
3. PODKLADY A SOUVISLOSTI

3.1 SOUČASNÝ STAV ZAHŘÁDKOVÝCH OSAD V PRAZE

Existují dva základní druhy organizace zahrádkářské činnosti na území hl. m. Prahy. Osady, které jsou organizované v Českém zahrádkářském svazu, a nečlenské osady.

V současnosti má Český zahrádkářský svaz 200 000 členů, a je tak jednou z nejpočetnějších zájmových organizací v České republice. Z různých důvodů další osady nejsou jeho členy, ale často se sdružují do vlastních občanských sdružení.

V obou druzích uskupení je patrný stále narůstající zájem o najímání zahrádek novými uživateli, avšak limitním faktorem je bezesporu nejistota vývoje dalšího osudu pozemků, lokalit a osad. Podle dosavadního zájmu, který eviduje ČZS, lze jednoznačně předpokládat, že dojde-li ke stabilizaci osad (zejména z hlediska jistoty v ÚP a uzavřené nájemní smlouvy), vzniknou vzápětí čekací listy zájemců o volné zahrádky. Již nyní je ve většině stabilizovaných osad 100% využití zahrádek.

Jsou zaznamenány i ty případy, kdy soukromý majitel nabídl své pozemky k užívání Českému zahrádkářskému svazu pro zřízení nové ZO. Celkově však počet osad meziročně klesá z důvodu pozemkově-majetkových problémů a v některých případech i tím, že některé osady přirozeně, samovolně zanikají. Na druhé straně však sílí poptávka po volných zahrádkách. Systém poptávky – nabídky však není účinně koordinován. Z dlouhodobého hlediska je žádoucí situaci koncepčně stabilizovat.

Český zahrádkářský svaz oslovil všechny městské části k vyjádření jejich stanoviska k zahrádkovým osadám na jejich území. Návratnost stanovisek však byla zanedbatelná, proto lze vysledovat, že v současnosti jsou v Praze místní samosprávy, které osady ve svých obvodech podporují, ignorují nebo je chtějí cíleně transformovat k jinému využití. Negativní jev rušení či transformace osad je často způsoben např. silnými developerskými tlaky

a lobby či neznalostí přínosů a hodnot, které mohou zahrádky městským částem přinášet.

Ze strany zahrádkářů je často patrná pasivita ve vztahu k městské části, která vyplývá zejména z nejistoty jejich dalšího setrvání v dané lokalitě. Tento velice nepříznivý stav se může negativně promítat i v péči o zahrádkovou osadu a nechuti investovat do vybavení a náročnější údržby vlastní zahrádky. Situace se však okamžitě mění v případě poskytnutí alespoň minimálních jistot ze strany města.

3.2 LEGISLATIVNÍ RÁMEC ZO V ČR

V současné době (2009) poměry v zahrádkových osadách upravuje Občanský zákoník a Stavební zákon. Osady vystupují jako samostatné právnické osoby. Zpravidla se řídí přijatým osadním řádem, a jsou-li registrovány v ČZS, pak také stanovami (schválenými Ministerstvem vnitra v roce 1995) a závaznými předpisy.

Speciální zákonné ukotvení či normy regulace, ochrany, žádoucího rozvoje, majetkových vztahů apod., jaké jsou přijaty ve většině evropských zemí, v České republice chybí.

Tématu regulace a ochrany veřejného zájmu v souvislosti s fungováním zahrádkových osad se věnují dokumenty nižších řádů.

K tématu ZO se úzce váže předložení návrhu zahrádkářského zákona z roku 2001¹ a další z roku 2009², obě s nesouhlasnými stanovisky vlády s tímto návrhem. V současnosti je však situace pozitivní; upra-

¹ sněmovní tisk č. 1014

² sněmovní tisk č. 791

vený návrh o zahrádkářské činnosti a úpravě některých podmínek jejího provozování by měl být přijat.³ Z některých politických prohlášení lze zaznamenat zájem o zachování ZO⁴.

Přístupy jednotlivých městských částí se různí. Negativní postoje vůči zahrádkám jsou často způsobeny nízkou úrovní informovanosti o možných přínosech a významu pro jednotlivé městské části či vychází z již překonané argumentace bez základní znalosti současné místní tak zahraniční situace.⁵ Mohou však být způsobeny i nevhodným a nevstřícným jednáním zástupců a nájemců osad.

3.3 ANALÝZA DOSTUPNÝCH PODKLADŮ

Pro jakékoliv plánování, rozvalu a opatření je třeba důkladně znát situaci současného stavu jednotlivých ploch zahrádkových osad, způsob a kvalitu jejich fungování, jejich vybavenost i zázemí. Samozřejmostí je přesná lokalizace a z toho vyplývající městské a krajinné souvislosti.

Komplexní průzkum byl proveden roku 1996 Ing. arch. Alenou Vinterovou. Generel zahrádkových osad byl podkladem pro ÚPn SÚ hl. m. Prahy 1999. Osady byly hodnoceny v několika základních kriteriích – pod jakým číslem je osada registrována, jakým způsobem vznikala, způsob výstavby chatků, podíl pěstebních ploch a stromů. Zmapován byl vztah ZO k přírodním parkům.

Asi u 3 % osad bylo v tabulkové části naznačeno další výhledové řešení po roce 2010. Všechny osady byly zakresleny do mapy 1:5000. Tyto mapy se však nedochovaly. K dispozici je pouze černobílá souhrnná mapa v papírové podobě, v některých částech se špatnou čitelností.

³ 5. 11. 2009 prošel prvním čtením poslanecké sněmovny

⁴ např. radní pro územní plánování Martin Langmajer: „Dohodli jsme se s předsedou pražských zahrádkářů, že kolonie rušit nebudeme, musí nám ale zaručit, že tam neporostou černé stavby a nebudou tam problémy s místními a s radnicemi.“ *Právo ze dne 28. 5. 2009*

⁵ např. Tomáš Chalupa, starosta MČ Prahy 6, zcela mylně uvádí: „Město se rozrůstá, a doba, kdy zahrádky vznikaly na konci města, je pryč a řada z nich je v jeho samotném centru, jsou v místě, kde obydli je za těmi zahrádkami, a jejich čas je určitě již dávno pryč.“ *Reportáž P. Sojky, ČT 24 ze dne 13. 6. 2009*

Originální digitální podklady tabulek se bohužel rovněž nedochovaly. Tato část byla nově digitalizována v roce 2009.

Celkový počet osad v Generelu 1996 byl 569.

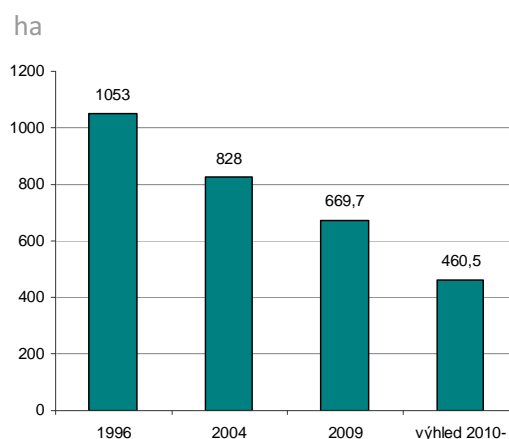
Cenné hodnocení provedli studenti UK PŘF KSGRR pod vedením RNDr. Jiřího Vágnera, Ph.D., v rámci projektu Zahrádkářské kolonie a jejich rekreační využití, registrační číslo projektu 403/02/P108, v rámci terénního a dotazníkového šetření v roce 2003–04.

Trend vývoje

1	zahrádkářství, jednodenní rekreace	46,8 %	270
2	chataření, druhé bydlení	14,7 %	85
3	transformace na trvalé bydlení	9,5 %	55
4	zánik, degradace	29 %	168
	A bytová výstavba	9,3 %	54
	B jiná výstavba	2,2 %	13
	C jiný důvod	3,4 %	20
	D opuštění, degradace	14 %	81
celkem:			578

Digitální data a GIS zakreslení ani souhrnné tabulky z tohoto průzkumu nejsou k dispozici. Výsledná papírová mapa s označením Trend rozvoje – současný stav 2004 byla digitalizována a použita jako rastrový podklad.

Z dostupných podkladů je možné stanovit vývoj celkové výměry osad na území hl. m. Prahy v ha.



Poskytnutá data o jednotlivých osadách z Útvaru rozvoje města jsou pouze informativní a nekompletní. Hodnotná je bilanční tabulka, která vyhod-

nocuje celkovou rozlohu zachovávaných, transformovaných a nově navržených ploch v novém územním plánu (příloha č. 7.4).

Základní organizací sdružující většinu funkčních zahrádkových osad je Český zahrádkářský svaz. Z jeho aplikace jednotlivých karet osad se podařilo vyexportovat prostý soupis členských osad. Souhrnnou mapou členských osad ČZS nedisponuje. Osady byly následně dohledány a označeny v mapě (příloha č. 7.3.3). Kvůli nekázní některých představitelů osad, kteří důsledně nenahlásili požadované údaje, se však 10 svazových osad nepodařilo v mapě spolehlivě identifikovat.

Všechny dostupné údaje a data byly porovnány s konceptem územního plánu, zveřejněným 11/2009. Z tohoto srovnání lze vyvodit základní souhrnné údaje, které jsou však z výše uvedených příčin zatíženy chybou, což je důvodem k návrhu zlepšení datové základny v kapitole Závěry a doporučení.

Příkladem je porovnání tabulkově plánovaných ploch ZO dle URM a faktické (přibližné) výměry vyčtené z výkresové dokumentace URM, kde celková výsledná plocha nesouhlasí o 25 % (cca 100 ha), podrobnější analýza je obsažena v příloze 7.4.1.

Lze konstatovat, že nejsou dostupná relevantní kompletní data pro zjištění aktuálního stavu, polohy a fungování zahrádkových osad a je třeba tuto skutečnost co nejdříve napravit.

3.4 EKONOMICKÉ SOUVISLOSTI

Finanční a ekonomické souvislosti ZO lze sledovat v několika rovinách. Z hlediska vynaložených nákladů na provoz a údržbu rekreačních ploch pro obyvatelstvo, z hlediska bilance hospodaření s veřejnými financemi a z hlediska ekonomiky životního prostředí.

Finanční bilance zahrádkových osad je z hlediska města jednoznačným pozitivem, náklady na 1 m² provozu jsou nulové, zatímco do městských rozpočtů plynou zisky⁶ z přímého nájmu.⁷

⁶ nájmné se pohybuje od 1–11 Kč za m² (údaj k 31. 12. 2009)

Řádné a funkční osady si samy určují počet dobrovolně odpracovaných hodin. Ty jsou věnovány údržbě společných prostorů v osadě nebo spolupráci s obcí či pro další zájmovou činnost. Pokud se některý člen osady nemůže nebo nechce zúčastnit, může se vyplatit. Dalo by se tedy říci, že se jedná o částku, která je investována do každoročního rozvoje a údržby osady ze soukromých prostředků.⁸

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 „bezprizorní“ 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 újmu a vypořádání náhrady za rekultivace některých ploch, které byly zúrodněny z vlastních prostředků zahrádkářů.

Jednotlivé ekonomické přínosy a hodnoty zahrádkových osad jsou uvedeny v kapitole 2 – Přínosy a hodnoty. Jmenovitě to jsou tyto: finančně nej dostupnější forma aktivní rekreace ve městě, celoroční rekreační využívání a sociální kontrola velkých zelených městských ploch, bezplatné zajištění odborné údržby zelených ploch města, odvádění nájemného a daní z nemovitosti do veřejných rozpočtů, návaznost na podnikatelskou sféru v odběru zboží a služeb, šetření nákladů na biotechnologická a vodohospodářská opatření – půdoochranné a retenční funkce, produkce potravin, ovoce, zeleniny, bylin, ušetření nákladů na odvoz bioodpadu, téměř nulová energetická náročnost osad, příspěvek k fyzickému a psychickému zdraví obyvatelstva

⁷ Pro srovnání – náklady spojené s údržbou a provozem rekreační plochy zimního sportovního stadionu a zařízení jsou průměrně kol. 1 300 Kč / m², zatímco zisk z pronájmu sportovních ploch do městského rozpočtu je 5 Kč / m² (údaj z roku 2008).

⁸ Příkladem může být osada o 500 členech, která si sama určila sazbu k vyplacení 250 Kč / hod. a celkovou roční sumu 800 hodin. Celkově je tedy každoročně do této ZO investováno 200 000,- vlastních prostředků zahrádkářů (2009).

– šetří náklady zdravotní péče, poskytují možnost seberealizace seniorům (ušetří náklady spojené na budování speciálních zařízení, hřišť), rekultivace degradované půdy (zejména při založení).

Tento základní výčet by měl být rozšířen odbornou ekonomickou expertizou celoměstského charakteru a nadhledu. Jedině tak budou koncepčně podchyceny všechny ekologicko-sociální dopady. Expertiza by měla zahrnovat hodnocení některou z metod oceňování životního prostředí, např. metodou Hessenskou, hodnocení externalit, případně aplikací hédonického oceňování. Možné je využít i metody defenzivních či preventivních výdajů nebo vyčíslení užitné nepřímé hodnoty zahrádkových osad pro město.