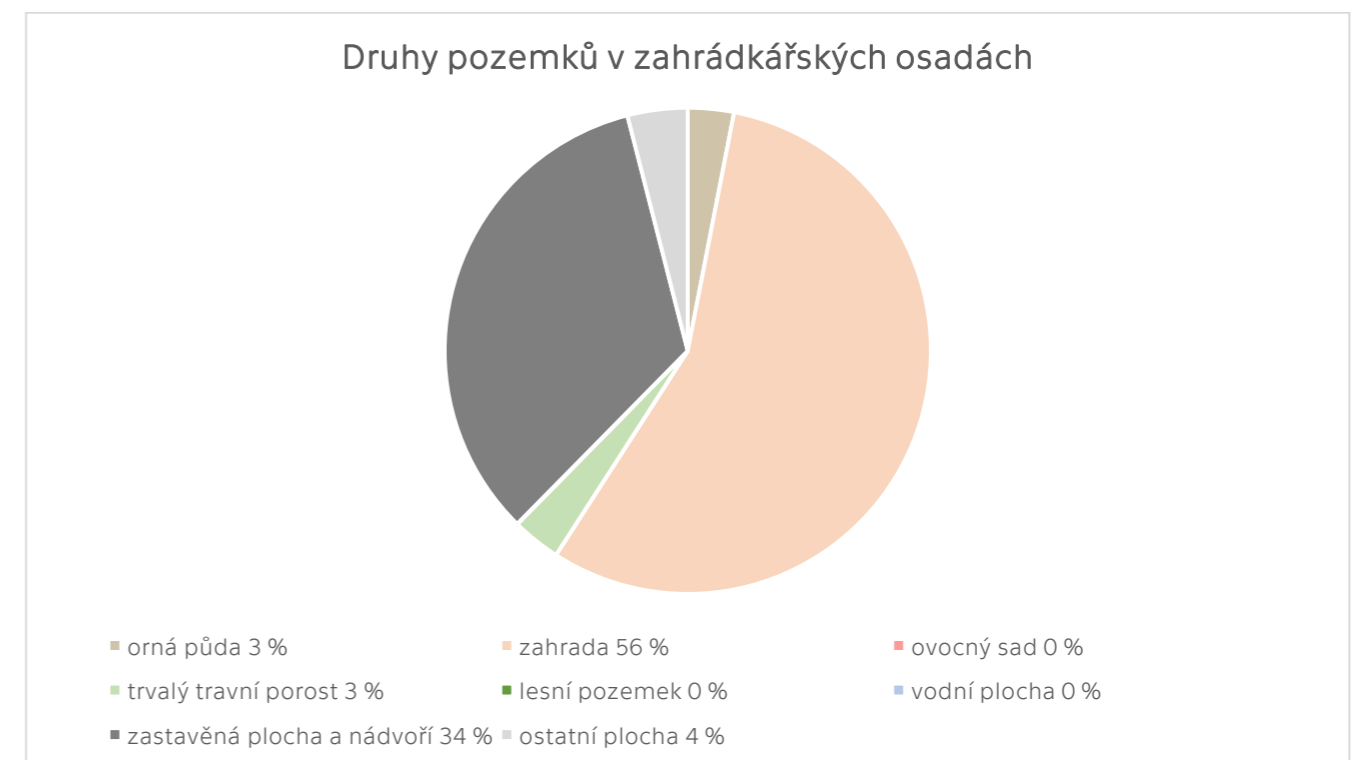
Zahrádkářské osady podle parcelace:

- osady rozparcelované
- osady nerozparcelované

Zahrádkářské osady podle druhu pozemku:

- osady tvořené převážně zahradami
- osady tvořené převážně zastavěnými plochami
- osady tvořené převážně ostatními plochami
- osady tvořené převážně trvalým travním porostem
- osady tvořené převážně ornou půdou

Následující graf zobrazuje rozložení druhů pozemků ve zkoumaných zahrádkářských osadách, nacházejících se v krajích Jihočeském a Plzeňském. Z grafu je vidět, že nejčastějším druhem pozemku je zahrada. Tento druh využití pozemku zabírá více než polovinu z celkového počtu zahrad ve zkoumaných krajích. Dalším nejčastějším druhem pozemku je zastavěná plocha a nádvoří. Přibližně stejně zastoupené jsou druhy pozemků trvalý travní porost, ostatní plocha a orná půda. Druhy pozemků lesní pozemek, ovocný sad a vodní plocha jsou svým počtem tak málo zastoupené, že se do grafu nepropíší.

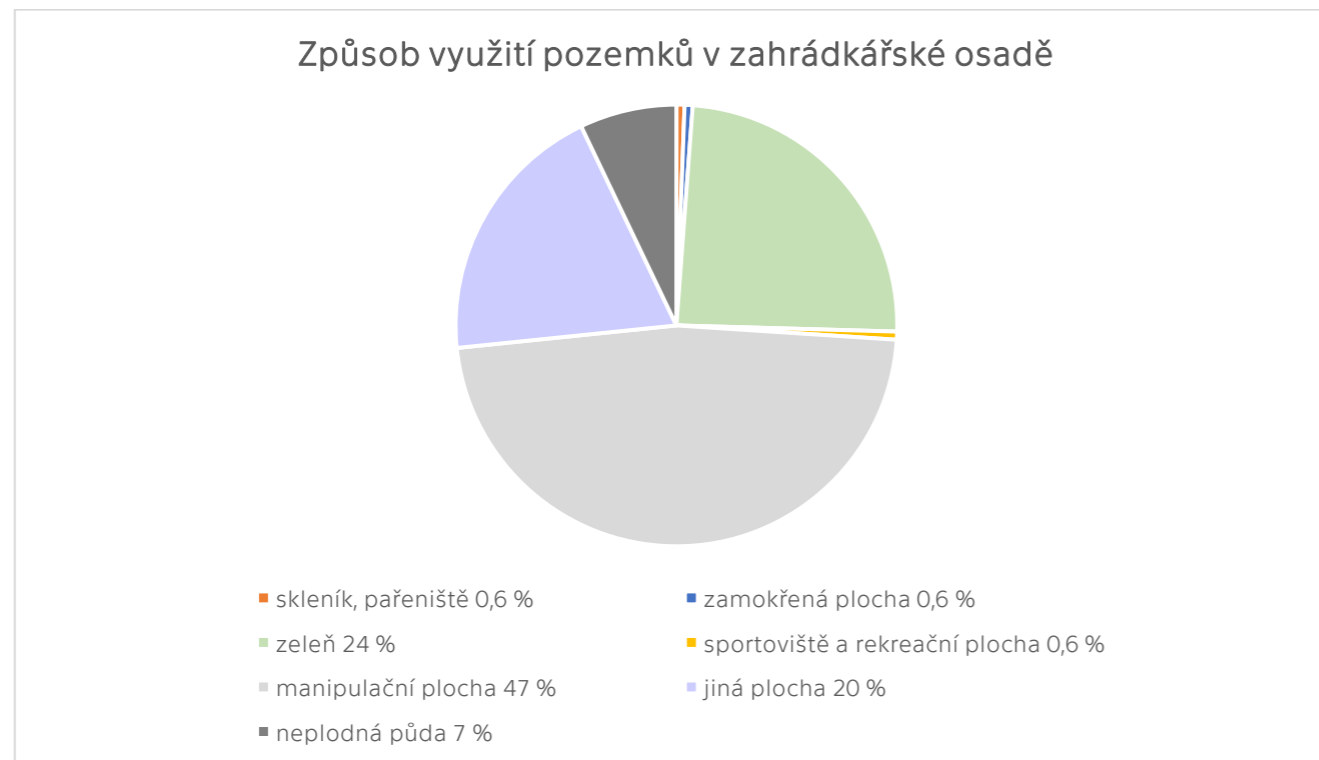


Graf 1 Druhy pozemků v zahrádkářských osadách

Zahrádkářské osady podle způsobu využití pozemku:

- osady tvořené manipulačními plochami
- osady tvořené ostatními plochami
- osady tvořené zelení

Graf 2 znázorňuje zastoupení jednotlivých způsobů využití pozemků ve zkoumaných zahrádkářských osadách. Lze si povšimnout, že nejčastějším způsobem využití je manipulační plocha, jež zaujímá necelou polovinu grafu. Dalším velmi častým způsobem využití je zeleň, jiná plocha a neplodná půda. Nejméně zastoupenými způsoby využití pozemků jsou pak neplodná půda, skleníky a pařeniště, zamořená plocha a sportoviště a rekreační plocha.



Graf 2 Způsob využití pozemků v zahrádkářských osadách

## Zahrádkářské osady a technická infrastruktura

Zahrádkářské osady ze své podstaty nepotřebují žádné vybavení technickou infrastrukturou. Na zahrádce není nezbytně potřeba využívat elektrickou energii, plyn, ani veřejný vodovod nebo kanalizaci. V dnešní době si lze ale všimnout, že v mnoha zahrádkářských koloniích je zavedená elektřina a často sem vede i veřejný vodovod, případně kanalizace. To je hlavně z toho důvodu, že v osadách vznikají rodinné domy, nebo rekreační chaty využívané pro dlouhodobější rekreaci.

Míra vybavení zahrádkářských osad technickou infrastrukturou:

- osady napojené na elektrickou energii
- osady vybavené zdrojem vody
- osady s vyřešenou likvidací dešťových vod
- osady s vyřešenou likvidací splaškových vod
- osady bez jakékoli TI

## Zahrádkářské osady a oplocení

Tato kategorie rozeznává dva typy zahrádkářských osad, a to osady oplocené a neoplocené. Rozdělení je bráno podle vnitřního oplocení jednotlivých zahrádek v osadě, nikoliv podle vnějšího oplocení. Zahrádkářské osady jsou totiž vždy zvnějšku oploceny společným oplocením, které je spravováno spolkem spravujícím danou osadu a dovnitř se mohou dostat pouze ti lidé, kteří v této osadě mají svou zahrádku.

Charakter oplocení mezi jednotlivými zahrádkami může být předepsán v takzvaném Osadním řádu, který musí mít každá zahrádkářská osada veřejně vystavený nebo přístupný. Tento osadní řád také může předepsat, že oplocení jednotlivých zahrádek se v osadě realizovat nesmí nebo může mít pouze charakter živého plotu o určité maximální výšce.

Oplocení zahrad uvnitř zahrádkářských osad:

- zahrady oplocené
- zahrady neoplocené

To, jestli je v zahrádkářských osadách vhodné povolovat oplocení mezi jednotlivými zahradami je otázkou, na kterou nelze jednoznačně odpovědět. Z terénního průzkumu vyplývá, že v osadách, kde oplocení mezi jednotlivými zahradami nebylo realizováno byly všechny zahrady dobře udržované, jednotlivé pozemky byly drobné a oddělené buď záhony nebo nízkými živými ploty. V takové osadě je mnohem pravděpodobnější vznik užších mezilidských vztahů mezi jednotlivými sousedy, jelikož se zde musí řešit kompromisy při vysazování větších dřevin nebo při údržbě živých plotů. Je zde také pravděpodobnější, že se jednotliví sousedé navzájem starají o své zahrady. Když je jeden z nich nepřítomný, tak si například navzájem zalijí záhony nebo posekají rostoucí trávu v případě delší nepřítomnosti. V neoplocených zahradách také často dochází k tomu, že když je některá zahrádka neudržovaná a bez majitele, tak se o ni zahrádkáři ze sousedních zahrádek postarají a pravidelně na ní udržují trávník nebo se postarají o stromy či keře.

Oplocené zahrady v zahrádkářských osadách bývají v případech, že jednotlivé zahrádky mají větší plochu, často se na takových zahradách nacházejí chaty trvalého charakteru. V případě oplocených zahrad je mnohem méně pravděpodobný vznik komunity. Sousedé se často znají pouze s těmi nejbližšími, kteří jsou „hned za plotem“. Jedná se o individuální zahrady a každý si hospodaří pouze na svém vymezeném prostoru. Na druhou stranu je možné si v takové osadě udržet jistou míru soukromí. V těchto osadách se ale také stává, že zahrada, která nemá majitele nebo není pronajímaná zůstane ležet ladem a začne zarůstat.

Může se zdát, že oplocení je pro zahrádky v zahrádkářských osadách špatné, ale není tomu tak. Jak již bylo zmíněno, rozhodující je především velikost jednotlivých zahrádek. Pokud se jedná o drobné pozemky, tak nedává moc velký smysl jednotlivé zahrádky oplocovat, jelikož by v takové osadě vzniklo nepřehledné bludiště plotů. V případě osad s větší plochou pozemků je vhodné pozemky oplocovat z důvodu rozčlenění prostoru a tím přispět k většímu soukromí na jednotlivých zahrádkách.

## Zahrádkářské osady a jejich prostupnost

Prostupnost zahrádkářských osad je často jedním z negativně vnímaných témat, jelikož jsou osady oplocené a nejde jimi jen tak procházet.

Přístupové brány a branky do osad jsou uzamčené, takže nikdo, kdo nevlastní nebo si nepronajímá zahrádku v osadě se dovnitř nedostane. Tento fakt je dán z čistého popudu chránit zahrádky a majetek zahrádkářů před případnými vandaly a zloději. Jedná se o soukromé pozemky, na které by neměli mít přístup ti, kteří na nich nemají co dělat.

Některé osady jsou již od počátku navrženy tak, aby byly průchozí alespoň v některých místech. Jsou zde pak realizovány propojující pěšiny a úzké účelové komunikace. V osadách, u kterých je počítáno s jejich postupným začleňováním do zástavby města a již od jejich návrhu je zřejmé, že místo zahrad zde budou rodinné domy, je navržena síť přístupových a propojovacích komunikací, které splňují minimální šířku veřejného prostoru pro obousměrný provoz dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Prostupnost zahrádkářských osad:

- osady prostupné
- osady neprostupné
- osady částečně prostupné

Aby byly zahrádkářské osady kladně přijímány a aby se řádně začlenily do městské zástavby, je potřebné, aby byly prostupné nebo alespoň částečně prostupné pro veřejnost. Důležitá je především prostupnost pro pěší a cyklisty. Z hlediska prostupnosti osady automobilovou dopravou by se při jejím povolení charakter klidové a rekreační zóny, kterou zahrádkářská osada je, narušil, zatímco prostupnost pro pěší a cyklisty je nerušícím prvkem a napomáhá k různým sociálním interakcím. Zavedení automobilové dopravy do osady je myšlena především z hlediska průjezdu osadou, a ne z hlediska cílové destinace.

Všechny zahrádkářské osady jsou přístupné osobním automobilem a hlavní komunikační osy musí být přístupné i pro požární techniku z důvodu bezpečnosti při požáru. Problém s automobilovou dopravou ale nastává, když hlavní komunikační osa neslouží pouze jako příjezd do osady pro zahrádkáře, ale i jako průjezd z místa A do místa B pro všechny ostatní obyvatele města.

Prostupnost osady spočívá ve výběru hlavních cest prostupnosti, takzvaných komunikačních os. Hlavní komunikační osa může být vedena i jako turistická trasa nebo cyklistická stezka. Vedlejší osy komunikace by měly být veřejnosti buď nepřístupné v případě částečně prostupných osad a v případě plně prostupných osad by měly být prostupné pro pěší.



Obr 9 Neprostupná osada



Obr 10 Prostupnost pouze pro pěší



Obr 11 Automobilová prostupnost osady

## EKONOMICKÝ ASPEKT

---

Z hlediska zahrádkářského zákona se zahrádkářskou činností „rozumí veřejně prospěšná činnost zaměřená na pěstování ovoce, zeleniny, květin, užitkových nebo okrasných rostlin, jejich další zpracování nebo úprava.“ [4]. Ze své podstaty je tato činnost nevýdělečná. Zahrádkáři pěstují úrodu pro svou vlastní potřebu a případně své výpěstky sdílejí s rodinou nebo přáteli. Mezi zahrádkáři pak také dochází k různým vzájemným směnám výpěstků a sazenic.

Spolek, který se stará o zahrádkářskou osadu může mít stanovené členské příspěvky, které jsou využívány na financování jeho činnosti. Tyto příspěvky pak platí členové spolku nejčastěji jednou ročně. Výše příspěvků je stanovena radou spolku.

Zahrádkářský spolek svou činností může generovat zisk, avšak tento zisk může být použit pouze pro potřeby tohoto spolku. To lze ukázat na příkladu provozování moštárny ovoce. Samotná moštárna je obvykle majetkem spolku, který se o ni stará a provozuje ji. Moštování ovoce může sloužit nejen členům spolku, ale i široké veřejnosti. Za smoštování ovoce si moštárna obvykle stanoví určitou cenu, kterou každý zákazník musí za službu zaplatit. Zisk je poté použit na opravu vybavení, které spolek vlastní, nebo na zakoupení vybavení nového, případně na financování různých společenských setkání organizovaných spolkem.

Zahrádkářský spolek může být finančně podporován i samotnou obcí, pokud to samospráva schválí. Spolek také může žádat o dotace, jak je zmíněno v § 7 zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla).

Samotný spolek do obecního rozpočtu svou činností finančně nijak nepřispívá. Obec ale může získat do svého rozpočtu finance prostřednictvím propachtování nebo pronajímání svých pozemků za účelem provozování zahrádkářské činnosti. Tento pacht nebo nájem je pak upraven zahrádkářským zákonem. Při stanovování výše nájemného nebo pachtovného je pak podle tohoto zákona zohledňována i veřejná prospěšnost zahrádkářské činnosti.

Z tržního hlediska jsou plochy zahrádkářských osad městským prostorem, který by se dal lépe zhodnotit například zastavěním pozemků nebo vytvořením městské veřejné zeleně.

Tento úhel pohledu na zahrádkářské osady je však nebezpečný, jelikož právě kvůli tomuto odůvodnění dochází často k zániku nejen částí osad, ale i osad samotných. Tlak developerů je často tak veliký, že ani aktivní vzdor zahrádkářů nezamezí jejich plánům.

Pokud se na zahrádkářskou činnost ale pohlíží i ze sociálního a environmentálního úhlu pohledu, tak je tato činnost velmi výdělečná a měla by být podporována. Jedním z argumentů může být i to, že se díky ní zlepšuje kvalita života ve městech, a to nejen díky zachování přírodního prostředí, ochlazování a vsakování dešťové vody, ale i díky vytváření lidské pospolitosti, sociální spolupráci a interakci mezi obyvateli, zlepšování psychické pohody zahrádkářů a jejich fyzické kondice a také díky kvalitnímu odpočinku od ruchu města nebo stresu ze zaměstnání. Z dlouhodobého hlediska pak může tato činnost obcím přispět tím, že sníží potřebu financování opatření proti klimatickým změnám nebo zmírní potřebu zakládání a provozování podpůrných sociálních a terapeutických služeb.

## SOCIÁLNÍ HLEDISKO

---

Zahrádkaření je specifická činnost přinášející nové možnosti sociálních vazeb. Ve světě, ve kterém je stále těžší přirozeně navazovat vztahy s ostatními lidmi může sloužit jako bezpečný prostor pro navazování nových vazeb.

Sociální význam zahrádkaření lze spatřovat v těchto oblastech:

- vytváření specifických sociálních skupin
- rozvoj sociální interakce nad společným zájmem
- edukativní rozměr

### Vytváření specifických sociálních skupin

Člověk je ze své podstaty společenská bytost, která vyhledává interakci s ostatními jedinci a díky tomu formuje sama sebe. To, s jakou sociální skupinou se člověk stýká částečně ovlivňuje jeho chování a rozhodování v každodenním životě. Díky tomu, že se zahrádkaření věnují lidé bez rozdílu pohlaví, věku, vyznání, etnika nebo čehokoli jiného napomáhá rozličným sociálním interakcím a prolínání názorů. Postupně pak nad společným zájmem o zahrádkaření dochází ke vzniku malé komunity, která se setkává v určeném prostoru zahrádkářské osady.

### Rozvoj sociální interakce nad společným zájmem

*„Sociální vazby napříč skupinami a generacemi se upevňují i skrze zahrádkaření samotné. Může jít o vzájemnou výpomoc při péči o pozemek nebo o sdílení sazenic, zkušeností a dovedností a samozřejmě i samotné úrody.“ [5]*

Společný zájem je předpokladem pro rozvíjení vztahů mezi lidmi. Je to téma, nad kterým se dají rozvíjet diskuze, u kterého se dají vyměňovat rady a sdílet názory. Díky tomu dochází k mezilidským interakcím a novým podnětům pro rozvíjení osobností. Témata se

mohou postupně os zahrádkaření rozvinout i do dalších oblastí života a může tak docházet i k řešení osobních problémů a díky tomu lze přecházet depresím, sociální izolaci a syndromu vyhoření. Díky tomu se u lidí může snížit potřeba podpůrných sociálních služeb.

Díky komunikaci mezi jedinci dochází i rozvoji empatie, a to přispívá k snadnějšímu řešení sporů mezi lidmi. Tato dovednost se pak uplatní i v životě mimo zahrádkářskou osadu, což může zlepšit například vztahy na pracovišti nebo ve školním kolektivu.

### Edukativní rozměr

Zahrádkaření může mít také edukativní rozměr. Díky sledování proměn zahrady v různých částech roku lze snadněji porozumět vztahům v přírodním prostředí i v lidské společnosti. Obzvláště ve městech, kde je odtržení lidí od přírodního prostředí velmi znatelné je tato zkušenost velmi důležitá.

Ke vzdělávání pomocí péče o zahradu může docházet nejen u dětí, ale i u dospělých, kteří takovou zkušenost dosud neměli. Uvědomění si návazností vztahů v přírodním prostředí může napomoci i ke snaze větší ochrany přírody a podpoře ekologických aktivit. Současně je prostřednictvím práce na zahradě rozvíjena manuální zručnost a fyzická odolnost. Dále je rozvíjena i trpělivost, schopnost hledat kompromisy a komunikace s ostatními.

Do zahrádkářské činnosti lze dále zahrnout i poradenskou činnost, díky které je podporována vzdělanost nejen zahrádkářů, kteří jsou díky ní seznamováni s nejnovějšími poznatky a výsledky vědecké práce v tomto oboru.

Činností zahrádkářských spolků je také podporována „*výchova mládeže k ochraně přírody různými formami, například pořádáním vědomostních, výtvarných a floristických soutěží pro žáky mateřských, základních a dalších škol*“. [1]

## ENVIROMENTÁLNÍ HLEDISKO

---

Zahrádkářské osady tvoří velmi významný enviromentální prvek v městské zástavbě. Tyto prostory přispívají k redukci teplot a různých druhů znečištění, jsou místem pro retenci a zasakování dešťových vod a podporují rostlinnou a živočišnou druhovou pestrost.

### Zahrádkářské osady a klimatická změna

V dnešním světě je velmi aktuálním tématem klimatická změna a adaptace našich měst na ní. Adaptace na klimatickou změnu znamená vyrovnání se s dopady klimatické změny. Zahrádkářské osady jsou právě tím místem, které může této adaptaci napomoci. Města jsou na změny velmi náchylná, jelikož reakce na ně zde probíhá velmi pomalu. Města mají danou určitou strukturu, která se jen obtížně mění, a proto je často těžké do této struktury implementovat nové prvky, které by mohly s adaptací na změny pomoci. Dalším přístupem ke klimatické změně ve městech je i takzvaná mitigace. To znamená snaha o zmírnění projevů klimatické změny.

Klimatická změna se ve městech projevuje především nárůstem počtu dnů s extrémními teplotami, nedostatečným zasakováním a vznikem bleskových povodní při přívalových srážkách. V rámci adaptačních opatření na tyto negativní projevy je důležité rozvíjet systémy městské zeleně. Důležitá je také vzájemná provázanost těchto systémů, protože je tak efektivněji podporována jejich správná funkce. Do systému městské zeleně by měly být z logiky věci začleněny i zahrádkářské osady, jelikož se nacházejí jak v centrech měst, tak i na jejich okrajích. I přes to, že se jedná o soukromé pozemky je možné a důležité tyto plochy do systémů zeleně zařadit, a to zejména pro jejich pozitivní enviromentální funkci. V těchto plochách je totiž zachována vysoká diverzita, které například v městském parku dosáhnout nelze. Jde o plochy, kde je nakládáno s dešťovými vodami a dochází zde k jejich zachytávání a zasakování, a to i v obdobích delšího sucha. Dále zde dochází i k výparu a tím k ochlazení okolního prostředí. Zachytávání vzdušného oxidu uhličitého a prachových částic, a díky tomu je možné zlepšovat místní mikroklima. Současně hrají plochy zahrádkářských osad důležitou roli i pro drobné živočichy, kterým poskytují útočiště, hmyz i pro obojživelníky.

Mezi mitigační opatření patří například redukce vypouštění skleníkových plynů, výroba energie z obnovitelných zdrojů nebo úspora energie. Tato opatření jsou možná díky pokroku a vyvíjení lepších technologií, které napomáhají snižovat emise a snižovat množství zdrojů, které jsou k výrobě energie zapotřebí. Zároveň lze mezi mitigační opatření zařadit i zvyšování podílu komplexních a propojených ploch zeleně v prostředí. V městských prostorách tomu může napomoci zachování, rozšiřování nebo i zakládání nových ploch městské zeleně a také ploch zahrádkářských osad, ve kterých se nachází diverzifikovaná společenství. Díky zahrádkářským osadám a podpoře samozásobitelství lze napomoci mitigaci ve smyslu snižování produkce skleníkových plynů, která se spojená se zpracováním, balením, dopravou potravin a dále i při následném zpracování zbytků díky kompostování.

### Modrá a zelená infrastruktura

Systém městské zeleně je zařazován do takzvané zelené infrastruktury. Toto označení bylo použito ve sdělení Evropské komise. Jedná se o infrastrukturu, která přináší ekologické, hospodářské a sociální přínosy a využívá řešení, která jsou inspirována přírodními procesy. Jedná se tedy „o síť přírodních a polopřírodních oblastí a zelených ploch poskytujících ekosystémové služby, o které se opírají dobré životní podmínky a kvalita lidského života“ [6]

Dále existuje také pojem modrá infrastruktura. Do tohoto typu infrastruktury patří vodní prvky v sídlech. Jedná se o prvky, které mají za úkol zadržet vodu, především srážkovou, ve městech a krajině. Důležitost této infrastruktury úzce souvisí s klady zmíněnými u zelené infrastruktury. Při špatném rozvoji tohoto typu infrastruktury ve městech dochází při srážkách k přetížení kanalizační sítě, což může vést i k jejímu poškození. V tomto případě je pak nutné financovat rozvoj a opravy kanalizačních sítí.

Pro správnou funkci modro – zelené infrastruktury je důležité, aby byly jednotlivé prvky těchto infrastruktur vzájemně propojené, a aby byly navrženy koncepčně, stejně jako tomu je ostatních druhů tradičních infrastruktur.

Hodnocením přínosů modré a zelené infrastruktury v sídlech se podrobněji zabývá Metodika pro ekonomické hodnocení zelené a modré infrastruktury v lidských sídlech, která je zmíněna v samostatné kapitole.

## Ekosystémové služby

Ekosystémové služby zmíněné ve sdělení Evropské komise jsou přínosy, které krajina a příroda poskytuje člověku. „*Ekosystémové služby přímo i nepřímo ovlivňují lidský blahobyt. Člověk je součástí ekosystémů, hybatelem změn a klíčovým konzumentem přínosů plynoucích z dostupnosti těchto služeb.*“ [7]. Tyto služby jsou děleny na tři kategorie. První kategorií jsou služby regulační, mezi které patří například regulace klimatu, regulace vodního cyklu nebo regulace kvality vody a ovzduší. Dále jsou zde služby zásobovací, což zahrnuje potravu, pitnou vodu, materiály a další. A poslední kategorií jsou služby kulturní. Přínosy zahrádkářských osad zasahují do všech třech kategorií ekosystémových služeb poměrně velkou částí svých přínosů, a proto tvoří plnohodnotný článek v ekosystémech kolem nás.

## Ekologický aspekt

Mezi enviromentální aspekty zahrádkářských osad patří i ekologický aspekt těchto prostorů. Především fakt týkající se používání chemických prostředků a hnojiv v osadách. „*Jak ukazuje reprezentativní sociologický průzkum české společnosti z roku 2020 (Daněk, 2021), téměř polovina (49 %) všech, kdo něco pěstují na vlastní zahradě, v zahrádkářské osadě nebo jinde, používá jen přírodní hnojiva, jako jsou kompost nebo hnůj. Dalších 12 % nehnojí vůbec. Většina nepoužívá ani chemické přípravky proti škůdcům, a těch 45 % dotázaných, kteří po nich někdy sáhnou, to zpravidla udělá až v případě nejvyšší nouze.*“ [5]

Jedním z dalších ekologických aspektů zahrádkářských osad je i kompostování rostlinných zbytků. Tyto zbytky pocházejí buď přímo z dané zahrady nebo z domácnosti zahrádkářů. Kompost je využíván jako hnojivo ke kvalitativnímu zlepšování vlastností půdy, pomocí obohacování půdy o organickou složku. To napomáhá nejen vyšší úrodě, ale i tomu, aby byla půda schopna lépe akumulovat vodu, a tak například zabraňovat negativním projevům vysokých úhrnů srážek.

Na zahradách dochází i opětovnému využívání materiálů. Jedná se zejména o stavební materiály, které jsou používány na stavbu jednoduchých chat nebo přístřešků na nářadí.

## Územní systém ekologické stability

Dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, je územní systém ekologické stability, takzvaný ÚSES, definován jako „*vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu*“. [8]

Zahrádkářské osady nejsou do tohoto systému ekologické stability zapojeny. Zahrádky sice jsou jistým způsobem pozměněné nebo přírodě blízké ekosystémy, ale nelze je považovat za vzájemně propojený soubor ekosystémů. Často se jedná o izolované osady, které jsou obklopeny městskou zástavbou nebo izolují zástavbu od zemědělských pozemků.

Dalším důvodem, kvůli kterému nejsou plochy zahrádkářských osad zapojovány do systému ÚSES je i to, že v územním plánování jsou plochy ÚSESu vymezovány jako plochy přírodní, v těchto plochách jsou pak nastaveny takové regulativy, aby docházelo k zachování nebo ke zvyšování ekologické stability těchto ploch a je zde zakázáno umísťování staveb mimo určitý okruh staveb, které jsou územním plánem povolené, jako například stavby pro technickou infrastrukturu nebo zařízení a opatření pro lesnictví nebo zemědělství. V zahrádkářských osadách je sice alespoň částečně podporována ekologická stabilita, ale jsou zde umísťovány stavby a v některých případech se jedná i o rodinné domy či chaty určené k dlouhodobější rekreaci, což by bylo neslučitelné s tím, jak ÚSES vidí územní plánování.

Charakter samotných zahrádkářských ploch je velmi odlišný od ploch, které jsou vymezeny pro ÚSES, jelikož na plochách zahrad jsou pozemky udržovány a obdělávány, ekosystém, který zde činností vznikl nemusí být původní. Kdežto plochy ÚSESu jsou tvořeny společenstvy, která jsou přírodního charakteru, plochy nebývají nijak intenzivně obhospodařovány a když je na těchto plochách umožněna rekreace, například pro pěší turistiku, cykloturistiku, tak se nejedná o stejný typ rekreace jako v zahrádkářských osadách.



## Biodiverzita

Biodiverzita neboli rozmanitost přírody je základním předpokladem pro stabilitu ekosystémů. Zahrádkářské osady mohou být vnímány jako určitý typ ekosystému, který je sice silně ovlivňován člověkem, ale je na něm hospodařeno ekologickým způsobem a je zde určitá diverzita.

Podpora diverzity v zahrádkářských osadách spočívá především v tom, že se jedná o drobné pozemky, přičemž každý z nich je obhospodařován trochu jiným způsobem, čímž vzniká prostor pro rozličnost prostředí, která je atraktivní pro různé druhy drobných živočichů a hmyzu.

Na druhou stranu je však v některých zahrádkářských osadách diverzita silně potlačena. To se děje především tam, kde se ze zahrad staly budoucí parcely pro rodinné domy, na kterých je udržován pouze trávník nebo tam, kde se ze zahrad stala monokulturní pěstírna jednoho druhu zeleniny. V některých zahradách je ponechán prostor pouze pro golfový trávník a živý plot tvořený tůjemi.

## Adaptační strategie měst

Adaptační strategie města je dokument obsahující popis městských podmínek a potenciálních slabých míst. Díky tomu je následně schopen navrhnout taková opatření, díky kterým je možné předcházet negativním vlivům nebo případnému ohrožení způsobeném měnícím se klimatem.

Pomocí tohoto dokumentu je pak možné systematicky realizovat opatření napomáhající přizpůsobení města měnícímu se počasí, vlnám horka a dalším negativním vlivům klimatické změny. Mezi taková opatření lze zařadit například efektivní hospodaření s dešťovými vodami nebo využití zeleně pro ochlazování veřejných prostor a budov.

Zahrádkářské osady bývají adaptačními strategiemi rozeznávány jako prvky zelené infrastruktury, ale při samotném návrhu nejsou zařazovány mezi opatření, která je potřeba pro adaptaci měst rozvíjet nebo založit. Místo toho je upřednostňována veřejná zeleň v podobě parků, zelených pásů podél vodních toků nebo ozelenění fasád objektů. Zařazením osad mezi samotná opatření by došlo k tomu, že by zahrádkářské osady mohly být chráněny před novou výstavbou, rozšiřovány nebo dokonce i nově zakládány.

Například v Místní adaptační strategii města České Budějovice na změnu klimatu v návrhové části tato strategie vyjmenovává základní typy adaptačních opatření. Mezi zelená adaptační opatření je zde zařazena zeleň ve veřejných prostorech a v krajině, zelené střechy a fasády a soukromá zeleň v podobě zahrad a předzahrádek. Při dalším zkoumání této strategie je ale patrné, že zahrady v rámci soukromé zeleně jsou myšleny jako zahrady u rodinných domů a nejsou sem zahrnuty zahrady v podobě zahrádkářských osad. Analytická část této strategie formuluje opatření zmíněná v návrhové části a tvoří předpoklady pro návrh a výběr projektů do implementační části. V této části je uznán přínos ekosystémových služeb zahrádkářských osad, ale žádné z navržených adaptačních opatření se nezabývá rozvojem stávajících zahrádkářských osad ani návrhem nových.

## Ochrana zemědělského půdního fondu

Ochrana zemědělského půdního fondu je zakotvena v zákoně č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Ochranu půdního fondu vnímá tento zákon jako činnost, kterou je zlepšováno životní prostředí. Mezi pozemky zahrnuté do zemědělského půdního fondu patří „orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (dále jen „zemědělská půda“)“ [9].

Pozemky v zahrádkářských osadách jsou součástí zemědělského půdního fondu, což plyne z rozložení druhů pozemků v osadách, přičemž nejzastoupenějším druhem pozemku je zahrada. Současně jsou ale k zahrádkářské činnosti využívány i plochy kategorizované jako ostatní plochy a v některých místech i plochy bývalých skládek, které sice nespádají do půdního fondu, ale přispívají k tomu, aby nebyly zabírány další zemědělské pozemky. „Tyto plochy se často nacházejí ve svažitém terénu zarostlé náletovými dřevinami a mají zhoršené složení půdních vrstev; v případě měst lze využít ploch na místech pro zahradničení i zcela nevhodných (např. industriální plochy, které lze osadit zvýšenými záhony), která v současné době nemají využití, nebo ploch, které nikdo neobhospodařuje (např. zanedbané dvorky vnitrobloků, bývalé zahrady apod.)“ [1]. Při vhodné regulaci zástavby pak nemusí zahrádkářské osady představovat zábor a tím úbytek zemědělského půdního fondu.

## LEGISLATIVNÍ RÁMEC

---

### Zahrádkářský zákon

Zahrádkářství je zakotveno v zákoně č. 221/2021 Sb., o podpoře zahrádkářské činnosti (zahrádkářský zákon). V tomto zákoně jsou postihnuty pojmy zahrádkářská osada, zahrádkářská činnost a je zde definována veřejná prospěšnost této činnosti nebo kulturní hodnoty zahrádkářské činnosti a jejich zachování. Dále je v tomto zákoně řešena otázka přenechání pozemků k zahrádkářské činnosti nebo i to, jak může obec přispět k podpoře zahrádkářské činnosti.

V tomto zákoně je zahrádkářská činnost definována jako „*veřejně prospěšná činnost zaměřená na pěstování ovoce, zeleniny, květin, užitkových nebo okrasných rostlin, jejich další zpracování nebo úprava.*“ [4]. Veřejná prospěšnost je zakotvena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v úplném znění, kde je v § 146 uvedeno, že „*Veřejně prospěšná je právnická osoba, jejímž posláním je přispívat v souladu se zakladatelským právním jednáním vlastní činností k dosahování obecného blaha, pokud na rozhodování právnické osoby mají podstatný vliv jen bezúhonné osoby, pokud nabyla majetek z poctivých zdrojů a pokud hospodárně využívá své jmění k veřejně prospěšnému účelu.*“ [10]. Takto definovaná veřejná prospěšnost však platí pouze pro právnické osoby, jimiž zahrádkáři jako takoví nejsou. Z této definice ale lze vyčíst základní myšlenku, a tím je to, že veřejně prospěšné konání je takové, které přináší obecné blaho. Zahrádkářská činnost ze své podstaty obecné blaho přináší, jelikož se zasazuje o hospodaření na pozemcích, které by často nemohly sloužit pro žádný jiný účel, zlepšuje kvalitu životního prostředí, jak již bylo zmíněno v předchozích kapitolách a má i významný sociální dopad na obyvatele obcí.

Dalšími jevy spojenými s veřejnou prospěšností jsou veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Tyto jevy se vyskytují v územním plánování a jsou zakotvené v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v úplném znění. Za veřejně prospěšnou stavbu je považována taková stavba, která slouží pro veřejnou infrastrukturu a má sloužit k rozvoji nebo k ochraně území. Veřejně prospěšným opatřením se rozumí takové nestavební opatření, díky kterému je snižováno ohrožení území nebo se jím rozvíjí či chrání přírodní, kulturní a architektonické dědictví. Zahrádkářská činnost napomáhá k ochraně zemědělského půdního fondu tím tedy slouží

i k ochraně území obcí, zároveň může svým soustředěním například v prudkých svazích nebo v zónách aktivní záplavy napomoci ke snižování ohrožení území. Není nutné pohlížet na zahrádkářské osady z pohledu veřejně prospěšných staveb nebo opatření, ale lze zde vyzorovat určité paralely, které nejsou zanedbatelné.

V zahrádkářském zákoně je také ošetřena podpora zahrádkářské činnosti veřejnou správou. Při projednávání problematiky spojené se zájmy zahrádkářů v rámci České republiky nebo Evropské unie jsou tyto zájmy zastoupeny ministerstvem zemědělství.

V měřítku samosprávy napomáhá rozvoji zahrádkářství samotná obec. Ta může zahrádkářskou činnost podpořit hned několika faktory. Obec může ve své územně plánovací dokumentaci vymezovat plochy pro zahrádkářskou činnost, a tím vytvářet předpoklady pro vznik této činnosti, pro její rozvoj a pro její provozování. Dále může obec přenechat své pozemky k užívání nebo požívání zahrádkářskému spolku. A nakonec obec může spolupracovat se zahrádkářskými spolky při řešení otázek týkajících se ochrany přírody a klimatických změn.

Další veřejnou institucí, která může podpořit zahrádkářskou činnost je státní pozemkový úřad. Ten zahrádkářským spolkům pro jejich činnost přenechává k užívání nebo požívání pozemky.

### Stavební zákon

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v úplném znění se zabývá otázkami týkajícími se problematiky územního plánování jako jsou například cíle a úkoly územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, podmínky pro výstavbu nebo kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost. V části týkající se stavebního řádu tento zákon postihuje především povolování staveb a jejich změn a odstraňování, dohled a pravomoci stavebních úřadů anebo odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb.

Ve stavebním zákoně jsou, mimo jiné, definovány již zmiňované pojmy veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

V tomto zákoně je mimo jiné rozšířen pojem pozemek stanovený v katastrálním zákoně. Pozemku je zde přidána funkce stavebního pozemku a zastavěného stavebního pozemku.

Stavební pozemek tento zákon chápe jako „*pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem*“ [11]. Zastavěným stavebním pozemkem se pak rozumí „*pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami*“ [11]. Díky definici zastavěného pozemku jsou pozemky v zahrádkářských osadách považovány za zastavěné stavební pozemky, jelikož jsou oploceny společným oplocením a nachází se na nich obytné či hospodářské budovy a jsou tudíž zahrnuty do zastavěného území obce, které tento zákon chápe jako území, jež bylo vymezeno územním plánem nebo zastavěnou částí obce vymezenou k 1.9.1966 a zanesenou v mapách evidence nemovitostí.

Dalším důležitým pojmem pro zahrádkářské osady, který je tímto zákonem definován je stavba. Stavbu tento zákon chápe jako jakékoliv stavební dílo vznikající stavební nebo montážní technologií a nezáleží na tom, jaké stavebně technické provedení, stavební výrobky, materiály, případně konstrukce na ni byly použity a ani jaký je účel jejího využití či dobu jejího trvání. Za stavbu je také považován výrobek plnící funkci stavby nebo stavba sloužící reklamním účelům. Dále je zde zmíněna i dočasná stavba, která je tímto zákonem chápána stavba, jejíž doba trvání je předem stavebním úřadem omezena. Díky této definici stavby je možné považovat zahrádkářské chaty či přístřešky za stavby. Tudíž se na tyto stavby vztahují práva a povinnosti s tímto označením spojené.

Stavební zákon vymezuje cíle a úkoly územního plánování, které musí být respektovány při rozhodování v území. Veškeré dokumenty územního plánování na ně musí brát zřetel a musí se podle nich při svých návrzích zohledňovat.

### **Cíle územního plánování**

- „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*“ [11]

Zahrádkářství podporuje myšlenku hospodaření přírodě blízkým způsobem a díky tomu pomáhá k zachování a ochraně životního prostředí ve městech. Díky udržení a rozvoji této činnosti je vytvořen předpoklad pro příznivé životní prostředí v sídlech. Současně je tato činnost soustředěna do zahrádkářských osad, díky čemuž přirozeně vzniká prostor pro mezilidskou interakci, která se může postupem času přetvořit do komunity což podporuje myšlenku soudržnosti obyvatel.

- „*Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.*“ [11]

Pilíři udržitelného rozvoje jsou sociální, environmentální a ekonomický pilíř. Pro splnění předpokladů udržitelného rozvoje je potřeba nezanedbat ani jeden z nich a význam kladený na jednotlivé pilíře by měl být rovnoměrný. V předchozích kapitolách bylo postupně rozebráno, jakou úlohu hrají v každém z těchto pilířů zahrádkářské osady. Je proto důležité nepřehlížet přínos tohoto způsobu využití území a podpořit tím tuto myšlenku.

- „*Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.*“ [11]

Zahrádkářské osady a zahrádkářská činnost není pouze soukromým zájmem, který provozují jednotlivci na k tomu určených místech, ale z pohledu obce je to i veřejný zájem, protože jsou díky tomu udržovány pozemky, o které by se obec musela při jejich jiném využití sama starat, zároveň je to místo pro relaxaci pro obyvatele obce a uspokojení jejich potřeb. Podporou této činnosti prostřednictvím územního plánování a hájení pozemků pro provozování a rozvíjení zahrádkářství je v zájmu obce a jejího zdravého vývoje.

- „*Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a*

nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.“ [11]

Na území zahrádkářských osad lze pohlížet jako na místa, kde se chrání a rozvíjí přírodní hodnoty území. „Zahradničení je jeden ze základních způsobů, jakým navozujeme vztah k přírodě.“ [12]. Zahrady jsou častokrát jediným místem ve městech, kde lze nalézt přírodě blízké prostředí, a ve kterém mohou drobní živočichové nalézt útočiště. Pro obyvatele měst je to způsob, kterým mohou lépe porozumět vztahům v přírodě a naučit se ekologickému chování. Zahrady v zahrádkářských koloniích mohou mít pro některé obyvatele až takový význam, že se s tímto prostředím ztotožňují a starání se o zahradu tvoří jejich náplň života. Zároveň jsou zahrady místem, kde se hospodárně využívá území, jelikož plochy neleží ladem a jsou smysluplně využity. V případě nouze tyto plochy mohou sloužit i jako rezerva zemědělské půdy. Je proto důležité chránit tyto plochy před zastavěním různými druhy intenzivní zástavby a rodinnou zástavbou. Územní plánování by mělo nastavit takové možnosti využití těchto ploch tak, aby nedošlo k jejich zániku.

### Úkoly územního plánování

- „zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty“ [11]

Při rozpoznávání hodnot území by neměly být opominuty ani zahrádkářské osady. Jak již bylo zmíněno, jedná se o prostředí hrající důležitou roli v zachování přírodního prostředí v obcích. Je proto nasnadě tato území rozeznávat jako přírodní hodnotu.

- „stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území“ [11]

Při navrhování koncepce rozvoje území by mělo být dbáno na všestranný rozvoj území. Pokud se při tomto návrhu zanedbá prostředí zahrádkářských osad, pak může dojít k nevyváženému rozvoji území anebo i k jeho znehodnocení, případně může dojít ke zhoršení podmínek v území, například když je plocha zahrádkářské osady zrušena a místo ní je realizována výstavba obytného souboru. Dojde tak

k lokálnímu zhoršení podmínek, protože vzniknou nároky na zvýšenou dopravu v území, čímž se zvýší prašnost, hluk a znečištění ovzduší. Zároveň zanikne útočiště drobných živočichů a musí dojít k vyjmutí půdy ze zemědělského půdního fondu.

- „prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání“ [11]

Jak již bylo zmíněno u předchozího bodu, tak při přeměně území zahrádkářských osad na jiný způsob využití může dojít k degradaci nejen samotného území, ale i jeho bezprostředního okolí. Je proto důležité takové změny pečlivě zvažovat a usoudit, zda jsou opravdu nutné. V některých případech, kdy jsou osady již narušeny zástavbou rodinných domů nebo jiným typem zástavby a zahrádkaření na ostatních pozemcích již není tak intenzivní je smysluplné ke změnám ve využití těchto území přistoupit. Ale u fungujícího celku zahrádkářské osady není nutné ani správně takovéto změny zvažovat.

- „stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství“ [11]

Území zahrádkářských osad má specifický charakter, který je snadné narušit. Je proto důležité, aby se při stanovování požadavků na využívání a na prostorové uspořádání území kladl důraz na pečlivé promyšlení urbanistického rozložení území a návaznosti na okolí, architektonické ztvárnění staveb a estetické požadavky na další objekty, ploty a jiné skutečnosti v území. V rámci celků zahrádkářských osad není vyloučený vznik veřejných prostranství, ale tato prostranství by měla být s citem promyšlena tak, aby nejen kompozičně, ale i vzhledově zapadaly do charakteru zahrádkářské osady.

- „stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území“ [11]

Tento bod je pro území zahrádkářských osad velmi důležitý, jelikož je díky němu možné zabraňovat narušování území osad rodinnou zástavbou. Je proto nezbytné na něj při tvorbě územního plánu klást důraz.

- „vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem“ [11]

Samotné zahrádkářské osady mohou v územních plánech hrát roli území, díky němuž je možné snižovat nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, případně mohou napomoci k odstraňování jejich důsledků. Osady bývají často situovány do záplavových území sídel nebo na prudkých svazích, případně na jinak nevyužitelných nebo ohrožených pozemcích. Zároveň jsou tyto pozemky obhospodařovány přírodě blízkým způsobem, což podporuje tento cíl, jež si územní plánování klade.

- „stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu“ [11]

Územní plán by při navrhování podmínek pro rozvoj rekreace neměl zanedbat rozvoj zahrádkářských osad, jelikož se jedná o formu individuální rekreace v sídlech a pro mnohé obyvatele může znamenat i jedinou formu rekreace.

- „uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče“ [11]

Prostředí zahrádkářských osad poskytuje prostor pro uplatňování poznatků z ekologie a díky tomu je možné napomáhat zlepšování životního prostředí v sídlech.

Ze zhodnocení vybraných úkolů a cílů územního plánování z pohledu zahrádkářských osad vyplývá, že toto území je nezanedbatelným prvkem městského osídlení a je nutné na něj brát při vytváření územně plánovacích koncepcí zřetel. Územní plán by měl brát toto území jako rovnocenné využití stejně jako jsou například plochy s využitím pro rodinnou zástavbu nebo pro městskou zeleň ve formě parků nebo plochy pro průmysl. Při správném ošetření území osad v územních plánech je možné podpořit rozvoj tohoto území a zamezit

jeho přetváření na pozemky s rodinnými domy nebo místo pro uskutečňování nových developerských záměrů. Samotné území osad totiž zlepšuje kvalitu životního prostředí ve městech a je místem pro rekreaci, edukaci, sociální kontakty a biodiverzitu.

Jednou z dalších věcí, kterou řeší stavební zákon je územně plánovací dokumentace. Podrobnost, ve které je možné zabývat se zahrádkářskými osadami přísluší územním plánům, případně regulačním plánům nebo územním studiím.

Dle stavebního zákona „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, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů“ [11]. Při stanovování koncepce rozvoje území obce by mělo být pamatováno také na území zahrádkářských osad, obzvláště pokud se v území nějaké nacházejí. Je možné, že se v sídle zahrádkářské osady nevyskytují nebo zde přetrvávají již jen relikty, potom je dobré v koncepci nastínit, jakým směrem by se mělo využití tohoto území vydat, aby nedošlo k nekonceptní přeměně v nefunkční území. Fungující zahrádkářské osady mohou být územním plánem vnímány i jako hodnoty v území. V tomto případě je nutné tyto hodnoty chránit a rozvíjet. Co se týče zastavitelnosti pozemků v zahrádkářských osadách, pak je nutno ochránit tato území před zastavěním rodinnými domy nebo jinými typy zástavby. V případech, kdy je osada již silně narušena zástavbou nebo je od začátku počítáno s její přestavbou na zástavbu je důležité správně nastavit regulativy a postup zástavby tak, aby vzniklo hodnotné a fungující území, které je správně napojeno na své okolí a je dobře obsloužené. Zastavitelnost zahrádkářských osad, u kterých se počítá s jejich zachováním, případně i rozvíjením, by měla být přizpůsobena rekreačnímu a přírodnímu charakteru území, což by měl územní plán vymezit pomocí stanovení využití území a podmínek prostorového uspořádání území.

Řešení specifického území zahrádkářských osad pomocí regulačního plánu nebo územní studie by bylo možné v případech kdy by byla zakládána osada nová nebo by docházelo k rozšiřování či přeměně osady stávající.

„Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro

*vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.“ [11].* Při řešení území zahrádkářských osad tímto způsobem by bylo možné nastavit podrobné regulativy pro využití pozemků a pro charakter a umístění staveb. Tím by bylo možné stanovit takovou koncepci, která by vylučovala jakékoliv způsoby narušování charakteru osad a jejich postupné přeměně v jiné typy zástavby a jiné využití.

*„Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.“ [11].* Řešení zahrádkářských osad pomocí územní studie by napomohlo lépe a podrobněji nastítnit případné změny ve stávajících osadách, směry, jakými by se mohl rozvoj osad ubírat nebo možnosti, kterými by měly být řešeny stávající problémy v osadě.

Dále se stavební zákon vzhledem k zahrádkářským osadám dá uplatnit při umístování staveb nebo zařízení, které je řešeno pomocí územního rozhodnutí, nebo přímo rozhodnutí o umístění stavby, v případech, kdy by nebyly splněny podmínky, které to nevyžadují. Podle stavebního zákona se musí řídit i dělení nebo scelování pozemků nebo řešení územního rozhodnutí nebo územního souhlasu.

V části stavebního zákona věnující se stavebnímu řádu musí záměry v zahrádkářských osadách respektovat podmínky povolení a ohlášení staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích staveb, pokud je tyto záměry vyžadují. Dále je třeba dodržovat podmínky stavebního řízení, stavebního povolení a kolaudace, případně změny v užívání stavby nebo při odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení. Záměry v zahrádkářských osadách tedy musí respektovat veškeré náležitosti uvedené ve stavebním zákoně, pokud nesplní požadavky na to, aby tyto náležitosti splňovat nemusely.

## **Vyhláška č. 500/2006 Sb.**

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění byla nedávno změněna vyhláškou č. 418/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence

územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 360/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 164/2022 Sb., v platném znění. Tato změna je účinná od 1. ledna roku 2023 a přinesla do vyhlášky č. 500/2006 Sb. změny v podobě určení souřadného systému prostorových dat územního plánu, mapových a dalších podkladů pro územně plánovací činnost, určení obsahu zpráv o uplatňování zásad územního rozvoje a územního plánu a zavedení jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Dále vyhláška č. 418/2022 Sb. mění, zrušuje, přidává a upravuje přílohy vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Předmětem úpravy vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění je úprava náležitostí *„obsahu územně analytických podkladů, obsahu územně plánovací dokumentace, včetně náležitostí dokladů spojených s jejich pořizováním, vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území a aktualizací územně plánovací dokumentace, a podkladů pro evidenci územně plánovací činnosti.“ [13]*

Vztah zahrádkářských osad a této vyhlášky může být viditelný již v části, kdy tato vyhláška zmiňuje poklady pro rozbor udržitelného rozvoje území. Tyto podklady obsahují *„zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot a limity využití území“ [13]* a je zde kladen důraz na prostorové a funkční uspořádání území, kvalitu životního prostředí, zemědělský půdní fond nebo na rekreaci. To jsou všechno okruhy témat, do který se mohou zahrádkářské osady promítnout. V části rozboru udržitelného rozvoje území tato vyhláška předepisuje zjišťování a vyhodnocování pozitiv a negativ v území, přičemž mezi okruhy tohoto zjišťování a vyhodnocování opět patří prostorové a funkční uspořádání území, kvalita životního prostředí, zemědělský půdní fond i rekreace.

To, jestli územně analytické podklady zmíní zahrádkářské osady a jejich význam v řešeném území záleží na podrobnosti těchto dokumentů. Územně analytické podklady vznikají ve dvou podrobnostech, v podrobnosti území obcí s rozšířenou působností a v podrobnosti území krajů. V územně analytických podkladech kraje nelze předpokládat, že by byl jev zahrádkářských osad zaznamenán, jelikož takové měřítko by bylo příliš podrobné a neadekvátní v ohledu na území kraje. Územně analytické podklady obce by však ve své podrobnosti tento fenomén již zastihnout mohly, a proto by bylo dobré se o něm v těchto dokumentech zmínit, i když tomu tak moc často nebývá.

Z hlediska zahrádkářských osad je ale vyhláška č. 500/2006 Sb. důležitá především v části týkající se jednotného standardu územně plánovací dokumentace a přílohy č. 7 této vyhlášky.

Jednotný standard určuje standardizované jevy územního plánu, mezi které patří plochy s rozdílným způsobem využití a systém sídelní zeleně. V příloze č. 22 této vyhlášky je pak vymezena plocha s rozdílným způsobem využití rekreace – zahrádkářské osady. Mezi plochami zeleně tu je vymezena zeleň – zahrady a sady, zeleň sídelní ostatní nebo zeleň jiná. Zahrádkářské osady jsou územními plány zařazovány do ploch rekreace, ale s přihlédnutím na enviromentální význam těchto území by možná bylo vhodnější je zařazovat do systému zeleně, i když to není touto vyhláškou podporováno. Kdyby byl vyhláškou doceněn význam zahrádkářských osad nejen z hlediska rekreačního, ale i enviromentálního, edukativního, sociálního nebo ekonomického, přispělo by to k ochraně a rozvoje tohoto typu území a jeho uznání za součást systému sídelní zeleně a tím za součást zelené infrastruktury sídel.

Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. zaznamenává náležitosti obsahu územního plánu a určuje jeho strukturu. Zahrádkářské osady se mohou promítnout do částí této přílohy týkajících se základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití nebo urbanistické koncepce. V grafické části územního plánu se pak zahrádkářské osady promítnou do hlavního výkresu ve výrokové části a v části odůvodnění do koordinačního výkresu. Pokud by bylo území zahrádkářské osady měněno, rozvíjeno nebo rušeno a tato změna by byla podmíněna vypracováním územní studie nebo regulačního plánu, pak by se takové změny zahrádkářské osady promítly i do dalších kapitol a výkresů územního plánu.

### **Vyhláška č. 501/2006 Sb.**

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění byla také pozměněna vyhláškou č. 418/2022 Sb., v platném znění ale ne v tak velkém rozsahu jako tomu bylo u vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění. Změny se týkají především podrobnějšího členění ploch s rozdílným způsobem využití.

Vyhláška č. 501/2006 Sb., v platném znění, stanovuje „*obecné požadavky na využívání území při vymezení ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umístování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území.*“ [2]

V základních pojmech, které jsou touto vyhláškou vymezeny je definována stavba pro rodinnou rekreaci, která je chápána jako stavba odpovídající požadavkům pro rodinnou rekreaci jediné omezení je, že se může jednat o stavbu s nejvýše dvěma nadzemními podlažními, jedním podzemním podlažím a podkrovím. Pokud územní plán nenastaví jinou regulaci staveb pro rodinnou rekreaci a tato definice z vyhlášky se použije na stavby v zahrádkářských osadách, pak vznikne velký problém, jelikož taková povolená velikost staveb na pozemcích v zahrádkářské osadě je neadekvátní a vedla by k zániku charakteru takového území a jeho přeměny na zástavbu rodinnými domy.

Vzhledem k zahrádkářským osadám se tato vyhláška použije ve vztahu k vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Osady jsou zařazeny do ploch rekreace, které jsou vymezeny z důvodu „*zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí*“ [2]. Tyto plochy „*zahrnují zpravidla pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení, veřejných tábořišť, přírodních koupališť, rekreačních luk a dalších pozemků související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.*“ [2]. V podrobnějším členění jsou osady zařazeny do ploch rekreace – zahrádkářské osady.

Jak již bylo zmíněno u vyhlášky č. 500/2006 Sb., tak není v případě zahrádkářských osad plně uznána jejich enviromentální funkce. V případě, že by byly plochy osad vnímány jako součást ploch zeleně, tak by tento pohled mohl být změněn. Vyhláška č. 501/2006 Sb. vnímá plochy zeleně jako pozemky nelesní vegetace, u nich přípustné využití nesmí významně omezit její hlavní využití. Tyto plochy jsou územním plánem vymezeny z důvodu „*zajištění územních podmínek pro existenci či vývoj vegetace v území.*“ [2]. V podrobnějším členění ploch zeleně je rozeznávána zeleň v podobě zahrad a sadů, zeleň sídelní ostatní nebo zeleň jiná.

Zahrádkářských osad se týká i část této vyhlášky pojednávající o požadavcích na vymezení a využívání pozemků. První z věcí, která v této části souvisí se zahrádkářskými osadami se týká vymezení pozemku, který musí svými vlastnostmi umožňovat využití

pro účel pro který byl navržen a musí být dopravně napojený na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Dále je zde zmíněno, že ke stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí být přivedena zpevněná komunikace šířky nejméně 2,5 m, která končí nejdále 50 m od stavby nebo skupiny staveb.

Stavby pro rodinnou rekreaci dále řeší §21 této vyhlášky. Podle něho musí být u takové stavby vymezeno 1 stání v počtu pro jednu stavbu, toto stání musí být umístěno nejdále 300 m ve skutečné docházkové vzdálenosti od stavby, pokud je to technicky možné. Poté je zde zmíněno, že na pozemcích staveb pro rodinnou rekreaci je možné umístit stavbu nebo zařízení, které souvisí nebo podmiňuje rodinnou rekreaci a zároveň se zde mohou provádět potřebné terénní úpravy.

V případě, že jsou na pozemcích v zahrádkářských osadách realizovány stavby, musí tyto stavby splňovat také obecné požadavky na jejich umístění. Například to, že musí být umožněno jejich připojení na sítě technické infrastruktury nebo že jejich napojení na pozemní komunikace musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky.

## Katastrální zákon

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v úplném znění ošetřuje skutečnosti týkající se takzvaného katastru nemovitostí. Ten je tímto zákonem definován jako „*veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem*“. [3]

Tento zákon vymezuje, mimo jiné, pojem pozemek, který je definován jako část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí určitým druhem hranice. Pozemky jsou členěny podle druhů. Pozemky v zahrádkářských osadách mají nejčastější druh pozemku zahrada, ostatní plocha nebo trvalý travní porost. Pokud se jedná o pozemky označené za zahradu, pak jsou součástí zemědělského půdního fondu.

V katastrálním zákoně jsou definovány i pojmy budova a drobná stavba. Budova je chápána jako prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená nadzemní stavba,

kteřá je spojena se zemí pevným základem. Drobnou stavbou se rozumí stavba o jednom nadzemním podlaží maximální výšky 4,5 metru a maximální zastavěné ploše 16 m<sup>2</sup>. Drobná stavba plní, podle tohoto zákona, doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, případně je to stavba sloužící k provozování lesních školek nebo myslivosti umístěná na pozemcích plnících funkci lesa, která nesmí být vyšší než 5 metrů a nesmí přesahovat 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Za drobnou stavbu není považována garáž, sklad hořlavin a výbušnin, stavba pro civilní nebo požární ochranu, stavba uranového průmyslu a jaderného zařízení, sklad a skládka nebezpečných odpadů nebo stavba vodního díla.

Díky definování pojmů budova a drobná stavba lze říci, že většina staveb realizovaných na pozemcích v zahrádkářských osadách jsou budovy, a tudíž jsou katastrem nemovitostí evidovány a mohou jim být přidělena čísla popisná nebo evidenční.

## Zákon o obcích

Zákon č. 128/2000 Sb., neboli zákon o obcích (obecní zřízení), v úplném znění souvisí se zahrádkářskými osadami především ve věci pečování o všestranný rozvoj území obce a o potřeby obyvatel obce a při chránění veřejného zájmu.

Ze zákona o katastru nemovitostí vyplývá, že většina staveb, které se nacházejí na pozemcích zahrádkářských osad může být považována za budovy a mohou jim být přidělována čísla popisná a evidenční. Zákon obcích dále rozvádí, kterým budován se udělují čísla popisná, a kterým čísla evidenční. Z tohoto zákona plyne, že stavby v zahrádkářských osadách, které jsou určeny pro rodinnou rekreaci jsou označeny číslem evidenčním. Číslem evidenčním mohou být dále označeny i budovy, které nevyžadují stavební povolení či ohlášení.

Obec ve své samostatné působnosti pečuje o vytváření podmínek pro uspokojování potřeb svých občanů, například bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, výchovy a vzdělávání nebo kulturního rozvoje. Zahrádkaření je také jednou z potřeb občanů, takže by se obec ve své působnosti měla tímto fenoménem také zabývat. Tato činnost rozvíjí zdraví obyvatel, vzdělává je ve směru ekologie a přírodních procesů a přispívá i ke kulturnímu rozvoji pomocí pořádání různých akcí nejen pro zahrádkáře, ale i pro obyvatele obce.



V tomto zákoně je také upravena možnost prodeje, pronájmu či propachtování obecního pozemku. Obec může těmito způsoby přenechat zahrádkářskému svazu své pozemky k užívání. Obdobné zakotvení lze nalézt i v zahrádkářském zákoně, kde se jedná o úpravu smlouvy o pachtu nebo nájmu pozemku pro zahrádkářskou činnost.

### **Zákon o zemědělském půdním fondu**

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v úplném znění ve svém prvním paragrafu uvádí, že *„Zemědělský půdní fond je základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.“* [9]. Toto tvrzení je ve vztahu k zahrádkářským osadám a zahrádkářské činnosti důležité zejména z pohledu racionality využívání a zvelebování zemědělského půdního fondu. Zahrádkářství totiž využívá půdu k tomu, aby ji racionálně využilo k samozásobení, ale zároveň se snaží o zvelebování prostoru zahrady tak, aby byl místem pro potěchu a relaxaci. Toto tvrzení podporuje i definice zahrádkářské činnosti ze zahrádkářského zákona, kde je, mimo jiné, zmíněno, že se tato činnost podílí na zachování a ochraně zemědělského půdního fondu.

Více než polovina pozemků v zahrádkářských osadách jsou svým druhem zahradami. Tento druh využití pozemku je zákonem o zemědělském půdním fondu považován za zemědělsky obhospodařovaný, a tudíž náleží do zemědělského půdního fondu a vztahuje se na ně ochrana, práva a povinnosti dle tohoto zákona.

Jedním z bodů, které je nutné respektovat je odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu. Pokud je půda odnímána pro stavbu rodinné rekreace a pozemek přilehlý k této stavbě má sloužit jako zahrada, pak je předmětem odnětí plocha stavby a případné související zpevněné plochy. Odnětí ze zemědělského půdního fondu nemusí být provedeno v případě, že se jedná o stavbu a související zastavěné plochy, jejichž výměra nepřesahuje 25 m<sup>2</sup>.

### **Zákon o ochraně přírody a krajiny**

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny má za účel *„přispět k udržení a obnově přírodní rovnováhy v krajině, k ochraně rozmanitostí forem života, přírodních hodnot a krás, k šetrnému hospodaření s přírodními zdroji a vytvořit v souladu s právem Evropských společenství v České republice soustavu Natura 2000. Přitom je nutno zohlednit hospodářské, sociální a kulturní potřeby obyvatel a regionální a místní poměry.“* [8]

Mezi způsoby, kterými je ochrana přírody a krajiny zajišťována patří, mimo jiné, i ochrana dřevin rostoucích mimo les nebo prevence a regulace *„zavlékání nebo vysazování a šíření invazních nepůvodních druhů rostlin a živočichů“* [8]. Právě invazní nepůvodní druhy mohou být nebezpečné z hlediska rozšíření ze zahrádkářských kolonií do krajiny. Je proto nutné například osadním řádem, který má povinnost každá zahrádkářská osada mít, ošetřit zákaz vysazování takových druhů rostlin, které by mohly být invazní. To, jak předejít zavlečení, případně odstranit invazní nepůvodní druhy je také předmětem nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) č. 1143/2014 ze dne 22. října 2014 o prevenci a regulaci zavlékání či vysazování a šíření invazních nepůvodních druhů.

Zákon o ochraně přírody a krajiny se také zabývá přestupky fyzických osob. Ty se mohou dopustit přestupku v případě kdy *„zavleče, vysadí nebo šíří invazní nepůvodní druh“* [8], nebo poškodí, případně pokácí dřevinu rostoucí mimo les, nebo úmyslně do krajiny rozšíří nepůvodní druh nebo křížence.

Tento zákon se zabývá i přístupem do krajiny. Volný průchod je povolen přes pozemky vlastněné nebo nájmané státem, obcí nebo jinou právnickou osobou, a to v tom případě, že tím není způsobena škoda na majetku nebo zdraví jiné osoby a není zasaženo do sousedských práv nebo práv na ochranu osobnosti. To ale, podle tohoto zákona, neplatí pro pozemky zahrad, sadů, nebo zastavěné a stavební pozemky a další.

## **Občanský zákoník**

Zákon č. 89/2012 Sb., neboli občanský zákoník, v úplném znění se zabývá soukromým právem, rodinným právem a majetkovými právy.

Vzhledem k zahrádkářským osadám je tento zákon důležitý především v otázce spolků. Je tu řešeno, jak je spolek chápán, jak je možné ho založit, jak vzniká, co je to členství, jaká je organizace spolku a další. To je důležité především proto, že většina zahrádkářských zahrad spadá pod Český zahrádkářský svaz, z.s., jež je spolkem, a proto pro něj platí veškeré skutečnosti zapsané v tomto zákoně.

## **Zákon o Státním pozemkovém úřadu**

Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů se v souvislosti se zahrádkářskou činností zabýval převodem zemědělských pozemků v zahrádkových a chatových osadách. Dnes však tohoto převodu již nelze využít, a to z toho důvodu, že žadatel o převod byl oprávněn tuto žádost podat nejpozději do 31. prosince 2018.

Státní pozemkový úřad mohl převést na základě písemné žádosti oprávněného uživatele pozemku pozemek do vlastnictví, případně spoluvlastnictví této osoby. Současně s pozemkem byly do vlastnictví žadatele převedeny i všechny součásti a příslušenství daného pozemku. To platilo pro zahrádkové nebo chatové osady, které byly zřízeny na základě územního rozhodnutí nebo existovaly před 1. říjnem 1976.

# ÚPRAVA V ÚZEMNÍCH PLÁNECH A DALŠÍCH NÁSTROJÍCH ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

---

Nástroje územního plánování jsou dokumenty definované stavební zákonem, které slouží pro popis a vyhodnocení stavu území, pro zjišťování a shromažďování informací o území a pro rozhodování a plánování území a změn v něm. Mezi tyto nástroje patří územně plánovací podklady v podobě územně analytických podkladů a územních studií, politika územního rozvoje a územně plánovací dokumentace, mezi které patří územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán.

## Zobrazení zahrádkářských osad v územním plánu

Územní plán podle platných metodik ve své grafické části a podrobnosti měřítko 1 : 5 000 zachycuje území zahrádkářských osad a přiřazuje tomuto území funkční využití. V textové části se pak k tomuto území vyjadřuje z hlediska jeho hlavního, přípustného a nepřípustného využití a stanovuje podmínky prostorového uspořádání neboli regulativy. Územní plán také může při rozhodování o změnách v území stanovit, že pro rozvoj, změnu využití území nebo vytvoření nové zahrádkářské osady je nutné vytvořit regulační plán nebo územní studii.

## Grafická část územního plánu

### a) Vyhláška č. 500/2006 Sb.

Grafická část územního plánu je nově od 1. ledna roku 2023 rozšířena o jednotný standard územního plánu a jeho grafickou podobu. Tato změna byla provedena vyhláškou č. 418/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 360/2021 Sb., kterou se

mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 164/2022 Sb.

Tento jednotný standard v plochách s rozdílným způsobem využití rozlišuje plochu rekreace – zahrádkářské osady. Bližší popis charakteristiky této plochy však není v této vyhlášce uveden.

### b) Standard vybraných částí územního plánu

Grafické výstupy závazné části územního plánu jsou sjednoceny metodikou Standardu vybraných částí územního plánu. Tento standard řeší jak vizuální stránku jednotlivých výkresů územního plánu, tak i datovou strukturu vektorových dat. Díky tomu je s daty a jejich přenosem snadnější zacházení a jednotlivé územní plány obcí jsou k sobě kompatibilní.

Standard vybraných částí územního plánu se řídí při rozeznávání ploch s rozdílným způsobem využití vyhláškou č. 501/2006 Sb., v platném znění.

Rekreace – zahrádkové osady (RZ)

*„Plochy individuální rekreace – zahrádkové osady – zahrnují převážně pozemky pro aktivní relaxaci formou pěstitelských aktivit. Součástí plochy mohou být pozemky pro parkování a technickou infrastrukturu, případně lokální veřejná prostranství, malé vodní plochy a toky.“ [14]*

Standard rozeznává plochu s rozdílným způsobem využití rekreace – zahrádkové osady. Zahrádkářské osady jsou tedy touto metodikou vnímány čistě jako plochy pro rekreaci a je u nich zanedbávána jejich enviromentální podstata.

Zeleň – zahrady a sady (ZZ)

*„Plochy zeleně, které svým charakterem či funkcí odpovídají sadům nebo zahradám. V územním plánu se vymezují jako samostatná plocha zeleně, pokud je žádoucí tyto funkce v území stabilizovat či rozvíjet. Plochy příznivě ovlivňují vodní režim v zastavěném území a jeho mikroklimatické podmínky. Z těchto důvodů mohou být zařazeny do systému sídelní zeleně. Na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití nebo zhoršit podmínky pro existenci vegetace.“ [14]*

Tento standard obsahuje i způsob využití zeleň – zahrady a sady, ale toto využití se nevztahuje na zahrady v zahrádkářských osadách. Tento způsob využití ale uznává enviromentální funkci zahrad a připouští zařazení takových ploch do systému sídelní zeleně.

### c) Metodika MINIS

Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS v prostředí zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, takzvaný MINIS je další metodikou, podle které je možné postupovat při vytváření závazné části územního plánu. Tato metodika byla používána především v krajích Pardubickém, Královehradeckém, Středočeském, Olomouckém, Karlovarském a na Vysočině.

Tato metodika se také řídí vyhláškou č. 501/2006 Sb. v platném znění a rovněž rozeznává plochu s rozdílným způsobem využití rekreace – zahrádkové osady. Rámcová charakteristika plochy udává, že se plochy zahrádkových osad jsou plochy, ve kterých jsou povolovány takzvané zahrádkové chaty a pro tyto chaty jsou pak stanoveny prostorové regulativy. Opět zde není zmíněna enviromentální funkce zahrádkářských osad. V plochách s rozdílným způsobem využití zeleň – soukromá a vyhrazené tato metodika v charakteristice tohoto typu plochy zmiňuje, že se jedná o významné plochy zeleně v sídlech nebo i v nezastavěném území, které jsou oplocené a jedná se zejména o „zahrady, které v daném případě nemohou být součástí jiných typů ploch“ [15].

### d) Zobrazení mimo metodiky

Některé územní plány se však neřídí podle žádné metodiky a buď přebírají plochy s rozdílným způsobem využití, které byly vymezeny předešlými územními plány nebo si vytváří plochy své. V takových případech nelze jednoznačně určit podle jakých pravidel a do jakých ploch s rozdílným způsobem využití jsou zahrádkářské osady zařazeny, jelikož se jedná o individuální případy lišící se obec od obce.

Jedním z příkladů, které lze v rámci této problematiky uvést je zahrádkářská osada Husova kolonie v Českých Budějovicích.

Územní plán Českých Budějovic nepracuje s plochami s rozdílným způsobem využití takovým způsobem, který by odpovídal vyhlášce č. 501/2006 Sb. Tento fakt je dán především tím, že územní plán vznikl na základě obecně závazné vyhlášky č. 4/2000 ze

dne 17. května roku 2000. Od vzniku územního plánu prošel tento dokument mnoha změnami a reagoval i na vyhlášku č. 500/2006 Sb. v platném znění, ale na vyhlášku č. 501/2006 Sb. v platném znění tento dokument nereagoval.

Zahrádkářská osada Husova kolonie je tímto územním plánem zařazena do dvou funkčních ploch. Jednou z nich je Zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí (IN-2) a druhou je Zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí (SKOL-2). Jak je již z názvů ploch patrné, tak tento územní plán nepočítá se zachováním funkce zahrádkářské osady, ale v její přeměnu na území pro rodinnou zástavbu.

Zařazení území Husovy kolonie do funkčních ploch neodpovídajících využití jako zahrádkářská osada ale neznamena, že tento územní plán neobsahuje žádné plochy respektující zahrádkářské osady. Plochou, do které by zahrádkářská kolonie mohla být zařazena je například Zastavitelné území zahradního bydlení (BZ) nebo Nezastavitelné území pro zahrádky (UZ).

Zastavitelné území zahradního bydlení (BZ)

*„Území tohoto funkčního typu jsou určena pro individuální bydlení v zahradách. Obvyklé a přípustné jsou obytné činnosti a děje, a to v individuálních domech, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy, popřípadě bytové (nájemní) vily. Pro jednotlivé objekty se určuje nejmenší výměra pozemku 1 500 m<sup>2</sup>. Nejmenší podíl nezastavitelných a k ozelenění určených ploch musí tvořit 70% celkové výměry pozemku.“ [15]*

Nezastavitelné území pro zahrádky (UZ)

*„Území pro zahrádky jsou v grafické a textové příloze značena indexem „UZ“ a jsou zvláštním případem území určených k využití pro individuální rekreaci. Obvyklé a přípustné jsou na těchto územích přechodné pobytové činnosti, děje a zařízení, doplněné drobnými a středními činnostmi, ději a zařízeními pěstitelskými místního dosahu, popřípadě drobnými činnostmi, ději a zařízeními chovatelskými.“ [15]*

Územní plán Českých Budějovic však není jediným územním plánem, který zařazuje nebo vidí území zahrádkářských osad jiným způsobem, než jak je chápáno vyhláškami 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. nebo standardizovanými metodikami, ale rozhodně je jedním z těch komplikovanějších.

## Textová část územního plánu

Obsah a struktura územního plánu je předmětem přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. v platném znění. Fenomén zahrádkářských osad lze postihnout ve výrokové části územního plánu týkající se základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, urbanistické koncepce, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití. Co se týká odůvodnění územního plánu, pak je možné tento fenomén řešit ve vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů, případně u vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v případě, že by se jednalo o rozšiřování stávající osady nebo zakládání nové.

Zahrádkářské osady mohou být řešené i v částech územního plánu týkajících se regulačního plánu nebo územní studie. To nastane ale pouze v případě, že tento plán stanoví takovou změnu nebo rozvoj tohoto území, kvůli kterému stanoví jeho ošetření těmito formami dokumentů.

Pro potřeby této diplomové práce bylo zkoumáno několik vybraných zahrádkářských osad v krajích Jihočeském a Plzeňském. V rámci tohoto průzkumu bylo zkoumáno, jak na tato území nahlíží územně plánovací dokumentace jednotlivých obcí, ve kterých se zkoumané osady nacházejí. Následně byla vytvořena schémata jednotlivých osad z hlediska jejich širších vztahů v území a byl k nim vytvořen rozbor jejich zanesení v územních plánech jak po stránce grafické, tak i textové. Dále do těchto schémat byly zařazeny i výřezy z historických, případně katastrálních map a fotografie pořízené při průzkumu v dané osadě. Tyto rozbor jsou uvedeny v kapitole Rešerše zahrádkářských osad diplomové práce.

## Zahrádkářské osady v územní studii

Tato možnost řešení změny území zahrádkářské osady byla vyzorována v zahrádkářské osadě pod Hůrkou v Klatovech. Územní plán zařadil území této zahrádkářské osady do ploch přestavby. Tato změna ve využití osady je územním plánem doporučena z důvodů technického nebo morálního dožití tohoto území.

Územní studie se v tomto případě má zaměřit na stanovení urbanistické koncepce zástavby rodinných domů řadových nebo individuálních. Zároveň má územní studie určit systém obsluhy území v podobě místních obslužných komunikací, inženýrských sítí a zastavovacího schématu plochy.

Územní plán připouští možnost zachování stávajícího využití v podobě zahrádkářské osady, ale pouze za předpokladu splnění podmínek maximální celkové zastavěné plochy na pozemku, maximální výšky objektů a situování pozemků chat a pozemků pro zahrádkaření a drobné pěstitelství do vymezené plochy.

Tato územní studie zatím nebyla zpracována.

## Zahrádkářské osady v regulačním plánu

Řešení změny ve využití území zahrnující i území zahrádkářské osady bylo zjištěno u zahrádkářské osady nacházející se pod Holým vrchem ve Strakonici. Úplné znění územního plánu Strakonice z července roku 2022 vymezuje na úpatí vrchů Holý a Šibeník zpracování regulačního plánu za účelem využití území pro zástavbu rodinnými domy, sport a rekreaci. Obsah regulačního plánu odpovídá příloze č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění.

Regulační plán počítá se zachováním zahrádkářské osady v rozsahu plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci uvedené v územním plánu a v jižní části osady, kde územní plán vymezuje plochu Bsr bydlení – smíšené – rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci, počítá regulační plán s obytnou zástavbou nízkopodlažní.

Rozborem zobrazení zahrádkářských osad v územních plánech bylo vyzorováno, že s těmito územími je ve většině případů nakládáno tak, jak požadují vyhlášky č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. v platných zněních. Plochy zahrádkářských osad jsou zařazovány do ploch rekreace – zahrádkové, případně zahrádkářské osady. V některých případech jsou plochy zařazeny do ploch smíšených rekreačních a v některých případech i do ploch bydlení. Řešení změny ve využití území v ploše zahrádkářské osady bylo zjištěno

pouze v jednom případě. Řešení změny v území podmíněné vypracováním regulačního plánu nebylo zjištěno u žádné ze zkoumaných osad. To však neznamená, že taková možnost řešení je naprosto vyloučená.

Obecně se v územních plánech nepočítá s rozšiřováním lokalit zahrádkářských osad a nejsou pro ně například vymezovány nové územní rezervy. Územní plány v podstatné míře počítají buď se zachováním současného stavu a rozsahu zahrádkářských osad anebo tato území předurčují ke změnám na území rodinné zástavby.

Pokud by bylo na zahrádkářské osady vyhláškami a metodikami nahlíženo jako na území s enviromentálním, sociálním i ekonomickým přínosem, a ne jenom jako na území individuální rekreace, pak by možná byla tato území více chráněna před změnami a mohla by být rozvíjena, případně zapojena do systému městské zeleně jako je tomu například u městských parků. *„Při dobré vůli je však možné územní plány upravit tak, aby byly ekologické funkce zahrádkářských osad zviditelněny a samotné osady postaveny na roveň plochám sídelní, resp. městské zeleně, jejíž jsou velmi často de facto plnohodnotnou součástí.“* [5]

## METODIKA HODNOCENÍ MĚSTSKÝCH PRODUKČNÍCH A ZAHRADNÍCH PLOCH (MEZA)

---

V roce 2018 byla publikována Metodika hodnocení produkčních a zahradních ploch, takzvaná MEZA. Cílem této metodiky bylo vytvoření metodického postupu „pro vyhodnocování městských produkčních a zahradních ploch“ [16]. Metodika se zabývá zahrádkářskými osadami a samostatnými zahrádkami.

MEZA přináší komplexní přístup a propojení urbanisticko-správní, socio-ekonomickou a ekologicko-environmentální perspektivu. Tato metodika navazuje na metodiku nazvanou Generel zahrádkových osad, Podkladová studie, z roku 2009. Generel zahrádkových osad však není touto diplomovou prací zkoumán, jelikož se vztahuje na území hlavního města Prahy.

Metodika MEZA je vytvořena tak, aby ji bylo možné využít v co nejširší míře veřejností a aby mohla být aplikována na všechny zahrádkářské lokality v České republice. Metodika může být využita i jako podklad pro koncepční dokumenty obcí jakými jsou například strategické plány, územní a regulační plány nebo územní studie.

Zahrádkářská lokalita je touto metodikou vnímána jako prostor, ve kterém „převažuje využívání území pro zahrádkářské účely (pěstování užitkových a okrasných rostlin); veřejnost vnímá lokality jako „zahrádkářské“; lokality jsou vymezeny jako „zahrádkářské“ v obecních dokumentech (typicky územní plán, územní studie, strategie rozvoje)“ [16].

MEZA hodnotí zahrádkářské osady podle třech hlavních aspektů. Prvním je urbanistický a správní aspekt, kdy rozhoduje atraktivnost a rekreace, urbanismus a městské plánování a veřejná infrastruktura. Druhý je sociální a ekonomický aspekt, kde se zkoumá vnitřní i vnější sociální funkce a ekonomika. Posledním aspektem je ekologický a environmentální aspekt, kdy je hodnoceno životní prostředí a charakter hospodaření a podpora biodiverzity.

Nejdůležitější částí metodiky je Formulář pro hodnocení zahrádkářských lokalit, který se skládá z pěti kapitol. „První kapitola popisuje základní údaje o vybrané ZL, její součástí jsou i mapové a fotografické přílohy. Poté následují tři kapitoly, které jsou členěny podle

hlavních hodnotících perspektiv. Poslední kapitola je pak souhrnným slovním vyhodnocením ZL.“ [16].

Výsledky z této metodiky není vhodné srovnávat mezi jednotlivými obcemi nebo kraji ale ani mezi jednotlivými lokalitami, pokud nebyly hodnoceny stejným týmem hodnotitelů, a to především z důvodu vysoké míry subjektivního hodnocení.

## ZÁVĚR

---

Analytická část této diplomové práce měla za cíl prozkoumání fenoménu zahrádkářských osad z pohledu různých oblastí. Mezi tyto oblasti patřilo zaznamenání historického vývoje tohoto území v České republice, rozpoznání typologických druhů zahrádkářských osad, prozkoumání pilířů trvale udržitelného rozvoje v souvislosti s tímto územím, postihnoutí vztahu dnešní legislativy vzhledem k zahrádkářským osadám a uchopení problematiky tohoto území v nástrojích územního plánování.

### Historický vývoj v České republice

V rámci historického vývoje bylo zjištěno, že zahrádkářské osady vznikaly přirozeně potřebou lidí starat se o půdu i v městském prostředí. To a zároveň i potřeba sociální interakce a výměny zkušeností dalo vzniknout územím zahrádkářských osad a zahrádkářských spolků.

### Typologické druhy zahrádkářských osad

V této části diplomové práce byly za základě průzkumu vyzorovány typy zahrádkářských osad. Zahrádkářské osady byly rozděleny na osady úzce vázané na přírodní prvky a na osady prostorově spjaté s městem. Zahrádkářské osady úzce vázané na přírodní prvky byly dále podrobněji rozčleněny na osady v blízkosti vodního prvku, v blízkosti lesa a osady umístěné ve svažitých pozemcích.

Na základě tohoto členění budou v návrhové části vytvořeny regulativy zahrnující specifickou jednotlivých typů zahrádkářských osad.

### Pilíře trvale udržitelného rozvoje

Fenomén zahrádkářských osad byl následně zkoumán z pohledu pilířů trvale udržitelného rozvoje. V této části diplomové práce byl prověřen ekonomický, sociální, a především enviromentální přínos osad pro celé území obce.

### Legislativní rámec

V rámci studování pohledu dnešní legislativy na zahrádkářské osady byly vyzorovány cesty, kterými je možné podporovat rozvoj tohoto území a bránit toto území před jeho zánikem.

### Uchopení problematiky v ÚPD

V poslední části bylo zkoumáno zanesení území zahrádkářských osad v územně plánovacích nástrojích. Pro tento účel bylo vybráno deset zkoumaných osad v krajích Jihočeském a Plzeňském. Jednotlivé osady byly ve formě rešerší prověřeny z hlediska jejich řešení v územních plánech obcí. Tyto rešerše jsou součástí poslední části této diplomové práce.

### Metodika hodnocení městských produkčních a zahradních ploch

V poslední kapitole analytické části této práce byla zmíněna metodika zabývající se hodnocením ploch nejen zahrádkářských osad v území měst. Tato metodika zde byla představena hlavně z toho důvodu, že do hodnocení těchto ploch přináší komplexní přístup zahrnující urbanisticko-správní, socio-ekonomickou a ekologicko-enviromentální perspektivu. Tímto přístupem metodika ukazuje, že území zahrádkářských osad nemusí být vnímáno jen jako rekreační plocha, ale také jako plocha, která má přínos pro celou městskou strukturu a její fungování.



## NÁVRHOVÁ ČÁST

---

Návrhová část této diplomové práce řeší optimalizaci regulace území zahrádkářských osad podle jednotlivých typologických druhů. Regulace je zaměřena na podpoření identifikovaných pozitivních vlivů zjištěných v analytické části této práce. Současně se regulace snaží o řešení nebo alespoň zmírnění vyhodnocených hrozeb nebo problémů, které jsou spojeny se současnými formami regulace v těchto územích. V této části se diplomová práce zabývá i otázkou přeměny zahrádkářských osad na lokality bydlení, přičemž bere ohled na formu tohoto bydlení a jeho požadavky na regulaci a infrastrukturu tak, aby tyto prostory byly plnohodnotnými segmenty v městské infrastruktuře.

Následující kapitoly nastiňují kroky, které by napomohly rozvoji a zachování území zahrádkářských osad v městské struktuře. Tyto kroky mohou sloužit jako metodický návod, jak zacházet s tímto územím v případě rozhodnutí o jeho zachování nebo o vymezení nových ploch pro zahrádkaření.

V předchozí analytické části bylo vyzorováno, že některé zahrádkářské osady jsou již narušeny zástavbou rodinnými domy a zároveň jsou územními plány navrženy pro přeměnu na území pro bydlení. Tato část diplomové práce se proto snaží postihnout i tento případ, a proto navrhuje, jak by bylo možné regulovat taková nová území, aby došlo k jejich řádné přeměně na plochy bydlení a jejich začlenění do stávající zástavby. A zároveň aby tyto plochy netrpěly případným nedostatkem v podobě nedořešené technické a dopravní infrastruktury.

# ZACHOVÁNÍ, ROZVOJ A ZAKLÁDÁNÍ ZAHŘÁDKÁŘSKÝCH OSAD

---

## Zařazení zahrádkářských osad do ploch zeleně

Základním předpokladem pro zachování a rozvoj území zahrádkářských osad je jeho správné zanesení do územních plánů. Jak bylo analytickou částí této práce zjištěno, je území osad legislativou zařazeno do ploch rekreace. Toto zaměření umožňuje využití osad pro individuální a rodinnou rekreaci, ale omezuje jeho uznání jako přírodního elementu v městské zástavbě. Přitom enviromentální přínos, který má toto území na své okolí je velmi významný a nezanedbatelný.

Vyhláška č. 501/2006 Sb. v platném znění vymezením ploch rekreace zajišťuje podmínky pro vytvoření kvalitního prostředí, které by sloužilo pro rekreaci. Mezi tyto plochy se řadí pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, plochy veřejných prostranství, rekreačních luk nebo takové plochy, které lze sloučit s rekreací a nesnižují kvalitu prostředí v tomto území.

Plochy zeleně jsou touto vyhláškou vymezeny pro zajištění existence nebo vývoje nelesní vegetace v území. Podrobnější členění těchto ploch zahrnuje parky, ochrannou a izolační zeleň nebo zeleň sídelní.

Na základě předchozí rešerše je viditelný názor, že kdyby byly plochy zahrádkářských osad zařazeny do ploch zeleně, mezi které patří například i parky, které disponují nižší biodiverzitou, a přitom také slouží pro rekreaci obyvatel, pak by bylo možné zahrádkářské osady vnímat jako plnohodnotnou součást sídelní zelené infrastruktury. Tato území by pak mohla být lépe chráněna před změnami a zánikem a zároveň by byl usnadněn jejich rozvoj.

---

## Navrhovaná klasifikace zahrádkářských osad

plocha s rozdílným způsobem využití:

Plochy zeleně

podrobnější členění:

zeleň jiná – zahrádkářské osady

---

## Vymezení hlavního využití

Hlavní využití vymezených ploch zahrádkářských osad musí respektovat jejich zařazení do ploch zeleně a nesmí snižovat kvalitu prostředí.

Hlavní využití navržené touto diplomovou prací reflektuje přístupy jednotlivých územních plánů, které byly v rámci analytické práce prozkoumány. Díky tomu byl získán přehled o zacházení s tímto typem území a byl vytipován vhodný a nevhodný přístup k tomuto území.

Hlavní využití území zkoumaných osad:

- zahrádky k nekomerčnímu využití pro denní rekreaci a pěstování rostlin s omezenou zastavitelností určenou pro objekty zázemí zahrad, skladování nářadí a plodin
- sezónní rekreační bydlení individuálního charakteru, chaty, zahrádkářské kolonie, rekreační chata
- území zahrádkových osad a soustředění soukromých zahrad využívaných k pěstitelství a relaxaci
- rodinná rekreace formou zahrádek, zahrádkářských osad a kolonií, kde mohou být povolovány stavby
- plochy zahrádek (ZPF) sloužící pro individuální zemědělskou činnost, tj. pěstování zeleniny, ovoce, květin, okrasných rostlin apod. pouze pro vlastní potřebu
- oplocení zemědělské půdy (zahrad a sadů) za účelem ochrany úrody
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- nové objekty, přístavby a dostavby – pouze za podmínky doložené kvalitní likvidace odpadních vod
- bydlení v rodinných domech a rekreační bydlení ve stavbách pro rodinnou rekreaci
- zahrádkové osady a bydlení v rodinných domech
- rodinné domy, popřípadě bytové vily nebo bytové domy s bydlením individuálního charakteru

---

## Navrhované hlavní využití:

- zahrady a sady sloužící pro individuální zemědělskou činnost pro vlastní potřebu
  - rodinná a individuální rekreace v podobě zahrad
  - stavby pro individuální rekreaci
- 

Navržené hlavní využití ploch zahrádkářských osad reflektuje záměr zařazení území do ploch s rozdílným způsobem využití zeleně. Je proto navrženo využití pouze formou zahrad a sadů, jež patří do zemědělského půdního fondu a rekreace v podobě zahrad. Tento návrh se snaží eliminovat využití zahrádkářských osad pro individuální bydlení a jiné formy zástavby.

## Vymezení přípustného využití

Přípustné využití území zahrádkářských osad má za cíl povolit v území i jiné jevy, než které připouští hlavní využití. Současně tím je ale cílem vymezeného přípustného využití nadále chránit území osad před jinými formami zástavby, než jsou rekreační objekty, případně objekty pro nezbytnou technickou infrastrukturu nebo veřejná prostranství.

Přípustné využití zkoumaných osad:

- veřejná prostranství – parková zeleň
- drobné stavby typu altán, skleníků, pergoly
- činnosti, děje a zařízení s výraznou převahou obytnou a s nimi související činnosti, děje a zařízení poskytující služby pro bydlení, a to v individuálních domech
- nové objekty, přístavby a dostavby – pouze za podmínky doložené kvalitní likvidace odpadních vod
- dopravní a technická infrastruktura nejevící charakter nadmístního významu
- stavby a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, přírodních vodních ploch, rekreačních luk a dalších pozemků související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami
- klubovní, sportovní, hygienická a stravovací zařízení lokálního významu

---

## Navrhované přípustné využití:

- **veřejná prostranství**
  - **související dopravní a technická infrastruktura**
  - **klubovní a hygienická zařízení sloužící uživatelům zahrádkářské osady**
  - **objekty rekreačního charakteru nenarušující svým hmotovým ani architektonickým řešením stávající charakter lokality**
- 

Navržené přípustné využití se snaží zachovat rekreační a klidový charakter zahrádkářských osad.

V povolení vymezení veřejných prostranství v osadách je záměr zpřístupnění území osad pro širší veřejnost, případně vytvoření místa pro setkávání zahrádkářů v rámci akcí pořádaných spolkem. Myšlenka podporuje především vytvoření drobných veřejných prostranství souvisejících s přírodními prvky, v jejichž blízkosti bývají zahrádkářské osady situovány tak, aby byly dobře přístupné pro veřejnost nebo prostranství situovaných v centru osady sloužící zejména zahrádkářům.

Související dopravní a technická infrastruktura je připuštěna z důvodu dostupnosti zahrádkářských osad automobilovou dopravou, případně i městskou hromadnou dopravou a možnosti napojení zařízení lokálního významu nebo veřejného osvětlení na síť technické infrastruktury. Zároveň je tím připuštěn umístění vodojemů

Vznik klubovních a hygienických zařízení je povolen za účelem obsluhy samotné zahrádkářské osady. Klubovní zařízení sloužící především spolku pro pořádání schůzí a akcí spolku by podpořilo vznik komunity a podporovalo by sociální interakci mezi zahrádkáři i ostatními obyvateli obce. Hygienické zařízení je povoleno především z důvodu potřeby takového typu zařízení v tomto území, jelikož většina chat nebývá napojena na vodu ani kanalizaci.

Objekty rekreačního charakteru jsou připuštěny kvůli rekreačnímu charakteru území zahrádkářských osad. Tyto objekty nebyly povoleny v hlavním využití zejména z důvodu zabránění přeměny na chatové osady bez zahrádkářského využití.

## Vymezení nepřipustného využití

Do nepřipustného využití jsou zařazeny jevy, které nesouvisí s charakterem zahrádkářských osad, a které by se v tomto území neměly vyskytnout. Cílem vymezení nepřipustného využití je zamezení vzniku staveb rodinných domů nebo jiných forem zástavby, případně vybudování dopravní a technické infrastruktury nadmístního charakteru.

Nepřipustné využití zkoumaných osad:

- stavby pro výrobu
- ostatní stavby a činnosti neuvedené v přípustném využití
- objekty pro bydlení trvalé
- zařízení pro podnikatelskou činnost (včetně zařízení chovatelských)
- zdravotnická (lůžková) zařízení a sociální služby
- dopravní služby, velkoobchodní, výrobní nebo skladovací činnost
- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.)
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

---

## Navrhované nepřipustné využití:

- **stavby pro trvalé bydlení**
  - **zařízení a stavby pro podnikatelskou činnost**
  - **dopravní a technická infrastruktura nadmístního významu**
  - **stavby, zařízení a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití**
- 

Navržené nepřipustné využití podporuje zachování území zahrádkářských osad pro rekreační využití a chrání ho před jevy, které by tento charakter mohly narušit.

Nepovolení staveb pro trvalé bydlení chrání území před zástavbou rodinných domů a přestavbou rekreačních objektů na objekty trvalého bydlení.

Zakázání zařízení a staveb pro podnikatelskou činnost zamezuje vzniku tohoto typu činností v osadách. Tento bod je důležitý hlavně z důvodu zavedení zvýšené automobilové dopravy, které by narušilo klidový charakter území.

Dopravní a technická infrastruktura nadmístního významu by při svém povolení narušila rekreační ráz území a mohla by negativně ovlivňovat zdravotní stav uživatelů tohoto území. U dopravní infrastruktury by došlo ke zhoršení hlukových podmínek a ke zvýšení prašnosti v okolí. U technické infrastruktury by došlo k fragmentaci území z důvodu dodržování bezpečnostních a ochranných pásem těchto sítí.

Poslední bod navrhovaného nepřipustného využití reflektuje zákaz jiného využití, než jakým je využití území pro zahrádkářskou činnost, individuální a rodinnou rekreaci.

## Vymezení podmínek prostorového uspořádání v závislosti na typologii zahrádkářských osad

Podmínky prostorového uspořádání jsou navrženy v závislosti na typu zahrádkářských osad rozeznáných v analytické části této diplomové práce. Tento návrh reflektuje specifický charakter umístění každého z typů osad a snaží se vyzdvihnout přednosti daného typu osady tak, aby území mohlo být správně formováno.

Navržené společné podmínky prostorového uspořádání platí pro všechny typy zahrádkářských osad. Následné jednotlivé typy osad pak mají dle své specifičnosti navrženy další, rozšiřující podmínky prostorového uspořádání, platné pouze pro daný typ zahrádkářské osady.

Podmínky prostorového uspořádání zkoumaných osad:

- maximální počet podlaží: 1 nadzemní podlaží + podkroví
- celková zastavěnost nepřesáhne 10 % celkové výměry předmětného pozemku
- maximální výšková hladina zástavby nepřekročí 1,0 NP a 5,0 m výšky od rostlého terénu, podsklepení nejvýše do hloubky 3,0 m a maximální výška okapové hrany vzhledem k rostlému terénu 3,0 m
- výška zástavby může být nejvýše 7 m nad nejnižším místem upraveného terénu, max. 1 nadzemní podlaží a podkroví
- zastavěná plocha rekreačních domů nesmí přesahovat 80 m<sup>2</sup>, a to ani společně, pokud stavby navzájem navazují, nebo je mezi nimi vzdálenost menší než 1 m
- výška objektů nepřekročí 1,0 NP s výškou okapové hrany max. 3,0 m od přilehlého terénu a výškou hřebene max. 6,0 m, jedním podzemním podlažím do hloubky max. 3,0 m
- bude zajištěn vsak pro dešťové vody nebo jejich zdržení na vlastním pozemku

---

## Navrhované společné podmínky prostorového uspořádání:

- stavby do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy s jedním nadzemním podlažím, s výškou hřebene max. 5 m nad nejvyšším místem upraveného terénu, podsklepení max. do hloubky 3 m
- celková zastavěnost pozemků nesmí přesáhnout 10 % výměry pozemku  
pozn. celkovou zastavěností pozemků se rozumí součet všech zpevněných a zastavěných ploch (tzn. plochy staveb, zpevněných cest, skleníků apod.)
- u nově vymezených pozemků nesmí jejich plocha přesáhnout 500 m<sup>2</sup>
- hlavní přístupová komunikace musí splňovat šířkové parametry dané vyhláškou č. 501/2006 Sb. v platném znění pro případ rodinných staveb, vedlejší přístupové komunikace musí mít max. šířku 5 m
- dešťové vody budou zasakovány nebo využívány na vlastním pozemku
- stavby nesmí být připojeny na sítě technické infrastruktury (výjimka platí pouze pro klubovní a hygienická zařízení sloužící uživatelům zahrádkářské osady)
- v osadě může být zřízen společný rozvod užitkové vody zásobený ze samostatného zdroje
- společné osadní oplocení zahrádkářské osady musí být řešeno jako jednotné, průhledné, bez podezdívky

---

Maximální výšková hladina staveb je navržena s ohledem na rekreační charakter území zahrádkářských osad. Stavby na zahradách by měly být drobné, jelikož neslouží pro trvalý pobyt, ale pouze pro rekreaci a uskladnění zahrádkářského náčiní. Tomu odpovídá také maximální zastavěnost pozemku, která byla vyznačována na zkoumaných osadách.

Omezení velikosti nově vymezených pozemků je navrženo zejména z důvodu zamezení vzniku pozemků, na kterých by bylo možné stavět jiné než rekreační objekty.

Ošetření šířek přístupových komunikací je zvolena především z důvodu bezpečnosti. Šířka hlavní přístupové komunikace by měla být minimálně 6,5 m, a to proto, aby byl umožněn přístup vozů složek integrovaného záchranného systému. To samé platí i u vedlejších přístupových komunikací mezi jednotlivými částmi osady, kde by tato šířka neměla klesnout pod 5 m.

Vsakování a využívání dešťových vod na vlastním pozemku je základním předpokladem pro zahrádkářskou činnost.

Zákaz připojení staveb v zahrádkářských osadách na sítě technické infrastruktury vyplývá ze snahy o zamezení narušování území objekty trvalého bydlení. Navržené hlavní využití počítá pouze se stavbami rekreačních objektů, zároveň je velikost těchto objektů omezena na 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, a takové objekty nutně nevyžadují napojení na inženýrské sítě.

Podmínky prostorového uspořádání připouští možnost vybudování společného rozvodu užitkové vody, a to především z důvodu zavlažování úrody na pozemku.

Společné osadní oplocení je v podmínkách prostorového uspořádání uvedeno z důvodu jednotného vzhledu zahrádkářské osady a také z důvodu zachování přehlednosti území a orientace v něm.

## **a) Osady úzce vázané na přírodní prvky**

### **a.1) Osady v blízkosti vodního prvku**

V tomto typu zahrádkářské osady by mělo být cíleno především na zpřístupnění vodního prvku pro veřejnost. Hlavním cílem je zachování prostupnosti území podél liniových vodních prvků a zajištění přístupnosti k bodovým vodním prvkům. Zároveň by měl být umožněn vznik veřejných prostranství vázaných na tyto prvky tak, aby toto území nebylo pouze pro rekreaci uživatelů zahrádek, ale i pro ostatní obyvatele města. S tím souvisí i to, že oplocení zahrádkářské osady nesmí zamezit přístupu k vodnímu prvku, a to nejen z důvodu dostupnosti tohoto prvku pro veřejnost, ale také z důvodu přístupu tohoto prvku pro záchranné složky.

S přítomností řek a potoků je nutno počítat i se zvýšeným rizikem povodní a bleskových povodní. V případě, že je v území vymezeno záplavové území nebo aktivní zóna záplavového území, pak musí veškeré záměry realizované v tomto území respektovat zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění a příslušné vyhlášky.

---

## **Doplňující podmínky prostorového uspořádání pro osady v blízkosti vodního prvku:**

- záměry umístované v záplavovém území nebo v aktivní zóně záplavového území musí respektovat zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění a příslušné vyhlášky
  - v území zahrádkářské osady mohou být realizovány prvky protipovodňové ochrany
  - oplocení zahrádkářské osady nesmí zamezit přístupu k vodnímu prvku
  - veřejná prostranství je vhodné řešit v návaznosti na vodní prvek
  - činnosti na pozemcích zahrádkářské osady nesmí narušovat ani znečišťovat vodní prvek
-



## **a.2) Osady v blízkosti lesa**

Zahrádkářské osady v blízkosti lesních porostů sloužících pro rekreaci širokému spektru obyvatel města by měly umožňovat průchod k tomuto přírodnímu prvku. Jak již bylo analytickou částí této práce zjištěno, tak v takovýchto typech osad jsou realizovány především trvalé stavby a rekreace je spojena s přírodním prvkem. Stavby v těchto osadách často spadají do pásma 50 m od hranice lesa, tzv. ochranného pásma lesa. Stavby v takovém území mohou být realizovány za podmínky udělení výjimky, kterou vydá příslušný orgán správy lesa.

Případné realizace veřejných prostranství situované v souvislosti s lesním prvkem musí respektovat ochranu lesních porostů, především pak zákaz otevřených ohňů.

---

## **Doplňující podmínky prostorového uspořádání pro osady v blízkosti**

### **lesa:**

- **záměry umístované v ochranném pásmu lesa musí respektovat zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon)**
  - **veřejná prostranství musí respektovat ochranu lesních porostů**
  - **činnosti na pozemcích zahrádkářské osady nesmí narušovat ani znečišťovat lesní pozemky**
-

### **a.3) Osady ve svažitých pozemcích**

Zahrádkářské osady situované ve svažitých pozemcích jsou charakteristické svým terasovitým řešením a často špatně přístupným terénem. Zároveň zde hrozí vyšší míra eroze půdy, která může představovat ohrožení pozemků z hlediska ztráty jejich úrodnosti.

Realizace přístupových komunikací by měla být řešena nejlépe po vrstevnicích a tak, aby se zamezilo soustředění odtoku při erozně účinných srážkách. Přístupové komunikace nemusí splňovat minimální šířky, které byly stanoveny společnými podmínkami prostorového uspořádání, jelikož by jejich realizace v některých případech nemusela být možná.

---

### **Doplňující podmínky prostorového uspořádání pro osady ve svažitých pozemcích:**

- v území zahrádkářské osady mohou být realizovány drobné prvky protierozní ochrany, např. zatravňování přístupových komunikací, terasovité řešení pozemků, příkopy
  - přístupové komunikace nemusí splňovat šířkové parametry stanovené společnými podmínkami prostorového uspořádání
-

## **b) Osady prostorově spjaté s městem**

V případě zahrádkářských osad, které jsou prostorově spjaté s městem je důležitá hlavně jejich návaznost na městskou zástavbu. Osada by se neměla stát izolovaným ostrovem v městské zástavbě, ale měla by se do ní zapojit například v podobě provázaných drobných veřejných prostranství nebo napojení na pás parkové zeleně vymezený v její blízkosti.

Pro tento typ zahrádkářské osady je také důležitá bezpečnost a ochrana soukromí zahrádkářů. Proto je možné v těchto osadách realizovat veřejné osvětlení, ale pouze v takové míře, která nenaruší soukromí zahrádkářů. To znamená, že toto osvětlení může být realizováno pouze v prostoru veřejných prostranství. Dalším prvkem zajišťujícím bezpečnost a částečné soukromí zahrádkářů je i povolení oplocení jednotlivých pozemků zahrad.

Dalším znakem tohoto typu zahrádkářských osad je jejich snadná dostupnost městskou hromadnou dopravou, je proto účelné do jejich docházkové vzdálenosti umisťovat zastávky tohoto typu dopravy, a to především kvůli redukci automobilové dopravy.

---

## **Doplňující podmínky prostorového uspořádání pro osady prostorově spjaté s městem:**

- v ploše zahrádkářské osady je možná realizace drobných veřejných prostranství, která navazují na veřejná prostranství v okolní zástavbě
- v ploše zahrádkářské osady nebo v její docházkové vzdálenosti je možné umisťovat zastávky městské hromadné dopravy
- jednotlivé pozemky zahrad od sebe mohou být odděleny průhledným oplocením bez podezdívky a o max. výšce 1,5 m
- veřejná prostranství realizovaná v rámci zahrádkářské osady mohou být osvětlena veřejným osvětlením respektujícím následující body:

eliminace světelného smogu, tj. svícení na místa nezbytně nutná a v době nezbytně nutné (vhodná doba svícení např. od 17:00 do 22:00 a od 5:00 do 8:00 v zimním období a od 20:00 do 22:00 v letním období)

není vhodné osvětlovat soukromé objekty a soukromou zeleň

není vhodné používat světelné zdroje vyzařující modrou složku spektra (příklad vhodného typu osvětlení PC Amber)

---

## **PŘEMĚNA ZAHŘÁDKÁŘSKÝCH OSAD NA PLOCHY BYDLENÍ**

---

V případě, že je území zahrádkářských osad měněno územním plánem na plochy bydlení, je důležité, aby toto území bylo řádně vybaveno veřejnou infrastrukturou, tj. napojeno na síť technické infrastruktury a správně dopravně obslouženo.

Základním předpokladem vybavení měněného území technickou infrastrukturou je jeho napojení na elektrickou energii, veřejný vodovod, kanalizaci a telekomunikační síť. Dále mohou být tato území připojena na plynovod, pokud je v obci vybudována síť plynovodu. V případě, že je v obci zřízena teplovodní síť, je možné zajistit připojení měněného území i na tuto veřejnou infrastrukturu.

Jistá možnost zachování zahrádkářského charakteru území může být dosažena stanovením nižší možnosti zastavění pozemků, menším výměrám stavebních pozemků, povolením objemově spíše drobných staveb rodinných nebo vymezením veřejných prostranství v podobě sídelní zeleně. Další možností, jak takové pozemky ošetřit je i stanovení vysokého koeficientu zeleně s podporou započítání různých druhů ozelenění území například v podobě zelených střešů či fasád.

Podpora zahrádkářského charakteru v podobě nižší zastavitelnosti pozemku může být chápána nastavením celkového zastavění pozemků na maximální hodnotu 30 % celkové výměry pozemku. V případě vymezení drobnějších staveb rodinných domů je vhodné se zaměřit na jejich maximální zastavěnou plochu, která může být například omezena například na 150 m<sup>2</sup>. Jejich výška by tak neměla přesahovat 7 m a podlažnost jednoho nadzemního podlaží s podkrovím.

Toto území musí být také řádně provázáno s okolní městskou zástavbou nejen pomocí pozemních komunikací, ale také pomocí pěších cest nebo cyklistických stezek.

V navrhovaných plochách bydlení by měly vzniknout i podmínky pro drobné služby nebo pro podnikatelskou činnost.

Důležitým bodem v podpoře přetrvání zahrádkářského charakteru území je zamezení vzniku bytové zástavby, komerčních ploch nebo ploch výroby.

Pro zajištění kontroly nad přeměnou území zahrádkářské osady na plochy bydlení je vhodné, aby tato změna nebyla provedena pouze změnou plochy z funkčního využití v grafické části územního plánu, ale aby tato změna byla podmíněna vypracováním regulačního plánu nebo územní studie. Taková forma ošetření poskytne prostor pro promyšlený postup a formy přeměny území a zamezí nekoncepčním změnám, které by mohly vést k zhoršení jeho stavu nebo k jeho nefunkčnosti v rámci sídelní struktury.

---

### **Důležité body přeměny zahrádkářských osad na obytná území:**

- řešení změny pomocí regulačního plánu nebo územní studie
  - vybavení technickou infrastrukturou
  - dopravní, pěší a cyklistické propojení se stávající zástavbou
  - propojení ploch veřejných prostranství se stávajícími veřejnými prostranstvími v okolí
  - vytvoření podmínek pro drobné služby a podnikatelskou činnost
  - regulace v podobě omezení velikostí rodinných domů
  - vymezení menších stavebních parcel
  - zakázání vzniku ploch bytové zástavby, výroby nebo komerčních ploch
-

## REŠERŠE ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSAD

---

# NA BARVÍNKOVĚ STRAKONICE



kraj: Jihočeský kraj  
 ORP: Strakonice  
 obec: Strakonice

rozloha osady: 76 156 m<sup>2</sup>  
 Ø velikost parcel: 260 m<sup>2</sup>  
 Ø velikost staveb: 20 m<sup>2</sup>  
 procento zastavění: 10 %  
 podíl komunikací: 14 %

prostupnost území: pěší  
 cyklistická

## struktura osady

osada je situována na jihozápadě obce Strakonice, od města je oddělena železniční tratí č. 190 a řekou Volyňkou

osada vznikla v roce 1918 a do dnešní velikosti se rozrostla v závislosti na rozšíření závodu ČZ Řetězy, a.s. a výstavbu panelového sídliště Šumavská

hlavní osa osady je tvořená ulicí U Blatského rybníka a je dostupná i automobilovou dopravou, avšak osada samotná není průjezdná

osada je zvnějšku oplocena společným oplocením, zahrádky ve východní části osady oplocené mezi sebou nejsou, v západní části zahrádky oplocené jsou ve východní části osady jsou zahrádky a stavby drobnější

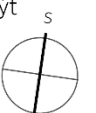
osada je částečně narušena výstavbou rodinných domů nebo přestavbou chat na rodinné domy

## územní plán

územní plán v ploše osady rozeznává tři typy ploch - plochy smíšené rekreační, plochy rekreace se specifickým využitím - zahrádkové osady a plochy bydlení v rodinných domech  
 vybrané podmínky prostorového uspořádání:

- výška zástavby může být nejvýše 7 m nad nejnižším místem upraveného terénu, max. 1 nadzemní podlaží a podkroví
- zastavěná plocha rekreačních domů nesmí přesahovat 80 m<sup>2</sup> a to ani společně, pokud stavby navzájem navazují, nebo je mezi nimi vzdálenost menší než 1 m
- u nových objektů, přístaveb, dostaveb a rekonstrukcí staveb pro individuální rekreaci musí být prokázáno řešení zásobování vodou a likvidace odpadních vod.

0 0,1 0,2 0,4 0,6 km



Obchodní podmínky Zeměměřického úřadu

## NA BARVÍNKOVĚ STRAKONICE

Označení plochy dle územního plánu:

hlavní využití:

- sezónní rekreační bydlení individuálního charakteru, chaty, zahrádkářské kolonie, rekreační chata

přípustné využití:

- nové objekty, přístavby a dostavby – pouze za podmínky doložené kvalitní likvidace odpadních vod
- dopravní a technická infrastruktura nejevící charakter nadmístního významu hřiště
- dostavby a přístavby stávajících trvalých staveb malého rozsahu na vlastním pozemku, které architektonicky vhodně doplňují stavbu stávající a nenarušují rekreační ráz lokality

podmíněně přípustné využití:

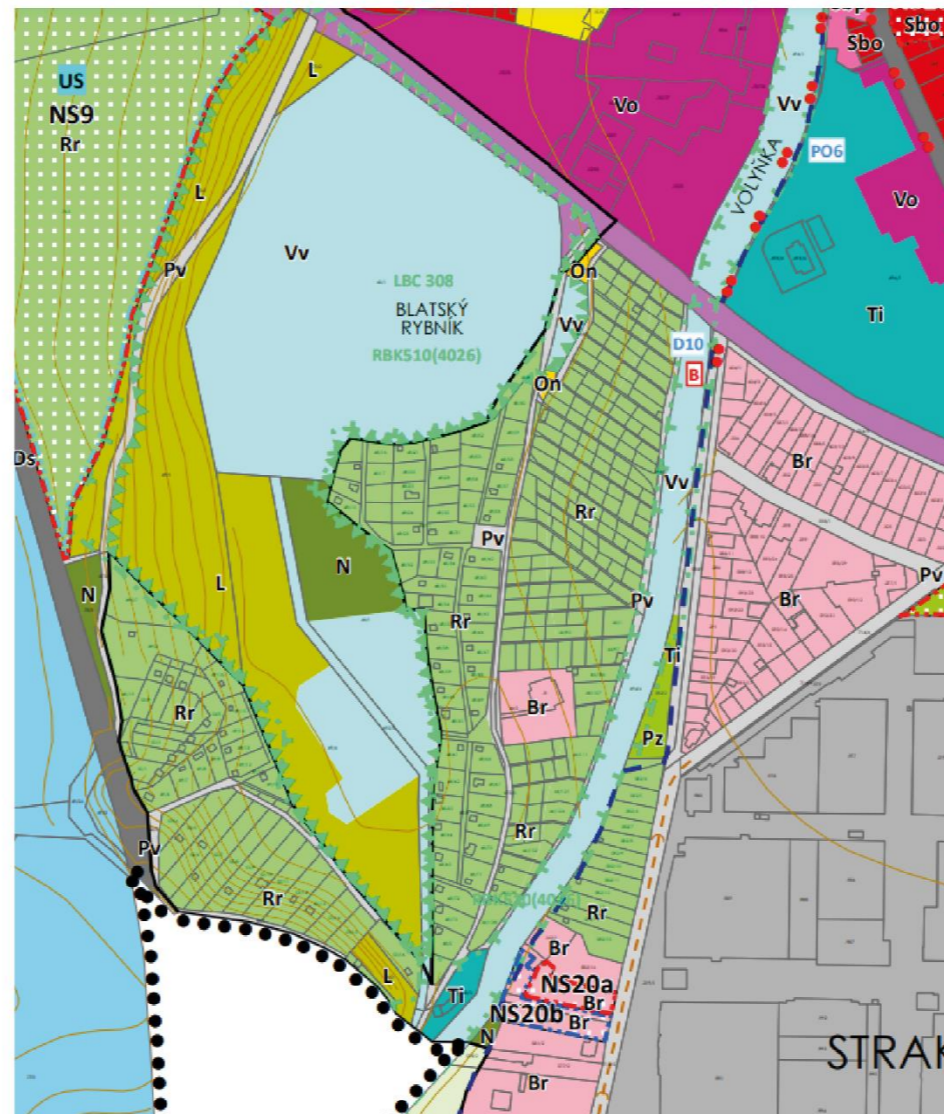
- stavby a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, přírodních vodních ploch, rekreačních luk a dalších pozemků související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.
- je možné zachování a rekonstrukce stávajících RD, které byly pravomocně zkolaudovány před vydáním této územně plánovací dokumentace
- stavby o zastavěné ploše nepřesahující 80 m<sup>2</sup>
- objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity – pouze za podmínky, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech

nepřípustné využití:

- objekty pro bydlení trvalé
- zařízení pro podnikatelskou činnost (včetně zařízení chovatelských)
- zdravotnická (lůžková) zařízení a sociální služby
- dopravní služby, velkoobchodní, výrobní nebo skladovací činnost
- motokrosová a autokrosová dráhy, ostatní hlučné provozny
- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

podmínky prostorového uspořádání:

- výška zástavby může být nejvýše 7 m nad nejnižším místem upraveného terénu, max. 1 nadzemní podlaží a podkrovní
- zastavěná plocha rekreačních domů nesmí přesahovat 80 m<sup>2</sup> a to ani společně, pokud stavby navzájem navazují, nebo je mezi nimi vzdálenost menší než 1 m
- pokud je zastavěná plocha stavby větší, než 50 m<sup>2</sup>, jsou podmínkou 2 parkovací stání na vlastním pozemku



Obr 1.29 Výřez z hlavního výkresu územního plánu



Obr 1.30 Letecký snímek z roku 1946



Obr 1.31 Letecký snímek z roku 2021



Obr 1.32 Společné osadní oplocení



Obr 1.33 Narušení stavbami rodinných domů

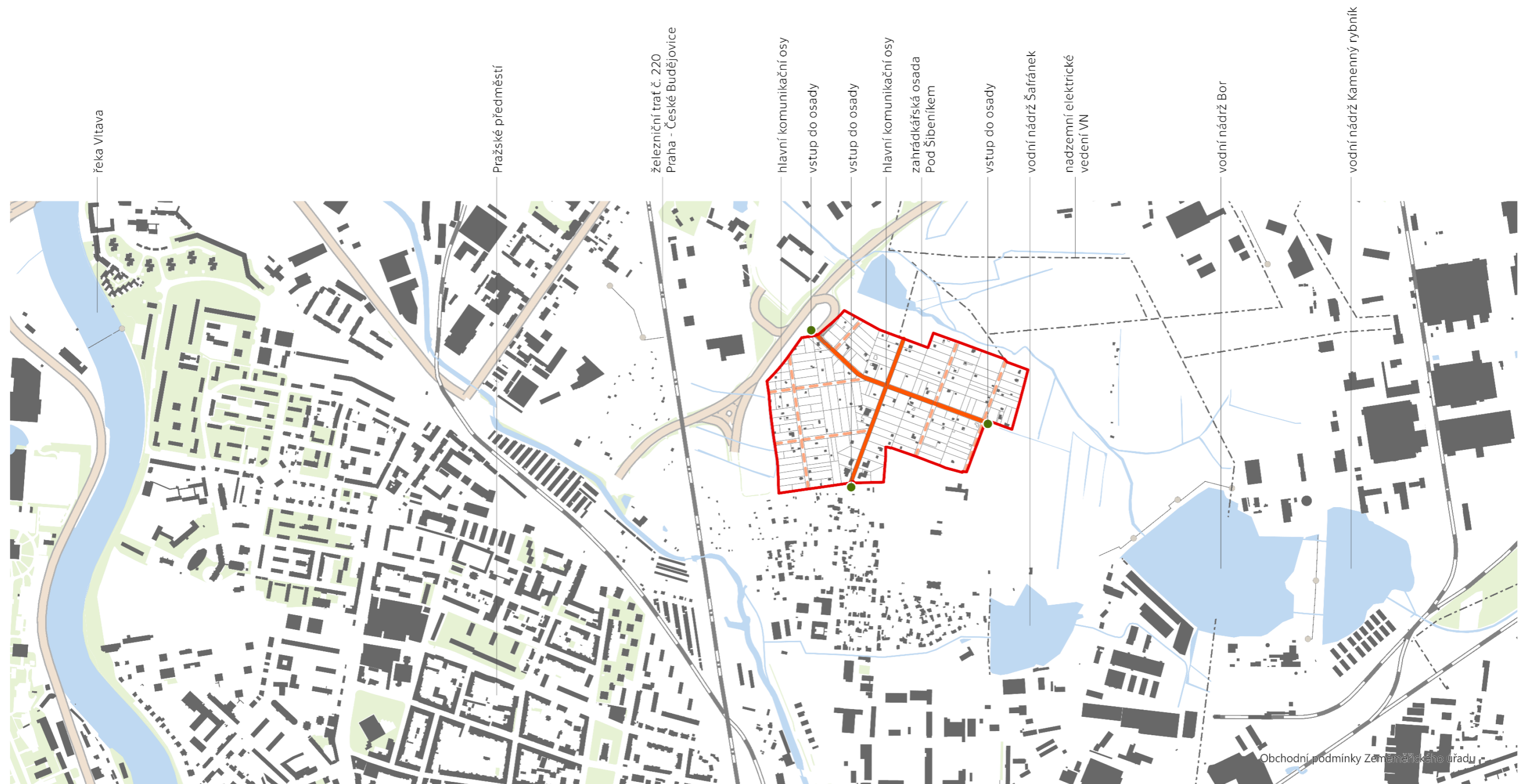


Obr 1.34 Dělení zahrádek bez použití plotů



Obr 1.35 Hlavní komunikační osa osady

# HUSOVA KOLONIE ČESKÉ BUDĚJOVICE



kraj: Jihočeský kraj  
 ORP: České Budějovice  
 obec: České Budějovice

rozloha osady: 197 802 m<sup>2</sup>  
 Ø velikost parcel: 932 m<sup>2</sup>  
 Ø velikost staveb: 37,5 m<sup>2</sup>  
 procento zastavění: 4 %  
 podíl komunikací: 12,8 %

prostupnost území: pěší  
 cyklistická  
 automobilová

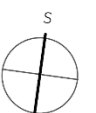
## struktura osady

osada je situována na severovýchodě města České Budějovice  
 osada má dvě hlavní komunikační osy, které jsou na sebe navzájem kolmé  
 komunikace jsou zpevněné, jejich šířka odpovídá minimálním šířkám veřejného prostoru  
 podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění  
 osada je pravidelně rozparcelována, jednotlivé pozemky jsou oplocené nesjednoceným  
 oplocením  
 osada je narušena stavbami rodinných domů

## územní plán

osada je v územním plánu zařazena do funkčních ploch IN-2 území pro bydlení individuální  
 - předměstí a SKOL-2 území smíšená s bydlením kolektivního charakteru - předměstí  
 zároveň je toto území označeno doplňující regulací zastavitelných území jako exponované  
 území s nejvyšší mírou městské regulace

0 0,1 0,2 0,4 0,6 km



Obchodní podmínky Zeměměřičského úřadu



## HUSOVA KOLONIE ČESKÉ BUDĚJOVICE

Označení plochy dle územního plánu:

čtvrť Brněnské předměstí

Čtvrť Brněnské předměstí zahrnuje lokality Husova kolonie (index 2.3.1.), Husova kolonie zahrádky (index 2.3.2.), Pekárenská (index 2.3.3.), U Rozumova dvora (index 2.3.4.).

Čtvrť Brněnské předměstí tvoří periferní území s funkcemi bydlení, rekreace a výroby, s nesouvislou zástavbou, dopravní obsluhou a infrastrukturou, s výrazným rozvojovým potenciálem, s absencí komunikačního propojení s centrálními částmi města.

Pro rozvoj charakteru čtvrti Brněnské předměstí se ukládá

- založit stavební a krajinné struktury předměstského charakteru s vybudováním nového centra v oblasti vymístovaného vysílače a páteřní komunikace Pekárenské,
- zajistit podmínky pro realizaci vedení „zanádražní“ komunikace včetně revitalizace Dobrovodské stoky a realizaci propojení okruhů.
- kultivovat průmyslové enklávy,
- vymezit na základě zpracovaného územněplánovacího podkladu pro území Husovy kolonie menší celky a pro takto vymezené celky zpracovat navazující územněplánovací dokumentaci.

IN-2

Zastavitelné území s prevažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí

Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení s výraznou převahou obytnou a s nimi související činnosti, děje a zařízení poskytující služby pro bydlení, a to v individuálních domech, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy, popřípadě bytové (nájemní) vily nebo bytové domy (bodové domy) s bydlením individuálního charakteru.

Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující služby zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní a kultovní, sportovní a infrastrukturní (zejména dopravní), nepřekračující významem místní dosah.

Přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

- domy s pečovatelskou službou,

- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,
- služebny policie.

SKOL-2

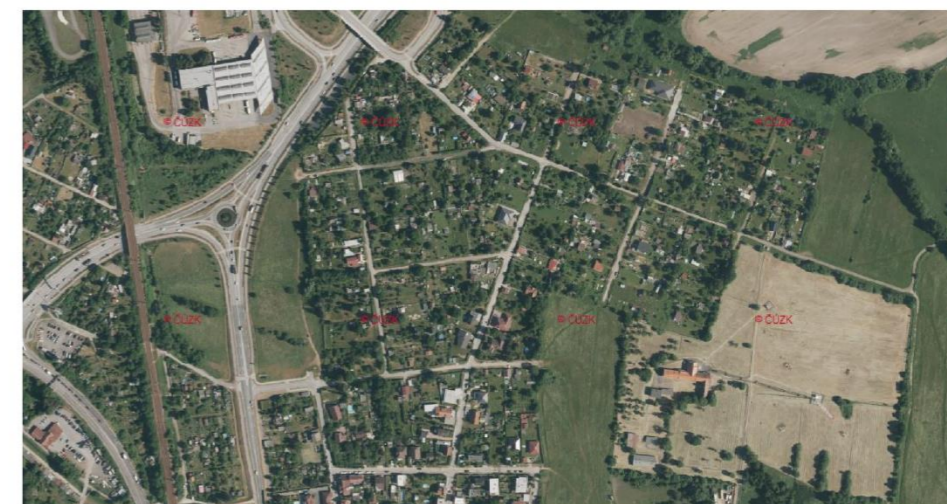
Zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí

Smíšená území předměstského charakteru s bydlením kolektivního charakteru jsou v grafické a textové příloze značena indexem „SKOL-2“. Smíšená území s bydlením kolektivního charakteru v předměstí je obytné území s velmi různorodou skladbou činností, dějů a zařízení lokálního, popřípadě celoměstského dosahu v rovnováze činností, dějů a zařízení obytných, převážně ve víceúčelových domech, a činností, dějů a zařízení podnikatelských podstatně nerušících bydlení. Zástavbu území s prevažujícím obytným charakterem kolektivním tvoří bloky. Obvyklé a přípustné jsou podnikatelské činnosti, děje a zařízení zaměřené především na poskytování široké škály služeb obchodních a administrativních, služeb stravovacích a ubytovacích, zdravotních a sociálních, vzdělávacích, kulturních a kultovních, sportovních a rekreačních a nezbytných zařízení infrastrukturních a technických a pro dopravní obsluhu a dopravu v klidu, a činností, dějů a zařízení výrobních; slouží převážně k umístění nákupních a servisních provozoven a administrativy o celkové obchodní, popřípadě produkční ploše do 5 000 m<sup>2</sup>.

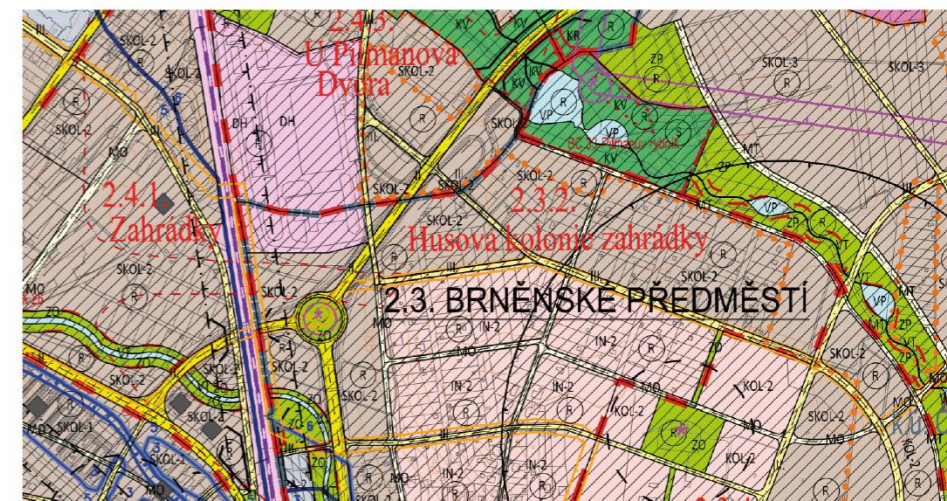
KOL-2

Zastavitelné území s prevažujícím charakterem obytným kolektivním v předměstí

Území s prevažujícím charakterem obytným kolektivním v předměstí jsou v grafické a textové příloze značena indexem „KOL-2“. Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení různorodé skladby, s převahou činností, dějů a zařízení obytných, obvykle v bytových (nájemních) domech. Zástavbu území s prevažujícím obytným charakterem kolektivním tvoří bloky.



Obr 1.23 Letecký snímek z roku 2021



Obr 1.24 Výřez hlavního výkresu územního plánu



Obr. 1.25 Nesjednocené oplocení



Obr 1.26 Narušení stavbami rodinných domů



Obr 1.27 Diverzita charakteru staveb



Obr 1.28 Diverzita charakteru staveb

# NA ŠIBENICI DOMAŽLICE



Obchodní podmínky Zeměměřického úřadu

kraj: Plzeňský kraj  
 ORP: Domažlice  
 obec: Domažlice

rozloha osady: 96 691 m<sup>2</sup>  
 Ø velikost parcel: 908 m<sup>2</sup>  
 Ø velikost staveb: 36,5 m<sup>2</sup>  
 procento zastavění: 4 %  
 podíl komunikací: 3,3 %

prostupnost území: pěší

## struktura osady

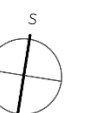
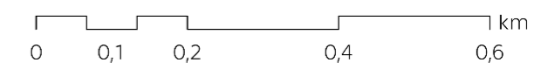
osada je situována v mírně svažitém úpatí vrchu Na Šibenici nad panelovým sídlištěm z jihovýchodu je osada ohraničena drobným vodním tokem a jeho doprovodnou zelení, ze severu je hranice osady tvořena železniční tratí č. 180 Plzeň - Domažlice - Furth im Wald osada nemá jasně určenou hlavní komunikační osu ani dělení vedlejších os není nijak charakteristické parcelace je nepravidelná osada je narušena stavbami rodinných domů

## územní plán

územní plán v ploše osady rozeznává tři typy ploch - plochy smíšené rekreační, plochy rekreace se specifickým využitím - zahrádkové osady a plochy bydlení v rodinných domech

vybrané podmínky prostorového uspořádání:

- celková zastavěnost nepřesáhne 10% celkové výměry předmětného pozemku
- výměra zastavěné plochy stavby pro rodinnou rekreaci, do které se započítávají zpevněné terasy zastřešené, nepřesáhne 40 m<sup>2</sup>
- výměra zastavěné plochy další jedné stavby nebo jednoho zařízení souvisejícího s rodinnou rekreací nepřesáhne 25 m<sup>2</sup>
- maximální výšková hladina zástavby nepřekročí 1,0 NP a 5,0 m výšky od rostlého terénu, podsklepení nejvýše do hloubky 3,0 m a maximální výška okapové hrany vzhledem k rostlému terénu 3,0 m



## NA ŠIBENICI DOMAŽLICE

Označení plochy dle územního plánu:

plochy smíšené rekreační (SM-R)

podmínky funkčního a prostorového uspořádání:

- minimální velikost nových pozemků pro bydlení od 600 m<sup>2</sup>, zastavitelnost pozemku pro bydlení max. 40 %, do které se započítávají přístřešky, terasy zastřešené, bazény, zahradní domky a podobné účelové stavby a veškeré zpevněné plochy a komunikace přičemž výška nepřekročí 1,5 NP, tzn. přízemí a podkroví při respektování okolní výškové hladiny a charakteru příslušajících zástavby
- všechny pozemky, na nichž budou umístovány novostavby pro bydlení, budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci minimální šířky 4,5 m, v odůvodněných případech např. koncové lokality 3,5 m, která bude součástí veřejného prostranství minimální šířky 8,0 m při obousměrném provozu, v případě jednosměrného provozu veřejné prostranství šířky 6,5 m a šířky pozemní komunikace 3,5 m. Přímé dopravní napojení jednoho pozemku bude min. šířky 3,5 m a max. délky 15 m
- celková zastavitelnost pozemku pro rodinnou rekreaci nepřesáhne 10% celkové výměry předmětného pozemku, přičemž výměra zastavěné plochy stavby pro rodinnou rekreaci (do které se započítávají zpevněné terasy zastřešené) nepřesáhne 40m<sup>2</sup> a výměra zastavěné plochy další stavby nebo jednoho zařízení souvisejícího s rodinnou rekreací nepřesáhne 25 m<sup>2</sup>
- maximální výšková hladina zástavby: nepřekročí 1,0 NP a 5,0 m výšky od rostlého terénu, podsklepení nejvýše do hloubky 3,0 m a maximální výška okapové hrany vzhledem k rostlému terénu 3,0 m
- všechny pozemky na nichž budou umístovány novostavby pro rodinnou rekreaci, budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci minimální šířky 2,5 m, která bude součástí veřejného prostranství minimální šířky 5,0 m při obousměrném provozu. Přímé dopravní napojení jednoho pozemku bude minimálně šířky 2,5 m a maximální délky 15 m
- novostavby, nástavby, přístavby a stavební úpravy stávajících objektů, u kterých vznikají nebo mohou vznikat odpadní vody, budou přednostně

napojeny na veřejnou kanalizaci, jinak mohou být napojeny na bezodtokovou jímku na vyvážení a odpadní vody budou odváženy na centrální ČOV

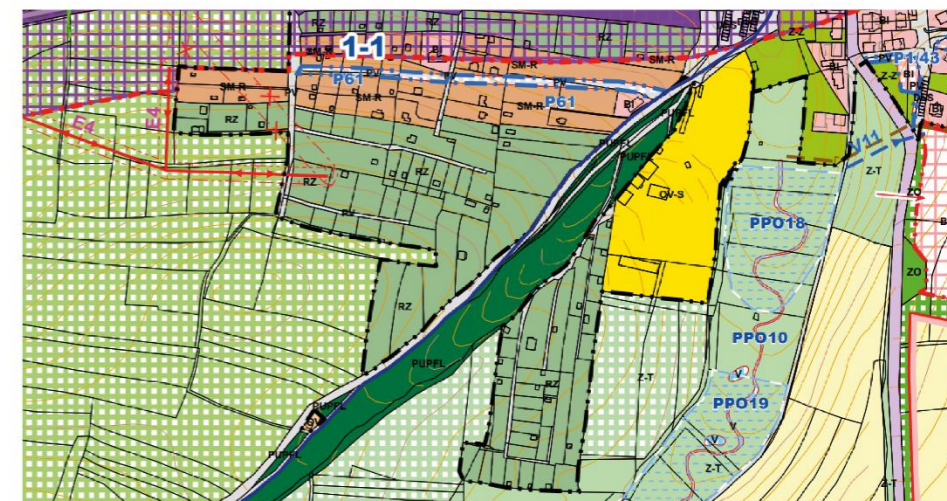
plochy rekreace se specifickým využitím – zahrádkové osady (RZ)

podmínky prostorového uspořádání:

- ve vymezených zastavitelných plochách budou všechny pozemky, na nichž budou umístovány novostavby pro rodinnou rekreaci, přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci minimálně šířky 2,5 m, která bude součástí veřejného prostranství minimálně šířky 5,0 m při obousměrném provozu. Přímé dopravní napojení jednoho pozemku bude minimálně šířky 2,5 m a maximálně délky 15 m. V ostatních plochách (stabilizované a přestavby) budou všechny pozemky, na nichž budou umístovány novostavby pro rodinnou rekreaci, přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci minimálně šířky 2,5 m.
- celková zastavěnost nepřesáhne 10 % celkové výměry předmětného pozemku
- výměra zastavěné plochy stavby pro rodinnou rekreaci, do které se započítávají zpevněné terasy zastřešené, nepřesáhne 40 m<sup>2</sup>
- výměra zastavěné plochy další jedné stavby nebo jednoho zařízení souvisejícího s rodinnou rekreací nepřesáhne 25 m<sup>2</sup>
- maximální výšková hladina zástavby nepřekročí 1,0 NP a 5,0 m výšky od rostlého terénu, podsklepení nejvýše do hloubky 3,0 m a maximální výška okapové hrany vzhledem k rostlému terénu 3,0 m
- v případě oddělení pozemku musí oddělený pozemek se stavbami splňovat podmínku zastavěnosti 10 %.
- novostavby, nástavby, přístavby a stavební úpravy stávajících objektů, u kterých vznikají nebo mohou vznikat odpadní vody, budou přednostně napojeny na veřejnou kanalizaci, jinak mohou být napojeny na bezodtokovou jímku na vyvážení a odpadní vody budou odváženy na centrální ČOV



Obr 1.17 Letecký snímek z roku 2021



Obr 1.18 Výřez z hlavního výkresu územního plánu



Obr 1.19 Nezpevněné komunikace



Obr 1.20 Nesjednocené oplocení zahrádek



Obr 1.21 Rozmanitost staveb a použitých materiálů



Obr 1.22 Narušení osady stavbami rodinných domů

# POD HOLÝM VRCHEM STRAKONICE



Obchodní podmínky Zeměměřického úřadu

kraj: Jihočeský kraj  
 ORP: Strakonice  
 obec: Strakonice

rozloha osady: 56 970 m<sup>2</sup>  
 Ø velikost parcel: 900 m<sup>2</sup>  
 Ø velikost staveb: 18,7 m<sup>2</sup>  
 procento zastavění: 2,1 %  
 podíl komunikací: 10 %

prostupnost území: pěší

## struktura osady

osada je situována severně na svahu vrchu Holý a částečně i vrchu Šibeník severně od města Strakonice

tato osada je nejzachovalejší částí pásu zahrádkářských osad táhnoucím se po úpatí zmiňovaných vrchů až směrem na obec Drouzetice a jediná část, která má být regulačním plánem RP Vinice - Šibeník z velké části zachována pro rekreaci a nemá sloužit pro zástavbu rodinnými domy

osada nemá žádnou hlavní komunikační osu

osada je zvnějšku i zevnitř oplocena

v jižní části se nacházejí stavby rekreačních osad, v severní části jsou umístěny přístřešky nebo dočasné stavby

osada je pravidelně rozparcelována

## územní plán

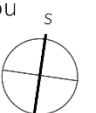
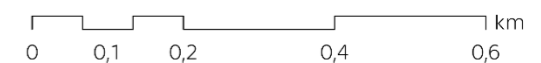
územní plán v ploše osady rozeznává dva typy ploch - plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci a plochy bydlení - smíšené - rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci  
 vybrané využití ploch rekreace:

- sezónní rekreační bydlení individuálního charakteru, chaty, zahrádkářské kolonie, rekreační chata

- nové objekty, přístavby a dostavby – pouze za podmínky doložené kvalitní likvidace odpad. vod

vybrané využití ploch bydlení:

- zóna slouží pro bydlení v rodinných domech a rekreační bydlení ve stavbách pro rodinnou rekreaci



## POD HOLÝM VRCHEM STRAKONICE

### Označení plochy dle územního plánu:

#### Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci Rr podmínky prostorového uspořádání:

- výška zástavby může být nejvýše 7 m nad nejnižším místem upraveného terénu, max. 1 nadzemní podlaží a podkroví
- zastavěná plocha rekreačních domů nesmí přesahovat 80 m<sup>2</sup> a to ani společně, pokud stavby navzájem navazují, nebo je mezi nimi vzdálenost menší než 1 m
- pokud je zastavěná plocha stavby větší, než 50 m<sup>2</sup>, jsou podmínkou 2 parkovací stání na vlastním pozemku
- Ve stabilizované ploše Rr s hlavním přístupem z ulice V Ráji – zahrádková osada pod vodojemem (v bývalé jižní části plochy ST7) – je možno realizovat pouze stavby o zastavěné ploše nepřesahující 25 m<sup>2</sup> a výšky 7 m ve hřebeni,
- u nových objektů, přístaveb, dostaveb a rekonstrukcí staveb pro individuální rekreaci musí být prokázáno řešení zásobování vodou a likvidace odpadních vod.
- na ploše NS57/3 je přípustné realizovat drobnou podnikatelskou nerušící činnost, s možností stavět na těchto pozemcích účelové prostory pro zahradnickou činnost: přístřešky skleníky, fóliovníky, sklady, plochy až do 150 m<sup>2</sup>

#### Plochy bydlení - smíšené - rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci Bsr podmínky prostorového uspořádání:

- výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu - Navržená nová zástavba rodinných domů bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby, bude mít maximálně 2 NP a podkroví
- výška zástavby rekreačních domů může být nejvýše 7 m nad nejnižším místem upraveného terénu, max. 1 nadzemní podlaží a podkroví
- zastavěná plocha rekreačních domů nesmí přesahovat 80 m<sup>2</sup> a to ani společně, pokud stavby navzájem navazují, nebo je mezi nimi vzdálenost menší než 1 m
- podmínkou jsou 2 parkovací stání na vlastním pozemku
- bude zajištěn vsak pro dešťové vody nebo jejich zdržení na vlastním pozemku
- u nových objektů, přístaveb, dostaveb a rekonstrukcí staveb musí být prokázáno řešení zásobování vodou a likvidace odpadních vod

#### Regulační plán

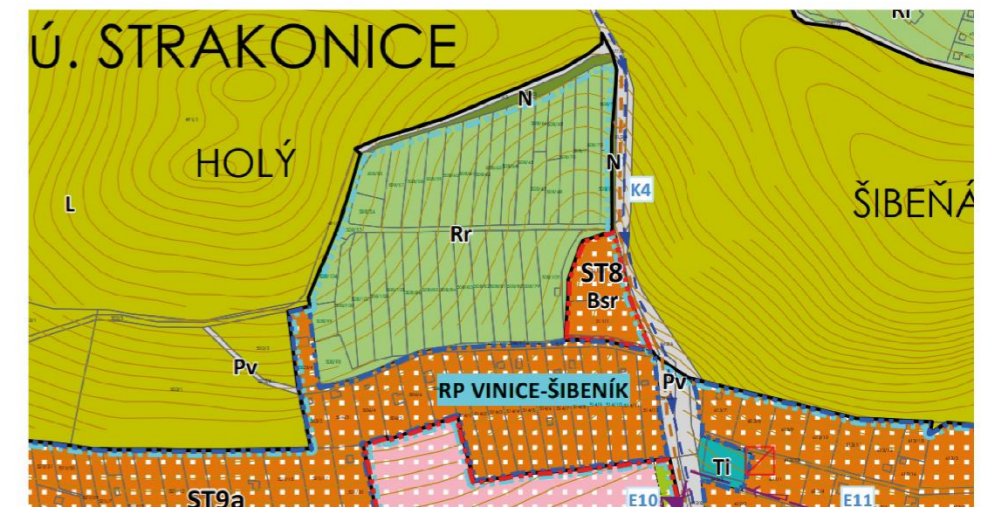
##### Základní pojmy plošné a prostorové regulace

- vymezení ploch pro dopravní obsluhu, pro komunikace pěší a cyklistické včetně přidruženého prostoru inženýrských sítí vedeného souběžně (pro uložení navržené technické infrastruktury).

- vymezení ploch pro zastavění - ploch stavebních pozemků - vyplývajících z vymezení ploch pro dopravní obsluhu včetně přidružených prostorů technické infrastruktury
- vymezení hranic jednotlivých stavebních pozemků
- uliční parter - vzdálenost dvou protilehlých uličních čar, tj. příslušných hranic soukromých pozemků
- koeficient zastavění - stanoví maximální využití plochy stavebního pozemku. Je dán podílem celkové zastavěné plochy stavbou hlavní a stavbami doplňkovými k celkové ploše stavebního pozemku - vyjádření v %.
- stavba hlavní (rodinný dům) může být na stavebním pozemku umístěna nejbližší 3,5 m od sousedních pozemků určených k obytné zástavbě. Před tuto hranici mohou v omezeném rozsahu vystupovat balkony, arkýře, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu.
- podlažnost zástavby (nad terénem) - u obytné zástavby je limitována podmínkami funkčního využití.
- vjezd na pozemek a přístup k objektu hlavnímu - bude řešen v optimální poloze vzhledem ke komunikaci dopravní obsluhy a přidruženému prostoru technické vybavenosti. Poloha vjezdu na pozemek bude pokud možno zohledňovat návrh využití parcely.
- navrhované stavby musí být architektonicky zdařilé a musí odpovídat urbanistickému charakteru lokality
- rodinný dům musí mít vymezen prostor pro ukládání domovního odpadu (stanoviště pro nádobu na odpad na pozemku RD)
- na pozemku rodinného domu mohou být umístěny drobné stavby, které plní funkci doplňkovou (garáž, sklad zahradního náčiní, pergola apod.) - popř. stavba pro podnikatelskou činnost, není-li z prostorových důvodů možno zabezpečit uvedené funkce v RD. Tyto stavby nesmí svým vzhledem a účinky na okolí narušovat obytné a životní prostředí a musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost a parkování
- při realizaci záměru bude dbáno na základní povinnosti ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa uvedených v lesním zákoně.
- stavby v ochranném pásmu lesa je možné realizovat pouze se souhlasem orgánu ochrany lesa.
- změny hranic navržených parcel jsou možné za předpokladu zajištění dopravního napojení pro nově navržené parcely.
- ve všech funkčních plochách je možné realizovat dopravní a inženýrské stavby sloužící okolním stavbám (sjezdy, přípojky inženýrských sítí atd.)



Obr 1.67 Letecký snímek z roku 2021



Obr 1.68 Výřez hlavního výkresu územního plánu



Obr 1.69 Jednotné osadní oplocení



Obr 1.70 Přístupová komunikace k zahrádkám



Obr 1.71 Objekt pro rodinnou rekreaci



Obr 1.72 Rekreační objekt v ovocném sadu

# POD HŮRKOU KLATOVY



Obchodní podmínky Zeměměřického úřadu

kraj: Plzeňský kraj  
 ORP: Klatovy  
 obec: Klatovy

rozloha osady: 93 951 m<sup>2</sup>  
 Ø velikost parcel: 398 m<sup>2</sup>  
 Ø velikost staveb: 23 m<sup>2</sup>  
 procento zastavění: 5,8 %  
 podíl komunikací: 10,7 %

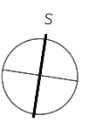
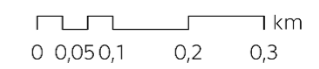
prostupnost území: pěší  
 cyklistická

## struktura osady

osada je rozparcelována na obdélníkové parcely o přibližné velikosti 30 x 13 m  
 hlavní komunikační osa je umístěna zhruba ve třetině výšky, od této osy jsou pravidelně, po 65 metrech, kolmo na hlavní osu umístěny vedlejší pěšiny  
 všechny komunikace jsou široké 5 metrů  
 hlavní osa je částečně zpevněna štěrpkem a asfaltovou drtí, vedlejší komunikace jsou zatravněné  
 u vstupu do osady se nachází informační tabule, kde jsou zveřejňovány informace o nadcházejících zasedáních spolku, společných akcích nebo jiných informacích týkajících se provozu osady

## územní plán

osada je územním plánem vnímána jako plocha přestavby ZP.6 – ZS/R – O  
 je zde navržena územní studie ÚS.8 – DP.9  
 územní plán navrhuje zahrádkářskou osadu přestavět na obytné území  
 urbanistická koncepce zde navrhuje zástavbu rodinnými domy řadovými či individuálními  
 územní studie má sloužit jako podklad pro dohodu o parcelaci



## POD HŮRKOU KLATOVY

Označení plochy dle územního plánu:

Území zastavěné - k proměně - plochy přestavby

Zastavěné k proměně, čímž se rozumí stávající zastavěné území sídla, ve kterém územní plán doporučuje z důvodů jeho technického či morálního dožití návrh změny jeho využití (tzv. plochy přestavby)

Plocha ZP.6 - ZS/R - O

Přestavba plochy zahrádkářské kolonie Pod Hůrkou na obytné území - zajištění dopravní obsluhy území, určení typu zástavby a souvisejících potřebných úprav parcelace.

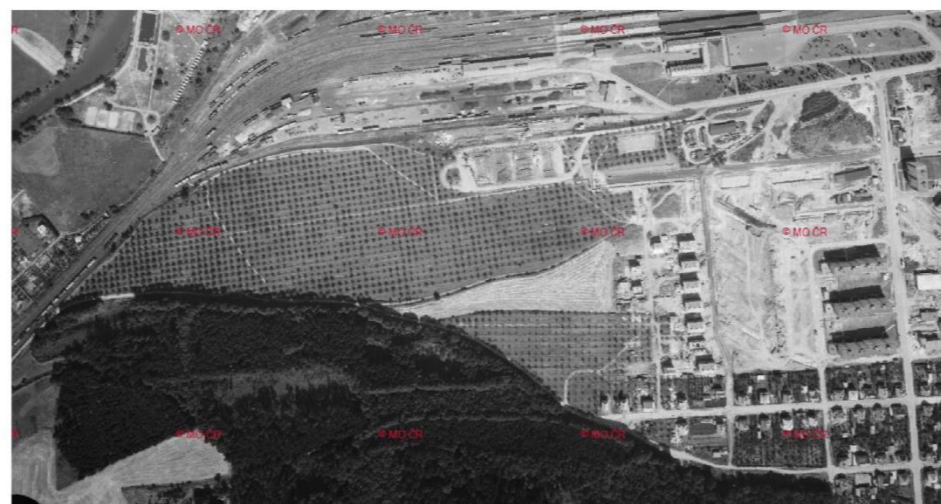
Územní studie ÚS.8 - DP.9

Urbanistická koncepce zástavby rodinných domů řadových či individuálních na ploše stávající zahrádkářské kolonie, nové uspořádání dopravní obsluhy území, podklad pro dohodu o parcelaci DP.9.

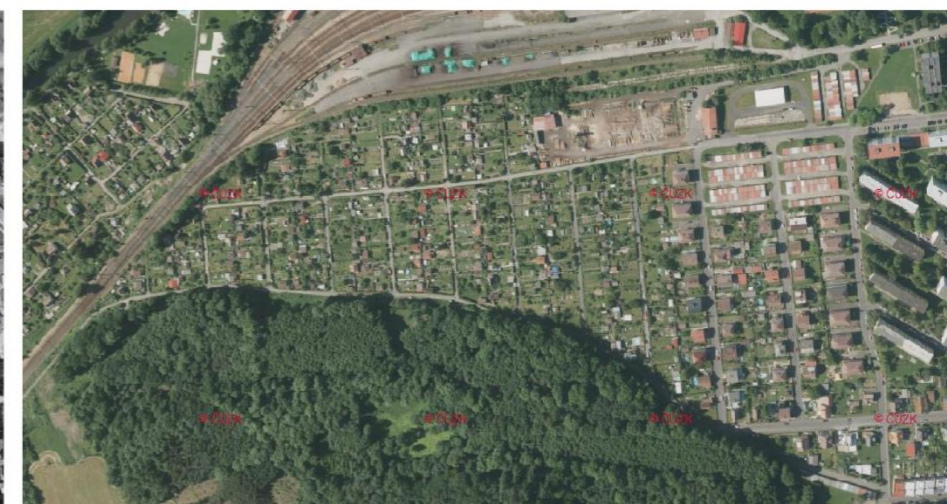
Určení systému obsluhy území - tj. koridorů místních obslužných komunikací, inž.sítí a konkrétního zastavovacího schématu plochy (Přestavba zahr.kolonie) - ve vazbě na uvedenou ÚS

Při respektování stávajícího využití požadováno:

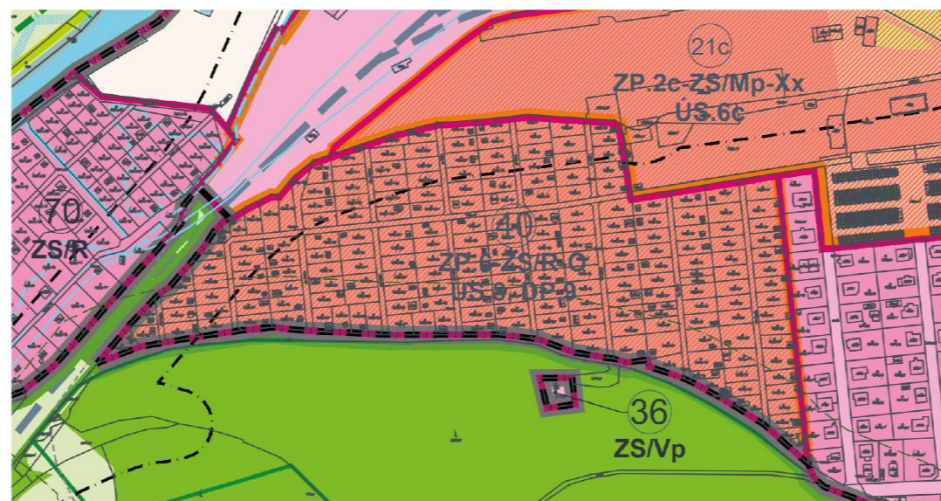
- 1/ pozemky chat a pro zahrádkaření a drobné pěstitelství situované do chatové osady ve vymezené ploše 5a
- 2/ dostavby a přístavby na pozemcích a nástavby stáv. objektů umožněny pouze v případě splnění limitu 40 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy na pozemku stavby
- 3/ max. výška nových staveb 6 m



Obr 1.1 Letecký snímek z roku 1971



Obr 1.2 Letecký snímek z roku 2021



Obr 1.3 Výřez hlavního výkresu územního plánu



Obr 1.4 Katastrální mapa z roku 1985



Obr 1.5 Vstup do osady



Obr 1.6 Jednotné oplocení zahrádek

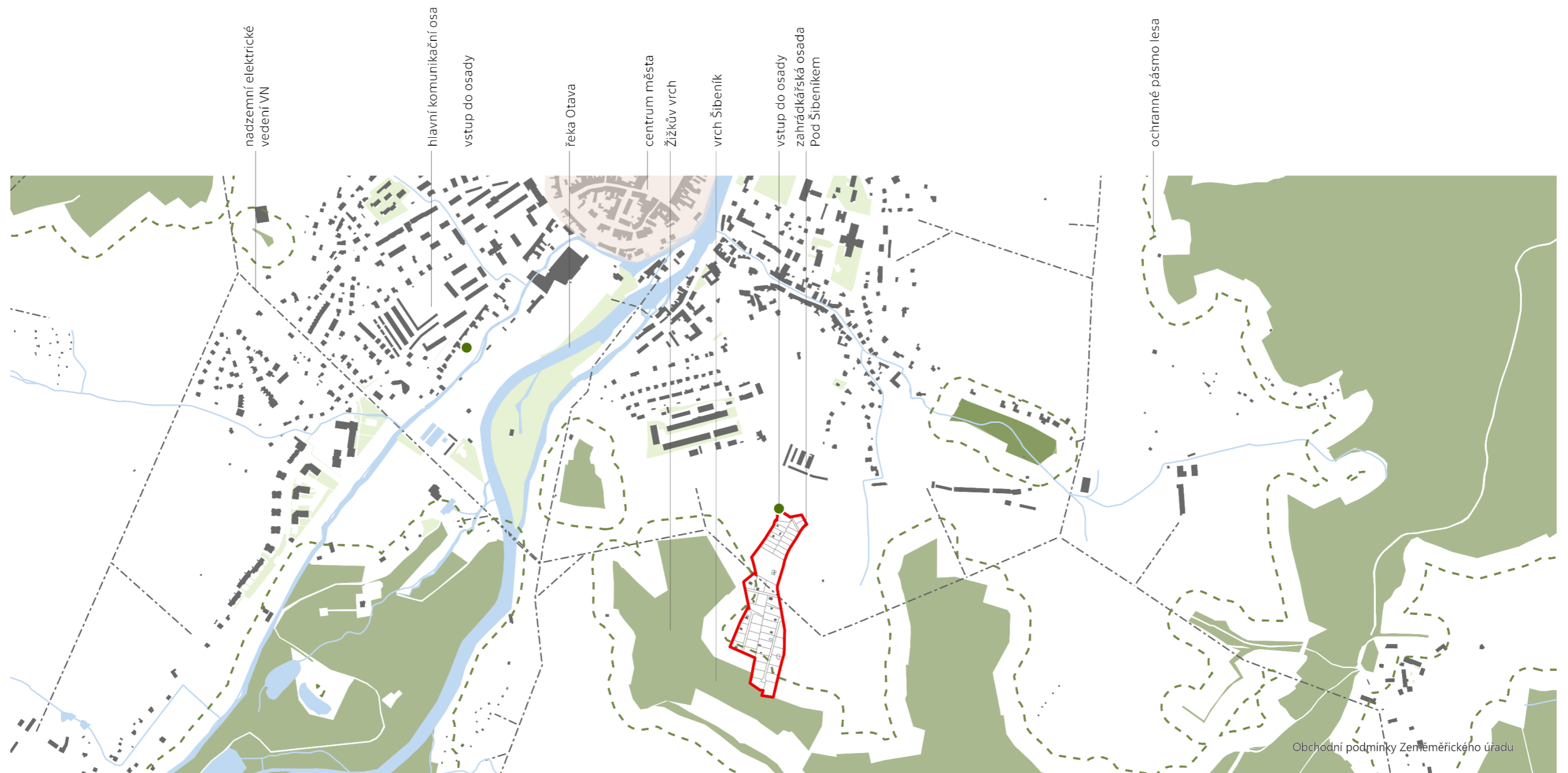


Obr 1.7 Hlavní komunikační osa osady



Obr 1.8 Vedení elektrické energie VN

# POD ŠIBENÍKEM SUŠICE



kraj: Plzeňský kraj  
ORP: Sušice  
obec: Sušice

rozloha osady: 36 363 m<sup>2</sup>  
Ø velikost parcel: 650 m<sup>2</sup>  
Ø velikost staveb: 25 m<sup>2</sup>  
procento zastavění: 6 %  
podíl komunikací: 7,5 %

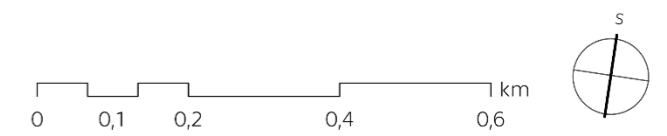
prostupnost území: pěší

## struktura osady

osada je umístěna na úpatí vrchů Šibeník a Žižkův vrch v poměrně strmém terénu  
osada nemá jednoznačnou komunikační osu  
komunikace jsou nezpevněné  
osada je částečně pravidelně rozparcelována  
řešení některých pozemků je terasovité  
osada je, zejména v jižní části, velmi narušena stavbami pro rodinné bydlení

## územní plán

osada je v územním plánu označena jako plocha individuální rekreace - zahrádkářské osady  
Podmínky prostorového uspořádání:  
- Maximální zastavěná plocha: 50 m<sup>2</sup>  
- Maximální počet podlaží: 1 nadzemní podlaží + podkroví





## POD ŠIBENÍKEM SUŠICE

Označení plochy dle územního plánu:

RZ plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady

Plochy určené k užívání jako zahrádky k nekomerčnímu využití pro denní rekreaci a pěstování rostlin s omezenou zastavitelností určenou pro objekty zázemí zahrad, skladování nářadí a plodin.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství - parková zeleň
- ovocné sady
- drobné stavby typu altán, skleník, pergoly
- technická infrastruktura pro potřeby navazujícího území RZ

Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení
- stavby pro výrobu
- ostatní stavby a činnosti neuvedené v přípustném využití a nesouvisející s RZ.

Podmínky prostorového uspořádání:

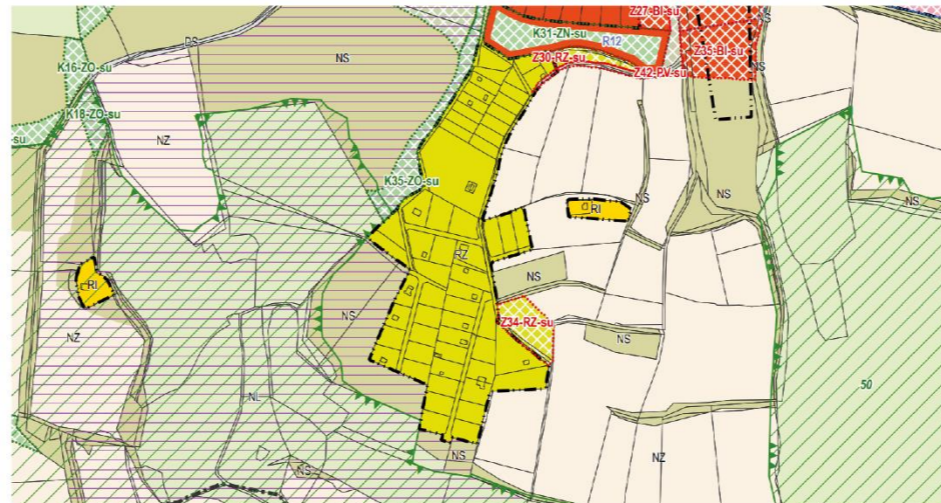
- Maximální zastavěná plocha: 50 m<sup>2</sup>
- Maximální počet podlaží: 1 nadzemní podlaží + podkroví



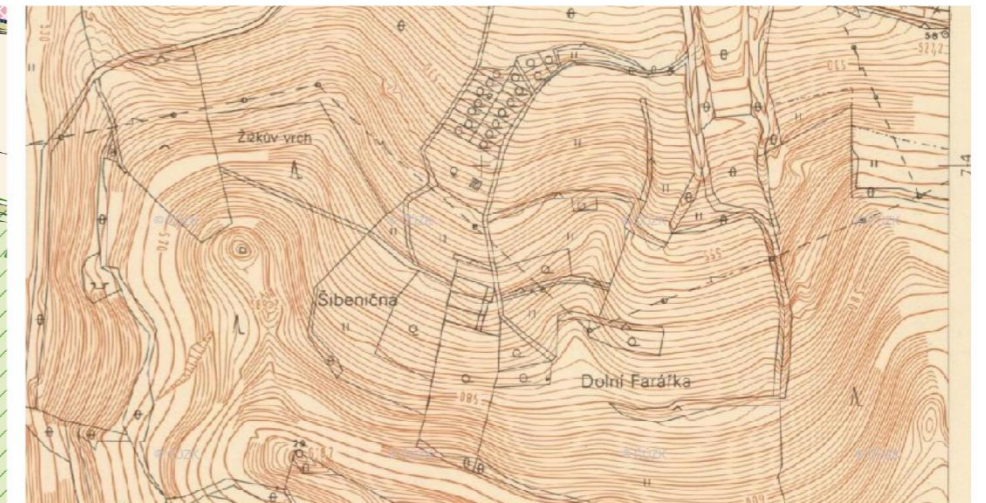
Obr 1.44 Letecký snímek z roku 1996



Obr 1.45 Letecký snímek z roku 2021



Obr 1.46 Výřez hlavního výkresu územního plánu



Obr 1.47 Státní mapa 1 : 5 000 z roku 1990



Obr 1.48 Vstup do osady



Obr 1.49 Charakter staveb a oplocení



Obr 1.50 Technická infrastruktura v osadě



Obr 1.51 Využití ploch zahrádek

# POD SVATOBOREM SUŠICE



Obchodní podmínky Zeměměřického úřadu

kraj: Plzeňský kraj  
ORP: Sušice  
obec: Sušice

rozloha osady: 98 152 m<sup>2</sup>  
Ø velikost parcel: 585 m<sup>2</sup>  
Ø velikost staveb: 26 m<sup>2</sup>  
procento zastavění: 4,5 %  
podíl komunikací: 0,2 %

prostupnost území: pěší

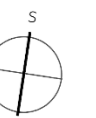
## struktura osady

osada je umístěna na úpatí vrchu Svatobor, terén je zde velmi strmý  
hlavní komunikační osu osady tvoří částečně zpevněná komunikace přibližné šířky 8 metrů  
ostatní komunikace jsou nezpevněné  
osada je nepravidelně rozparcelována v závislosti na sklonu terénu  
řešení některých pozemků je terasovité

## územní plán

osada je v územním plánu označena jako plocha individuální rekreace - zahrádkářské osady  
ve spodní části osady, na východní straně je pás návrhové plochy bydlení - individuální v rodinných domech - městské

0 0,1 0,2 0,4 0,6 km



## POD SVATOBOREM SUŠICE

Označení plochy dle územního plánu:

RZ plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady

Plochy určené k užívání jako zahrádky k nekomerčnímu využití pro denní rekreaci a pěstování rostlin s omezenou zastavitelností určenou pro objekty zázemí zahrad, skladování nářadí a plodin.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství - parková zeleň
- ovocné sady
- drobné stavby typu altán, skleník, pergoly
- technická infrastruktura pro potřeby navazujícího území RZ

Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení
- stavby pro výrobu
- ostatní stavby a činnosti neuvedené v přípustném využití a nesouvisející s RZ.

Podmínky prostorového uspořádání:

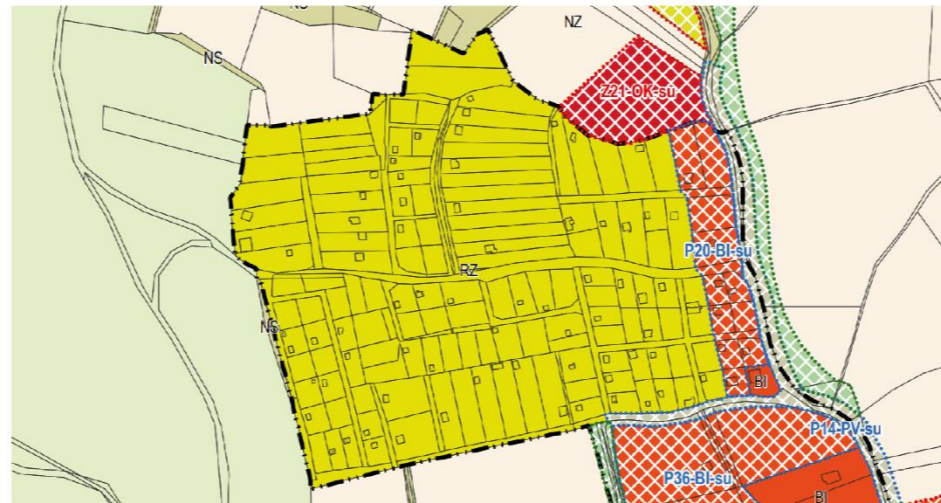
- Maximální zastavěná plocha: 50 m<sup>2</sup>
- Maximální počet podlaží: 1 nadzemní podlaží + podkroví



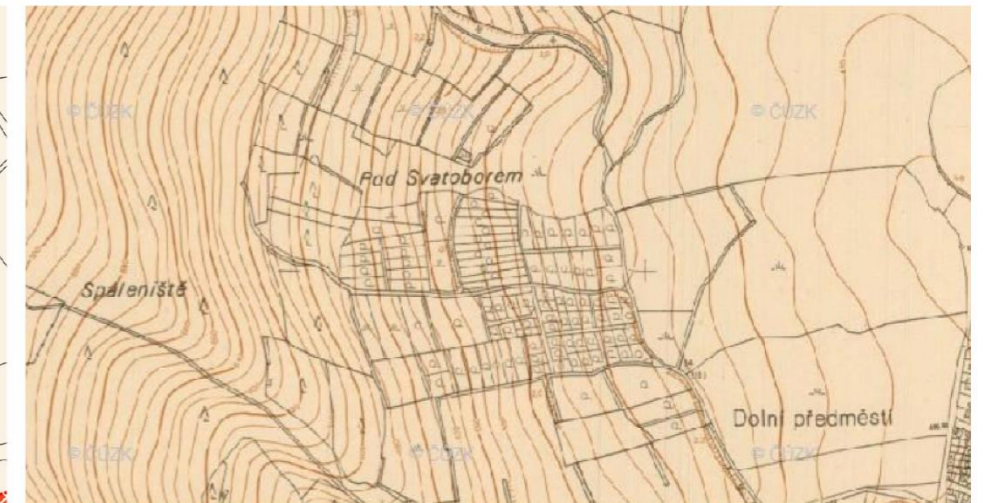
Obr 1.9 Letecký snímek z roku 1967



Obr 1.10 Letecký snímek z roku 2021



Obr 1.11 Výřez z hlavního výkresu územního plánu



Obr 1.12 Katastrální mapa z roku 1970



Obr 1.13 Nebezpečné komunikace



Obr 1.14 Terasovité řešení zahrádek v prudkém svahu



Obr 1.15 Hlavní komunikační osa osady



Obr 1.16 Sjednocený typ oplocení

# U LUČNÍHO JEZU ČESKÉ BUDĚJOVICE



kraj: Jihočeský kraj  
ORP: České Budějovice  
obec: České Budějovice

rozloha osady: 110 782 m<sup>2</sup>  
Ø velikost parcel: 607 m<sup>2</sup>  
Ø velikost staveb: 35 m<sup>2</sup>  
procento zastavění: 6 %  
podíl komunikací: 3 %

prostupnost území: pěší  
cyklistická  
automobilová

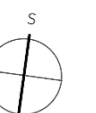
## struktura osady

osada je situována na jihozápadním okraji města České Budějovice  
osada je rozdělena na dvě části silnicí I/3 (E55), která zároveň tvoří její hlavní komunikační osu  
vedlejší komunikační osy jsou v jižní části osady kolmé na hlavní osu, v severní části rovnoběžné s hlavní osou komunikace jsou zpevněné, jejich šířka je 4,5 m, tyto osy zároveň slouží jako vstupy do osady  
osada je pravidelně rozparcelována, jednotlivé pozemky jsou oplocené nesjednoceným oplocením  
osada je narušena stavbami rodinných domů

## územní plán

osada je v územním plánu zařazena do funkčních ploch IN-2 území pro bydlení individuální - předměstí, SIN-2 území smíšená s bydlením individuálního charakteru - předměstí a SKOL-2 území smíšená s bydlením kolektivního charakteru - předměstí  
zároveň je v tomto území zadána doplňující regulace nezastavitelných území - území s vyšší mírou krajinné regulace

0 0,1 0,2 0,4 0,6 km



## U LUČNÍHO JEZU ČESKÉ BUDĚJOVICE

Označení plochy dle územního plánu:

Čtvrť Litvínovické předměstí

Čtvrť Litvínovické předměstí zahrnuje lokality Stromovka (index 2.7.1.), U Litvínovické silnice (index 2.7.2.).

Čtvrť Litvínovické předměstí tvoří výrazně rozvojové území kolem historické radiály Litvínovické silnice, vymezené na východě řekou Vltavou a na západě Stromovkou.

- Pro zachování, obnovu a rozvoj charakteru čtvrti Litvínovické předměstí se ukládá
- a) ochránit a rozvíjet území Stromovky jako nejvýznamnějšího městského parku,
  - b) doplnit území o kvalitní bydlení vilového či zahradního charakteru,
  - c) revitalizovat kompoziční osu zeleně řeky Vltavy.

SIN-2

**Zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v předměstí**

Zástavbu smíšených území s převažujícím obytným charakterem individuálním v předměstí mohou tvořit individuální domy, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy, popřípadě bytové (nájemní) vily nebo bytové domy (bodové domy) s bydlením individuálního charakteru. Obvyklé a přípustné jsou podnikatelské činnosti, zaměřené především na poskytování široké škály služeb obchodních a správních, služeb stravovacích a ubytovacích, zdravotních a sociálních, vzdělávacích, kulturních, kultovních, sportovních a rekreačních, nezbytných zařízení infrastrukturních a technických, pro dopravní obsluhu a dopravu v klidu, činností, dějů a zařízení administrativních, servisních a výrobních malého a středního rozsahu o podlažní ploše nejvýše 250 m<sup>2</sup>.

IN-2

**Zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí**

Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení s výraznou převahou obytnou a s nimi související činnosti, děje a zařízení poskytující služby pro bydlení, a to v individuálních domech, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy, popřípadě bytové (nájemní) vily nebo bytové domy (bodové domy) s bydlením individuálního charakteru.

Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující služby zdravotní a

sociální, vzdělávací, kulturní a kultovní, sportovní a infrastrukturní (zejména dopravní), nepřekračující významem místní dosah.

Přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

- a) domy s pečovatelskou službou,
- b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,
- c) služebny policie.

SKOL-2

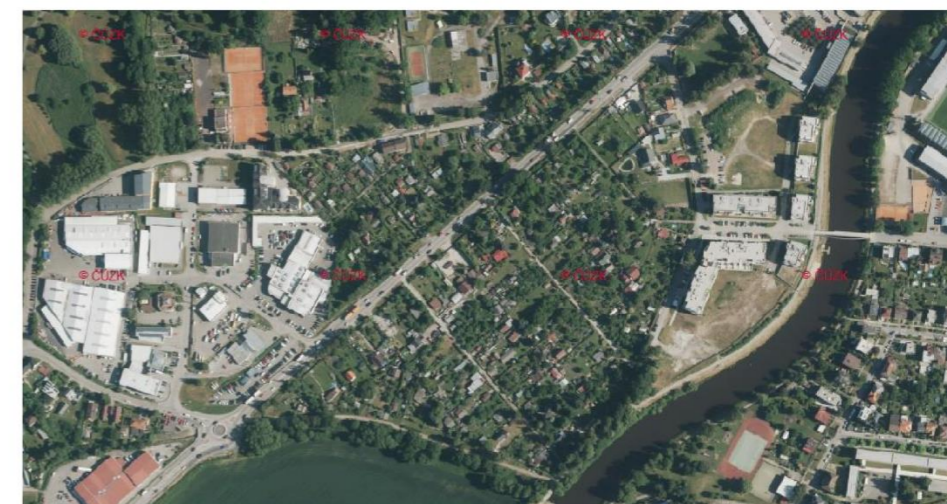
**Zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí**

Smíšená území předměstského charakteru s bydlením kolektivního charakteru jsou v grafické a textové příloze značena indexem „SKOL-2“. Smíšené území s bydlením kolektivního charakteru v předměstí je obytné území s velmi různorodou skladbou činností, dějů a zařízení lokálního, popřípadě celoměstského dosahu v rovnováze činností, dějů a zařízení obytných, převážně ve víceúčelových domech, a činností, dějů a zařízení podnikatelských podstatně nerušících bydlení. Zástavbu území s převažujícím obytným charakterem kolektivním tvoří bloky. Obvyklé a přípustné jsou podnikatelské činnosti, děje a zařízení zaměřené především na poskytování široké škály služeb obchodních a administrativních, služeb stravovacích a ubytovacích, zdravotních a sociálních, vzdělávacích, kulturních a kultovních, sportovních a rekreačních a nezbytných zařízení infrastrukturních a technických a pro dopravní obsluhu a dopravu v klidu, a činností, dějů a zařízení výrobních; slouží převážně k umístění nákupních a servisních provozoven a administrativy o celkové obchodní, popřípadě produkční ploše do 5 000 m<sup>2</sup>.

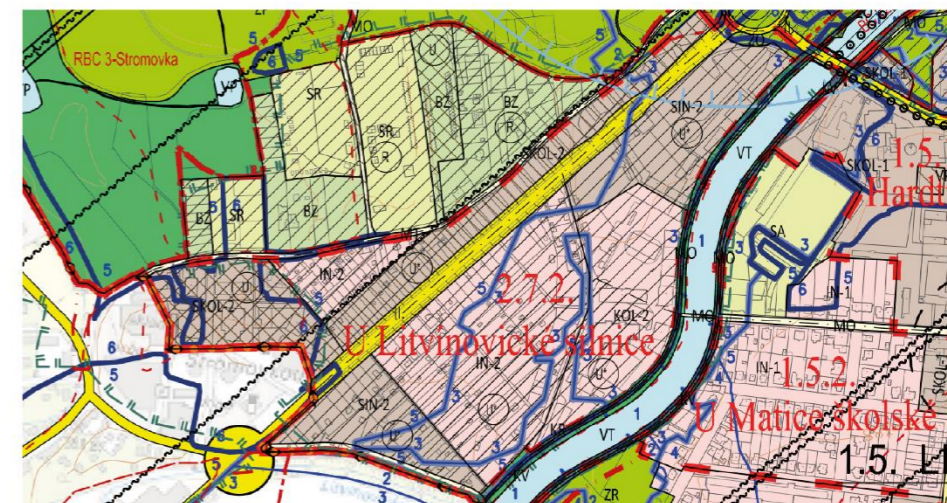
KOL-2

**Zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v předměstí**

Území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v předměstí jsou v grafické a textové příloze značena indexem „KOL-2“. Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení různorodé skladby, s převahou činností, dějů a zařízení obytných, obvykle v bytových (nájemních) domech. Zástavbu území s převažujícím obytným charakterem kolektivním tvoří bloky.



Obr 1.52 Letecký snímek z roku 2021



Obr 1.53 Výřez hlavního výkresu územního plánu



Obr 1.54 Jedna z vedlejších os osady



Obr 1.55 Narušení zástavbou rodinnými domy



Obr 1.56 Nejednotný charakter oplocení



Obr 1.57 Těsné sousedství osady a bytové zástavby

# VOHYBAL PÍSEK



kraj: Jihočeský kraj  
 ORP: Písek  
 obec: Písek

rozloha osady: 88 390 m<sup>2</sup>  
 Ø velikost parcel: 700 m<sup>2</sup>  
 Ø velikost staveb: 25,6 m<sup>2</sup>  
 procento zastavění: 3,7 %  
 podíl komunikací: 6 %

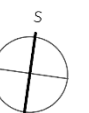
prostupnost území: pěší  
 cyklistická  
 automobilová

## struktura osady

osada je situována východně od města Písek v těsné blízkosti rekreační oblasti přírodního parku Písecké hory a je ze třech stran obklopena lesy tohoto přírodního parku  
 osada nemá žádnou hlavní komunikační osu, ale je pravidelně rozdělena průjezdnými komunikacemi tvořícími vedlejší osy  
 pozemky zahrad jsou pravidelně rozparcelovány  
 osada je narušena stavbami rodinných domů  
 jednotlivé pozemky zahrad jsou mezi sebou oploceny  
 osada je řádně označena a má i společné osadní zařízení v podobě budovy kanceláře a skladu, kde se pořádají spolkové schůze a akce pořádané spolkem

## územní plán

územní plán zařazuje plochu osady do ploch rekreace se specifickým využitím - zahrádkové osady  
 vybrané využití plochy rekreace:  
 - rodinná rekreace formou zahrádek, zahrádkářských osad a kolonií, kde mohou být povolovány stavby  
 - plochy zahrádek (ZPF) sloužící pro individuální zemědělskou činnost, tj. pěstování zeleniny, ovoce, květin, okrasných rostlin apod. pouze pro vlastní potřebu  
 - oplocení zemědělské půdy (zahrad a sadů) za účelem ochrany úrody  
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura



# VOHYBAL PÍSEK

Označení plochy dle územního plánu:

plochy rekreace se specifickým využitím – zahrádkové osady (RZ)

**a) převažující účel využití**

- rodinná rekreace formou zahrádek, zahrádkářských osad a kolonií, kde mohou být povolovány stavby

**b) přípustné**

- plochy zahrádek (ZPF) sloužící pro individuální zemědělskou činnost, tj. pěstování zeleniny, ovoce, květin, okrasných rostlin apod. pouze pro vlastní potřebu  
- oplocení zemědělské půdy (zahrad a sadů) za účelem ochrany úrody  
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

**c) podmíněně přípustné**

- plochy staveb pro rodinnou rekreaci, např. chaty, rekreační a zahradní domky a další stavby a zařízení, které souvisejí s rodinnou rekreací za podmínky, že výměra zastavěné plochy (do které se započítávají zpevněné terasy zastřešené i nezastřešené) nepřesáhne 13% z celkové výměry předmětného pozemku, zároveň však maximálně 60 m<sup>2</sup>, v případě pozemků o rozloze větší než 500 m<sup>2</sup> je tato maximální výměra stanovena na 100 m<sup>2</sup>

**d) podmínky prostorového uspořádání**

- výška objektů nepřekročí 1,0 NP s výškou okapové hrany max. 3,0 m od přilehlého terénu a výškou hřebene max. 6,0 m, jedním podzemním podlažím do hloubky max. 3,0 m

- navrhované objekty a zařízení dle odstavce c) mohou být v zastavitelných plochách umístěny nejbližší 25 metrů od hranice PUPFL, doplňkové stavby jako pergoly, zpevněné plochy a oplocení pak nejbližší 5 metrů od hranice PUPFL, což platí i pro pozemek p.č.1627/12 a 1624/58 v k.ú.Písek avšak s tím, že uvedené doplňkové stavby mohou v celkovém součtu dosáhnout max.75m<sup>2</sup>

- v případě oddělení části pozemku, na kterém je již realizována nebo povolena rekreační stavba, nebude na této nově oddělené části povolena další stavba s výjimkou oplocení a nezbytné dopravní a technické infrastruktury a s výjimkou pozemku p.č.1716/1 v k.ú.Písek, který lze rozdělit na dva díly s tím, že i na oddělené části bude připuštěna stavba dle odstavce c) max. 75m<sup>2</sup>

- změna využití plochy Z1-66 bude postupná, tj. formou postupné etapizace zástavby, a to ve směru od ploch již využívaných stejným způsobem směrem do volné krajiny, a to min. ve třech etapách

**e) nepřípustné**

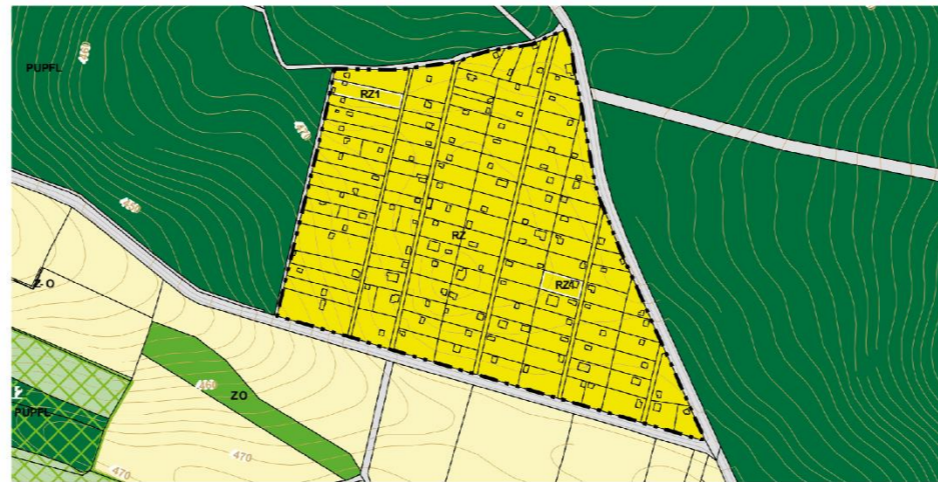
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti



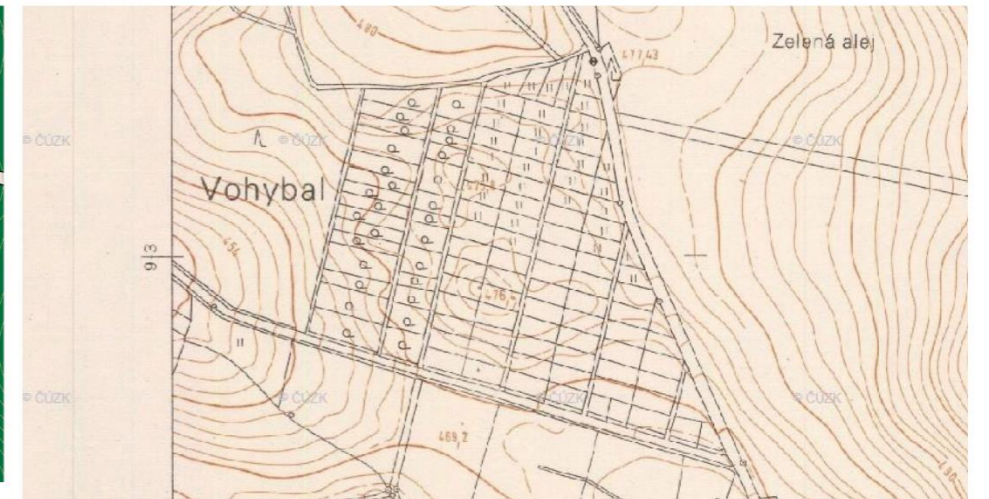
Obr 1.58 Letecký snímek z roku 1967



Obr 1.59 Letecký snímek z roku 2021



Obr 1.60 Výřez hlavního výkresu územního plánu



Obr 1.61 Státní mapa 1 : 5 000 z roku 1984



Obr 1.62 Označení osady



Obr 1.63 Odišný charakter staveb



Obr 1.64 Přístupová komunikace



Obr 1.65 Spolkový objekt kanceláře a skladu

# VYŠNÝ ČESKÝ KRUMLOV



Obchodní podmínky Zeměměřického úřadu

kraj: Jihočeský kraj  
 ORP: Český Krumlov  
 obec: Český Krumlov

rozloha osady: 31 310 m<sup>2</sup>  
 Ø velikost parcel: 340 m<sup>2</sup>  
 Ø velikost staveb: 16,5 m<sup>2</sup>  
 procento zastavění: 5 %  
 podíl komunikací: 13 %

prostupnost území: pěší

## struktura osady

osada je umístěna na severu obce Český Krumlov ve svahu Městského vrchu nad sídlištěm Vyšný, podle kterého dostala svůj název  
 hlavní komunikační osa je tvořena zatravněnou nezpevněnou komunikací šířky 8 metrů  
 vedlejší komunikační osy jsou nezpevněné a zatravněné  
 osada je pravidelně rozparcelována  
 osada je zvnějšku oplocena společným oplocením, jednotlivé zahrádky jsou oploceny nízkým jednotným oplocením

## územní plán

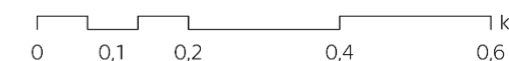
osada je v územním plánu zařazena do funkčních ploch rekreace individuální specifické - zahrádkáři (zahrádkářské kolonie)

## vybrané regulativy územního plánu:

Objekty musí architektonickým ztvárněním a členěním stavebních forem, zejména pak celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území. Zastavěná plocha objektů nesmí překročit 25 m<sup>2</sup>.

nepřípustné využití:

- bydlení
- garáže
- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.).





## VYŠNÝ ČESKÝ KRUMLOV

Označení plochy dle územního plánu:

Rekreace individuální specifická - zahrádkářské kolonie RZ

Přípustné využití:

Hlavní funkce:

- území zahrádkových osad a soustředěných soukromých zahrad využívaných k pěstitelství a relaxaci.

Objekty musí architektonickým ztvárněním a členěním stavebních forem, zejména pak celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území. Zastavěná plocha objektů nesmí překročit 25 m<sup>2</sup>.

Doplňující funkce:

- společné plochy okrasné a relaxační zeleně a společná parkoviště,
- objekty pro individuální rekreaci (zahrádkářské chaty) – dle výše uvedeného prostorového regulativu;
- prodejní sklady a dílny pro činnosti spojené s provozovanými pěstitelskými aktivitami v zahrádkářském areálu,
- klubovní, sportovní, hygienická a stravovací zařízení lokálního významu,
- nezbytné technické vybavení.

Podmínky:

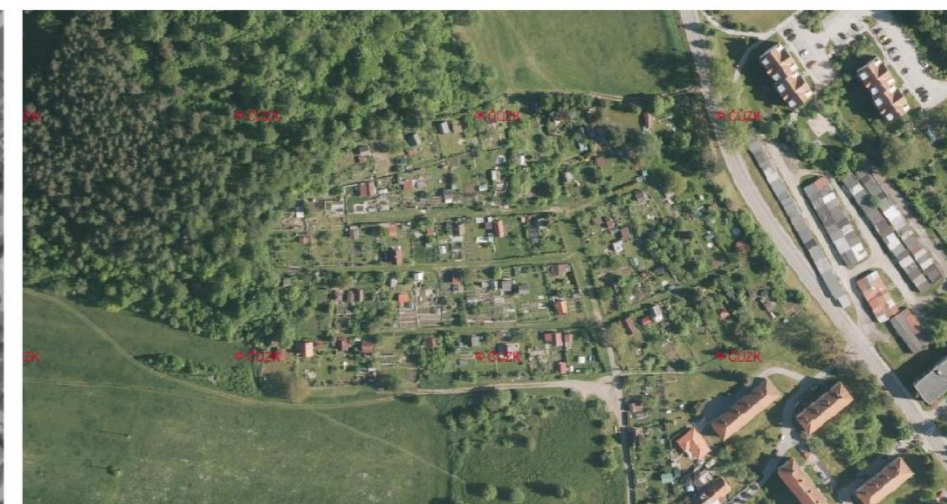
- všechna zařízení vybavenosti jsou určena jen uživatelům zóny a musí být plošně minimalizována,
- parkoviště pro uživatele osady musí být řešeno s použitím vysoké zeleně.

Nepřípustné využití:

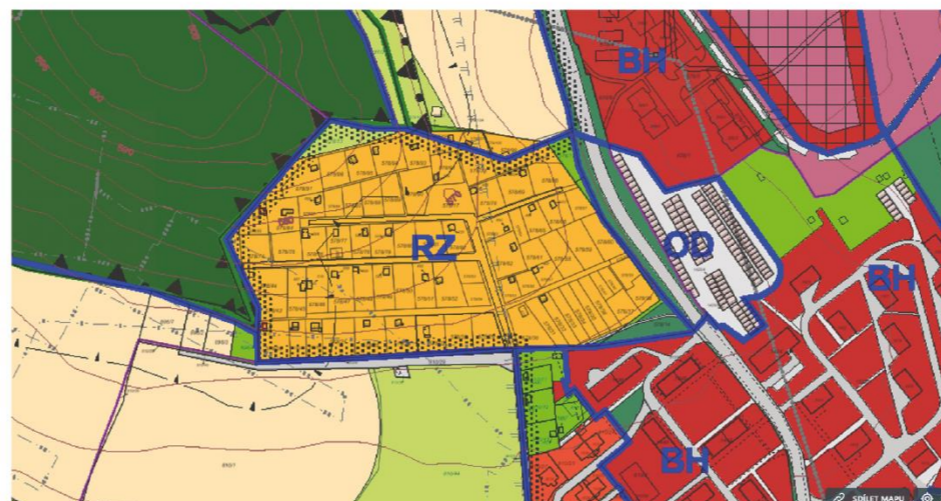
- bydlení
- garáže
- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.).



Obr 1.36 Letecký snímek z roku 1975



Obr 1.37 Letecký snímek z roku 2021



Obr 1.38 Výřez hlavního výkresu územního plánu



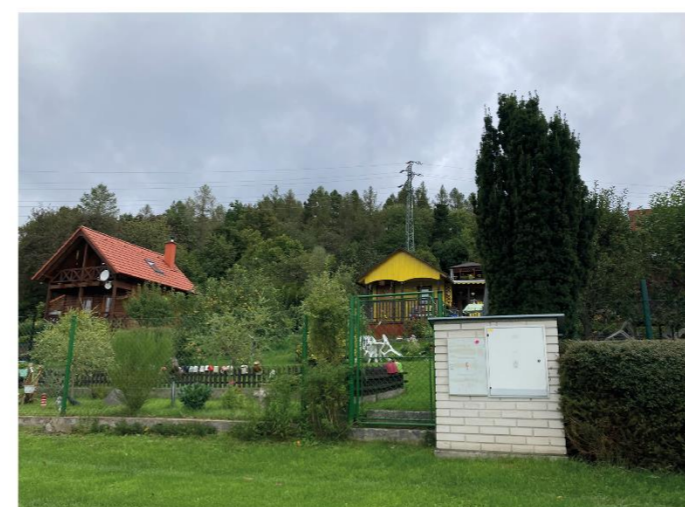
Obr 1.39 Státní mapa 1 : 5 000 z roku 2000



Obr 1.40 Vstup do osady



Obr 1.41 Jednotné oplocení zahrádek



Obr 1.42 Technická infrastruktura v osadě



Obr 1.43 Přístup do osady

## SEZNAM LITERATURY

---

- [1] 634/0: Návrh poslanců Adama Kalouse, Pavla Kováčka, Jana Volného, Jana Pošváře, Zdeňka Podala, Antonína Staňka, Jany Krutákové a dalších na vydání zákona o podpoře zahrádkářské činnosti (zahrádkářský zákon), 2019. Praha. Dostupné také z: <https://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=167973>
- [2] Vyhláška č. 501/2006 Sb.: Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území. Zákony pro lidi.cz [online]. AION CS, © 2010-2023 [cit. 2023-01-08]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-501>
- [3] Zákon č. 256/2013 Sb.: Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Zákony pro lidi.cz [online]. AION CS, © 2010-2023 [cit. 2023-01-08]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>
- [4] Zákon č. 221/2021 Sb.: Zákon o podpoře zahrádkářské činnosti (zahrádkářský zákon). Zákony pro lidi.cz [online]. AION CS, © 2010-2023 [cit. 2023-01-08]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2021-221>
- [5] DUŽÍ, Barbora, Naďa JOHANISOVÁ a Jan VÁVRA. ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY ANEB PROČ NEZTRÁCET PŮDU POD NOHAMA. Ostrava: Ústav geoniky AV ČR, 2021. ISBN 978-80-86407-86-9.
- [6] Zelená infrastruktura: lepší život díky řešením vycházejícím z přírody. EEA Newsletter [online]. 2015, 2015, 2015(3) [cit. 2023-01-08]. Dostupné z: <https://www.eea.europa.eu/cs/articles/zelená-infrastruktura-lepsi-zivot-diky>
- [7] OSÚCHOVÁ, Jana. Ekosystémové služby: cesta, jak měřit hodnotu krajiny. Živa. Nakladatelství Academia, SSČ AV ČR, 2020, 2020(5), CXXVI - CXXVIII. Dostupné také z: <https://ziva.avcr.cz/files/ziva/pdf/ekosystemove-sluzby-cesta-jak-merit-hodnotu-krajin.pdf>
- [8] Zákon č. 114/1992 Sb.: Zákon České národní rady o ochraně přírody a krajiny. Zákony pro lidi.cz [online]. AION CS, © 2010-2023 [cit. 2023-01-08]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-114>
- [9] Zákon č. 334/1992 Sb.: Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu. Zákony pro lidi.cz [online]. AION CS, © 2010-2023 [cit. 2023-01-08]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-334>
- [10] Zákon č. 89/2012 Sb.: Zákon občanský zákoník. Zákony pro lidi.cz [online]. AION CS, © 2010-2023 [cit. 2023-01-08]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [11] Zákon č. 183/2006 Sb.: Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Zákony pro lidi.cz [online]. AION CS, © 2010-2023 [cit. 2023-01-08]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>
- [12] CÍLEK, Václav, Viktor MAČURA a kolektiv. Stromy mě znají jménem: Kniha o přírodních a léčivých zahradách. Holečkova 9, Praha 5: Dokořán, 2021. ISBN 978-80-7675-011-1.
- [13] Vyhláška č. 500/2006 Sb.: Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti. Zákony pro lidi.cz [online]. AION CS, © 2010-2023 [cit. 2023-01-08]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-500>
- [14] Standard vybraných částí územního plánu: Metodický pokyn. Verze 24. 10. 2019. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2019. ISBN 978-80-7538-236-8.
- [15] POLÁČEK, Jindřich, Josef BENEŠ a Vlasta POLÁČKOVÁ. MINIS: Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS v prostředí zákona č.183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Verze 2.4. 2018.
- [15] Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o. ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE PO VYDÁNÍ ZMĚN č. 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94 a 95. České Budějovice, 2021.
- [16] DOSTALÍK, Jan, Lucie SOVOVÁ, Lucie MIOVSKÁ, Zbyněk ULČÁK, Radoslava KRYLOVÁ, Lukáš KALA, Vojtěch PELIKÁN a Eva FRAŇKOVÁ. Metodika hodnocení městských produkčních a zahradních ploch (MEZA). Technologická agentura České republiky, 2018. Dostupné také z: [https://enviro.fss.muni.cz/media/3090153/meza\\_text\\_2018.pdf](https://enviro.fss.muni.cz/media/3090153/meza_text_2018.pdf)

Zákon č. 128/2000 Sb.: Zákon o obcích (obecní zřízení). Zákony pro lidi.cz [online]. AION CS, © 2010-2023 [cit. 2023-01-08]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-128>

Svazové informace. Český zahrádkářský svaz z.s.: Ústředí, Rokycanova 15, 130 00 Praha 3 - Žižkov [online]. Rokycanova 15, 130 00 Praha 3 - Žižkov, 2023 [cit. 2023-01-08]. Dostupné z: <https://www.zahradkari.cz/czs/index.php?str=1>

Zákon č. 218/2000 Sb.: Zákon o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla). Zákony pro lidi.cz [online]. AION CS, © 2010-2023 [cit. 2023-01-08]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-218>

Města. Klimatická změna.cz [online]. Brno: Ústav výzkumu globální změny AV ČR, 2023 [cit. 2023-01-08]. Dostupné z: <https://www.klimatickazmena.cz/cs/adaptace/mesta/>

MACHÁČ, Jan, Lenka DUBOVÁ, Jiří LOUDA, Marek HEKRLE, Lenka ZAŇKOVÁ a Jan BRABEC. Metodika pro ekonomické hodnocení zelené a modré infrastruktury v lidských sídlech. Ústí nad Labem: Institut pro ekonomickou a ekologickou politiku, 2019, 67 s. Dostupné také z: [http://www.ieep.cz/wp-content/uploads/2019/08/Machac\\_et\\_al\\_2019\\_Metodika\\_Hodnoceni\\_GBI.pdf](http://www.ieep.cz/wp-content/uploads/2019/08/Machac_et_al_2019_Metodika_Hodnoceni_GBI.pdf)

VAČKÁŘ, David. Ekosystémové služby a jejich využitelnost v ochraně přírody. Ústav výzkumu globální změny AV ČR, 2016, 47 s. Dostupné také z: <https://www.natur.cuni.cz/fakulta/zivotni-prostredi/CZV/ochrana-prirody/prednasky/2016/david-vackar-ekosystemove-sluzby>

TŘEBICKÝ, Viktor a Josef NOVÁK. METODIKA TVORBY MÍSTNÍ ADAPTAČNÍ STRATEGIE NA ZMĚNU KLIMATU. Praha: CI2, o. p. s., 2015. ISBN 978-80-906341-0-7. Dostupné také z: [https://adaptace.ci2.co.cz/sites/default/files/souboryredakce/adaptace\\_metodika\\_nahled.pdf](https://adaptace.ci2.co.cz/sites/default/files/souboryredakce/adaptace_metodika_nahled.pdf)

RADDIT CONSULTING S.R.O., EKOTOXA S.R.O. a NADACE PARTNERSTVÍ. MÍSTNÍ ADAPTAČNÍ STRATEGIE MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE NA ZMĚNU KLIMATU: NÁVRHOVÁ ČÁST. České Budějovice, 2022.

RADDIT CONSULTING S.R.O., EKOTOXA S.R.O. a NADACE PARTNERSTVÍ. MÍSTNÍ ADAPTAČNÍ STRATEGIE MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE NA ZMĚNU KLIMATU: ANALYTICKÁ ČÁST. České Budějovice, 2022.

Archiv: Zeměměřický úřad [online]. ČÚZK, 2023 [cit. 2023-01-08]. Dostupné z: <https://ags.cuzk.cz/archiv/>

NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) č. 1143/2014 ze dne 22. října 2014 o prevenci a regulaci zavlékání či vysazování a šíření invazních nepůvodních druhů. Štrasburk: EVROPSKÝ PARLAMENT A RADA EVROPSKÉ UNIE, 2014.

AULÍK FIŠER ARCHITEKTI, s. r. o. Územní plán Klatovy: Úplné znění po změně č. 2. Klatovy: Zastupitelstvo města Klatovy, 2021.

AFRY CZ, s. r. o. ÚZEMNÍ PLÁN SUŠICE: ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ č. 1. Sušice: Zastupitelstvo města Sušice, 2022.

STUDIO KAPA. ÚZEMNÍ PLÁN DOMAŽLICE: ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č.2. Domažlice: Zastupitelstvo města Domažlice, 2021.

KOUBEK, Pavel a Vlasta POLÁČKOVÁ. ČESKÝ KRUMLOV ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA: D. ZÁVAZNÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÝ KRUMLOV VE FORMĚ REGULATIVŮ. Český Krumlov: Městské zastupitelstvo Český Krumlov, 2006.

VÁVRA, Petr. ÚZEMNÍ PLÁN PÍSEK: ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚN č.1, č.2, č. 3 a č. 4. Písek: Zastupitelstvo města Písek, 2022.

ATELIER T-PLAN, s.r.o. ÚZEMNÍ PLÁN STRAKONICE: ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11. Strakonice: Zastupitelstvo města Strakonice, 2022.

HUBIČKA, Jan. STRAKONICE „VINICE-ŠIBENÍK“: REGULAČNÍ PLÁN, NÁVRH, TEXTOVÁ ČÁST. Strakonice: Zastupitelstvo města Strakonice, 2012.

Mapy.cz [online]. Praha: Seznam.cz, 2023 [cit. 2023-01-08]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=14.5045000&y=50.0804000&z=11>

ZABAGED (vizualizace ZM10). 1:10 000. Praha: ČÚZK, 2010.

## SEZNAM OBRÁZKŮ

---

1 Dočasný charakter staveb v osadách u vodního prvku. Autor Michaela Kafková	13
2 Vysoká úrodnost pozemků. Autor Michaela Kafková	13
3 Trvalý charakter staveb. Autor Michaela Kafková	14
4 Narušení zástavbou rodinnými domy. Autor Michaela Kafková	14
5 Terasovité řešení zahrad. Autor Michaela Kafková	14
6 Eroze přístupových cest. Autor Michaela Kafková	14
7 Nevyužívaná zahrada a rodinný dům. Autor Michaela Kafková	15
8 Šířka veřejného prostranství. Autor Michaela Kafková	15
9 Nепrostupná osada. Autor Michaela Kafková	19
10 Prostupnost pouze pro pěší. Autor Michaela Kafková	19
11 Automobilová prostupnost osady. Autor Michaela Kafková	19

### Obrázky součástí grafických příloh:

1.1 Letecký snímek z roku 1971. Zdroj <a href="https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=Ims">https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=Ims</a>
1.2 Letecký snímek z roku 2021. Zdroj <a href="https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=Ims">https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=Ims</a>
1.3 Výřez hlavního výkresu územního plánu. Zdroj Územní plán Klatovy
1.4 Katastrální mapa z roku 1985. Zdroj <a href="https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=Ims">https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=Ims</a>
1.5 Vstup do osady. Autor Michaela Kafková
1.6 Jednotné oplocení zahrádek. Autor Michaela Kafková
1.7 Hlavní komunikační osa osady. Autor Michaela Kafková

1.8 Vedení elektrické energie VN. Autor Michaela Kafková
1.9 Letecký snímek z roku 1967. Zdroj <a href="https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=Ims">https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=Ims</a>
1.10 Letecký snímek z roku 2021. Zdroj <a href="https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=Ims">https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=Ims</a>
1.11 Výřez z hlavního výkresu územního plánu. Zdroj Územní plán Sušice
1.12 Katastrální mapa z roku 1970. Zdroj <a href="https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=Ims">https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=Ims</a>
1.13 Nezpevněné komunikace. Autor Michaela Kafková
1.14 Terasovité řešení zahrádek v prudkém svahu. Autor Michaela Kafková
1.15 Hlavní komunikační osa osady. Autor Michaela Kafková
1.16 Sjedenocný typ oplocení. Autor Michaela Kafková
1.17 Letecký snímek z roku 2021. Zdroj <a href="https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=Ims">https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=Ims</a>
1.18 Výřez z hlavního výkresu územního plánu. Zdroj Územní plán Domažlice
1.19 Nezpevněné komunikace. Autor Michaela Kafková
1.20 Nesjedenocné oplocení zahrádek. Autor Michaela Kafková
1.21 Rozmanitost staveb a použitých materiálů. Autor Michaela Kafková
1.22 Narušení osady stavbami rodinných domů. Autor Michaela Kafková
1.23 Letecký snímek z roku 2021. Zdroj <a href="https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=Ims">https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=Ims</a>
1.24 Výřez hlavního výkresu územního plánu. Zdroj Územní plán České Budějovice
1.25 Nesjedenocné oplocení. Autor Michaela Kafková
1.26 Narušení stavbami rodinných domů. Autor Michaela Kafková
1.27 Diverzita charakteru staveb. Autor Michaela Kafková
1.28 Diverzita charakteru staveb. Autor Michaela Kafková
1.29 Výřez z hlavního výkresu územního plánu. Zdroj Územní plán Strakonice

- 1.30 Letecký snímek z roku 1946. Zdroj <https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=lms>
- 1.31 Letecký snímek z roku 2021. Zdroj <https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=lms>
- 1.32 Společné osadní oplocení. Autor Michaela Kafková
- 1.33 Narušení stavbami rodinných domů. Autor Michaela Kafková
- 1.34 Dělení zahrádek bez použití plotů. Autor Michaela Kafková
- 1.35 Hlavní komunikační osa osady. Autor Michaela Kafková
- 1.36 Letecký snímek z roku 1975. Zdroj <https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=lms>
- 1.37 Letecký snímek z roku 2021. Zdroj <https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=lms>
- 1.38 Výřez hlavního výkresu územního plánu. Zdroj Územní plán Český Krumlov
- 1.39 Státní mapa 1 : 5 000 z roku 2000. Zdroj <https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=lms>
- 1.40 Vstup do osady. Autor Michaela Kafková
- 1.41 Jednotné oplocení zahrádek. Autor Michaela Kafková
- 1.42 Technická infrastruktura v osadě. Autor Michaela Kafková
- 1.43 Přístup do osady. Autor Michaela Kafková
- 1.44 Letecký snímek z roku 1996. Zdroj <https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=lms>
- 1.45 Letecký snímek z roku 2021. Zdroj <https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=lms>
- 1.46 Výřez hlavního výkresu územního plánu. Zdroj Územní plán Sušice
- 1.47 Státní mapa 1 : 5 000 z roku 1990. Zdroj <https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=lms>
- 1.48 Vstup do osady. Autor Michaela Kafková
- 1.49 Charakter staveb a oplocení. Autor Michaela Kafková
- 1.50 Technická infrastruktura v osadě. Autor Michaela Kafková
- 1.51 Využití ploch zahrádek. Autor Michaela Kafková
- 1.52 Letecký snímek z roku 2021. Zdroj <https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=lms>
- 1.53 Výřez hlavního výkresu územního plánu. Zdroj Územní plán České Budějovice
- 1.54 Jedna z vedlejších os osady. Autor Michaela Kafková
- 1.55 Narušení zástavbou rodinnými domy. Autor Michaela Kafková
- 1.56 Nejednotný charakter oplocení. Autor Michaela Kafková
- 1.57 Těsné sousedství osady a bytové zástavby. Autor Michaela Kafková
- 1.58 Letecký snímek z roku 1967. Zdroj <https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=lms>
- 1.59 Letecký snímek z roku 2021. Zdroj <https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=lms>
- 1.60 Výřez hlavního výkresu územního plánu. Zdroj Územní plán Písek
- 1.61 Státní mapa 1 : 5 000 z roku 1984. Zdroj <https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=lms>
- 1.62 Označení osady. Autor Michaela Kafková
- 1.63 Odlišný charakter staveb. Autor Michaela Kafková
- 1.64 Přístupová komunikace. Autor Michaela Kafková
- 1.65 Spolkový objekt kanceláře a skladu. Autor Michaela Kafková
- 1.66 Letecký snímek z roku 2021. Zdroj <https://ags.cuzk.cz/archiv/?start=lms>
- 1.67 Výřez hlavního výkresu územního plánu. Zdroj Územní plán Strakonice
- 1.68 Jednotné osadní oplocení. Autor Michaela Kafková
- 1.69 Přístupová komunikace k zahrádkám. Autor Michaela Kafková
- 1.70 Objekt pro rodinnou rekreaci. Autor Michaela Kafková
- 1.71 Rekreční objekt v ovocném sadu. Autor Michaela Kafková

## SEZNAM GRAFŮ

---

Graf 1 Druhy pozemků v zahrádkářských osadách	16
Graf 2 Způsob využití pozemků v zahrádkářských osadách	17