



**Arnika – Centrum pro podporu občanů**

Dělnická 13, 170 00 Praha 7

e-mail: [cepo@arnika.org](mailto:cepo@arnika.org)

[www.arnika.org/cepo](http://www.arnika.org/cepo)

tel./fax: 222 781 471, GSM: 774 406 825



## Zahrádkové osady

**Připomínka: Požadujeme, aby Metropolitní plán vymezil pojem zahrádková osada. Požadujeme, aby všechny zahrádkové osady, které jsou v současném územním plánu hol. M. Prahy zahrnuty do nezastavitelného území, byly i nadále vymezeny jako nezastavitelné území a aby byly chráněny jako cenné lokality ve městě.**

### **Odůvodnění:**

První osady vznikaly ve Vysočanech, Bubenči, na Žižkově a na Císařském ostrově. Jedna z nejstarších dochovaných osad vznikla v roce 1923 na Libeňském ostrově a měla vazbu na další spolky fungující v Praze – skauty a vodáky. Další osady, vzniklé za první republiky, je možné považovat za součást městského kulturního dědictví. Jsou to například osady na Ořechovce (1931), Mrázovce (1928). V polovině šedesátých a sedmdesátých letech Útvar hlavního architekta hl. m. Prahy (UHA) rozhodl o založení množství osad v návaznosti na výsadbu sídlišť a k uspokojení sílící poptávky obyvatelstva po zahradničení. Kultivace pozemků a počátky fungování osad bylo náročné a stálo jejich nájemce velké úsilí.

V roce 1996 byly zpracovány podklady pro stávající Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy. Zahrádkové osady byly popsány a následně upraveny na základě Generelu zahrádkových osad z roku 1996 (nyní se připravuje nový generel) v rámci samostatné plochy funkčního využití „PZO – zahrádky a zahrádkové osady“. Závěrem tohoto generelu však bylo doporučení zabalit zahrádkové osady do zeleně a přesunout je do vnějšího prstence města, tak aby se zahrádky staly plnohodnotnou součástí kulturní zemědělské krajiny a to i přesto, že zároveň v následujícím období platnosti tohoto územního plánu byly právě okrajové části Prahy pod největším tlakem developerů a byly nejdrastičtěji zastavěny a zároveň právě zde zaniklo největší množství zahrádkových osad.

Přestože od roku 1996 došlo k poklesu výměry zahrádkových osad a zahrádek téměř o polovinu (v roce 1996 bylo dokladováno 1020 ha zahrádek, v roce 20123 pak 680 ha), nedá se tento trend považovat za důsledek nezájmu o takové využívání ploch. Naopak je zřejmý citelný nárůst zájmu o zahrádkaření, jak dosvědčují čekací listiny u řady pražských zahrad (to lze dokladovat i na zkušenostech ze zahraničí). Silná tradice zahradničení je rozvinuta hlavně v Německu, Dánsku, Velké Británii, Polsku, Holandsku, ale i ve Francii a Švédsku. Ta města, která mají dostatečnou kapacitu zahrádek např. Berlín, mají uspokojenou současnou poptávku a snáze se

vyrovnávají s narůstajícím zájmem. Ve městech kde se začalo s řešením a ochrannou zahrádkových osad pozdě, poptávka převyšuje nabídku – např. v Paříži nebo v Londýně.

Zahrádkové osady a zahrádky mají nepochybný přínos městu, životnímu prostředí v něm i významné sociální přínosy. Pokud jde o přínos hl. městu Praze zahrádky a zahrádkové osady např.:

- jsou dostupnou a ekologickou formou městské rekreace,
- jsou nedílnou součástí systému zeleně města a uplatní se v koncepci zeleného pásu města,
- spoluvytváří zelené pohledové horizonty urbanizovaného prostředí,
- jsou rekreačním zázemím města a umožňují věkově nelimitované rekreační využití,
- zahrádkaření je jednou z nejdostupnějších volnočasových aktivit – prostorově, dopravně, finančně i sociálně,
- zajišťují sociální kontrolu velkých ploch,
- šetří veřejné finance kvalitní údržbou městských ploch,
- jsou zdrojem zisku z nájemného
- uplatňují se v podnikatelské sféře – odbyt zahradnického sortimentu a služeb.

Z hlediska životního prostředí mají zahrádkové osady v Praze zejména následující

funkce:

- mikroklimaticko hygienické funkce (snižování prašnosti a hlučnosti) a
- produkce kyslíku (součást zelených plic města),
- pozitivní vlhkostní a tepelná regulace města,
- zabraňují vodní erozi a podílejí se na retenci vody v území,
- jsou významným prvkem biodiverzity,
- tvoří specifickou ekologickou niku a napomáhají naturalizaci městského prostředí,
- udržují genofond okrasných rostlin, podílejí se na šlechtění, udržují genofond starých krajových odrůd ovocných dřevin, udržují a množí druhy ohrožené květeny ČR,
- přispívají k udržitelnému rozvoji (kompostování a zpracování bioodpadu, biozahradničení, snížená produkce obalů – menší ekologická stopa, využívání místních zdrojů potravin).

Pokud jde o sociální přínosy, tak zahrádky a zahrádkové osady především:

- představují ekonomicky dostupná forma udržitelné městské rekreace, prostor rozvíjení sociálních vztahů, prostory se silným emocionálním nábojem, kde se ustavuje a rozvíjí vztah k místu a sousedství,
- uspokojují potřebu kontaktu s půdou a přírodou,
- jsou nejintenzivněji využívané městské zelené rekreační plochy,

- tvoří komunity, sdružují občany se společným zájmem, umožňují sdílení zkušeností, znalostí (kultivace společnosti, sociální kolektivní inteligence)
- mají význam pro psychohygienu a regeneraci duševních sil,
- mají dietetický aspekt (prevence závažných onemocnění)
- podporují naučné a výchovné předpoklady osobnosti, umožňují kontakt s životními cykly, rozvíjejí vztah k přírodě, ochraně prostředí,
- jsou místem pro spolupráci, pomoc a integraci hendikepovaných a sociálně znevýhodněných, místem intergeneračního dialogu a setkávání,<sup>1</sup>
- jsou důležitou seniorskou aktivitou.

Pokud by došlo k dalšímu poklesu výměry zahrádek v důsledku jejich nedostatečné ochrany v územním plánu, je nutné ještě zmínit ekonomická dopady.

V případě transformace ploch zahrádkových osad či jejich zrušení je třeba zajistit adekvátní náhradu pro realizaci aktivních i pasivních volnočasových aktivit. Je třeba plnohodnotně nahradit přínosy, které z činnosti zahrádkové osady vyplývají a to jak pro životní prostředí, tak pro fungování města a společnost. Je otázkou, zda město může ze svého rozpočtu uvolnit prostředky na zajištění této náhrady. Vznikne totiž velká skupina obyvatelstva, která bude hledat nové volnočasové uplatnění. Pokud k tomuto problému nepřistoupí město aktivně, může dojít ke vzniku nepříznivé sociální situace a disharmonii. V úvahu je třeba brát i ekologickou ujmu a vypořádání náhrady za rekultivace některých ploch, jež byly zúrodněny z vlastních prostředků zahrádkářů.

Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy požadují, aby Metropolitní plán ověřil možnosti způsobu transformace zahrádkových osad na obytná území pouze v lokalitách, které nebudou znamenat tlak na intenzivnější využití vnějšího pásma a snížení dostupnosti krajiny a její průchodnost. To však Metropolitní plán nečiní. Naopak - v návrhu Metropolitního plánu je řada zahrádkových osad vymezena jako lokality zastavitelné (byť rekreační). Je nutné, aby všechny zahrádkové osady, které jsou dnes nezastavitelné, nezastavitelnými zůstaly. Bez této podmínky nelze nijak zjistit jejich potřebnou ochranu. Metropolitní plán by musel velmi dobře zdůvodnit, proč je třeba přesunout tyto pozemky do zastavitelných ploch. To ovšem stávající návrh nečiní - drastický úbytek ploch zahrádkových osad a jejich přeměnu na zastavitelné plochy MPP nijak nezduodňuje a zcela opomíjí jejich důležité funkce. Konkrétně jde o tyto zahrádkové osady:

- Zahrádková osada Na Balkáně (dnes nezastavitelné)
- Zahrádková osada Suchdol (dnes nezastavitelné)
- Zahrádková osada Zavážky (dnes nezastavitelné)
- Zahrádková osada Jenerálka (dnes nezastavitelné)

<sup>1</sup> Blíže k významu zahrádek Sociologický ústav AV ČR, <http://zahradky.soc.cas.cz>

- Zahrádková osada Na Padesátníku (dnes nezastavitelné)
- Zahrádková osada Na Lahovské (dnes nezastavitelné)
- Zahrádková osada Cholupice (dnes nezastavitelné)
- Zahrádková osada Skalka (dnes nezastavitelné)

Právě Jenerálka je příkladem významu nevymezení zahrádkových osad jako zastavitelných ploch, byť s vymezení tzv. Nestavebních bloků. Nestavební bloky ale nepředstavují dostatečnou ochranu (např. se na jejich změny nevztahuje na rozdíl od nezastavitelného území ochrana podle § 55 odst. 4 stavebního zákona) Tato zahrádková osada čelila již několika návrhům na změnu územního plánu za účelem výstavby rodinných domů. V lednu 2018 schválili zastupitelé hl. m. Prahy usnesení č. 33/22, kterým odsouhlasili, aby se v soudním sporu se společností Manalisten o vypořádání spoluvlastnictví k pozemkům v této osadě Praha navrhla uhrazení podílu jmenované společnosti ve výši přes 14 milionů korun. Díky tomu by Praha získala pozemky do vlastnictví.

Navíc pokud jde o nově navrhované plochy zahrádkových osad, je zcela opomíjen fakt velké náročnosti zakládání nových osad, pro něž je sice žádoucí chránit území, ale snaha je celospolečensky neefektivní, když na druhé straně stovky osad mohou zaniknout v důsledku ztráty ochrany v rámci územního plánování.

Navrhujeme tedy především vytvoření zvláštní plochy s rozdílným způsobem využití „zahrádky a zahrádkové osady“ s definovanými regulativy, které zachovají stávající rekreačně zemědělské využití osad.

Především požadujeme zachování nezastavitelnosti stávajících zahrádek a zahrádkových osad. Změny ploch, které neumožňují využití stávajících ploch jako zahrádek a zahrádkových osad, zejména zastavitelné plochy, je podle nás možné navrhovat až po získání kompletních dat – po zjištění aktuálního stavu, polohy a fungování zahrádkových osad. Proto doporučujeme vymezit jednotlivé plochy zahrádek a zahrádkových osad až na základě nového podrobného generelu stávajících ploch a doporučení pro jejich rozvoj. Máme za to, že ačkoli určitá data o zahrádkových osadách existují, nemá IPR, magistrát ani městská samospráva komplexní, dostatečně kvalitní přehled o tom, jak konkrétní osady skutečně fungují. Tyto informace jsou však pro ně nezbytné jak z hlediska ochrany stávajícího využití území, tak i z hlediska možné transformace.

Zahrádkové osady mohou být definovány následovně: **Jedna nebo několik menších a stavebně nesrostlých nezastavitelných lokalit v současně zastavěném území hl. m. Prahy mimo jeho hlavní sídelní část nebo v nezastavěném území hl. m. Prahy. Účelem vymezení těchto lokalit je nezemědělské pěstování zeleniny a ovoce, ochrana životního prostředí, zvýšení sociální soudržnosti obyvatel a individuální rekreace. Rozsah, charakter zástavby a skutečný účel užití staveb lokality není podle stavebního zákona určen výhradně nebo převážně objektům pro individuální rekreaci, tj. rekreačním či zahrádkářským chatám. Za rekreační nebo**

**zahrádkářskou osadu se podle téhož zobecnění považují lokality současně zastavěného území obce, které byly k takovému konkrétnímu účelu užití určeny podle stavebního zákona vydaným územním rozhodnutím nebo stavebním povolením.**