



smales507830b9

Magistrát města Olomouce
odbor koncepce a rozvoje
Hynaisova 10, 779 11 Olomouc

MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUC
odbor koncepce a rozvoje
12.03.2013
D.O.S. C.J.: OKR
1492

NÁJ.

EMNÍHO PLÁNU OLOMOUC

uplatněná podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

0/FA

Připomínce/námitku je možné uplatnit nejpozději do 12. 3. 2013, a to buď v listinné podobě doručením na adresu úřadu, případně osobně v budově úřadu, nebo elektronicky prostřednictvím datové schránky nebo e-mailovou poštou na adresu elektronické podatelny úřadu. V případě využití e-mailové pošty je třeba podání opatřit zabezpečeným elektronickým podpisem nebo do 5 dnů doručit také v listinné podobě s písemným podpisem.

I. Identifikační údaje pro evidenci připomínky/námitky

Firma obchodní společnosti: Kaskády Hejčín s.r.o., IČ 277 85 912

Sídlem: [REDACTED]

Právně zastoupena: Mgr. Marek Bukovský, advokát se sídlem [REDACTED]

Podává-li připomínce/námitku více navrhovatelů, jsou údaje o nich připojené v samostatné příloze:

ano ne

II. druh podání

připomínka

Připomínce k návrhu územního plánu může uplatnit každý.

námitka

Námitky mohou uplatnit pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Oprávněným investorem je vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo technické infrastruktury. Zástupcem veřejnosti může být fyzická nebo právnická osoba plně způsobilá k právním úkonům, která je zmocněna nejméně 200 občany obce, kteří uplatňují věcně shodnou připomínce k návrhu. Zmocnění zástupce veřejnosti musí splňovat náležitosti uvedené v § 23 stavebního zákona.

III. obsah připomínky/námitky

Vlastník pozemků p.č. 310/1, p.č. 312/1, p.č. 313/3 a p.č. 313/4 v k.ú. Hejčín, obci Olomouc, obchodní společnost Kaskády Hejčín s.r.o., IČ: 277 85 912, sídlem Olomouc, Sokolská 7 namítá že: Návrh územního plánu Olomouc v rozsahu plochy 16/024S, která je jí m vymezena jako plocha Veřejné rekreace, zeleň parková

- v rozporu s principem proporcionality a
- v rozporu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zejména pak ustanovením § 18,

zasahuje do jeho vlastnického práva k pozemkům p.č. 310/1, p.č. 312/1, p.č. 313/3 a p.č. 313/4 v k.ú. Hejčín, obci Olomouc a

zasahuje do jeho práva na podnikání.

Vlastník s ohledem na uvedené žádá, aby způsob využití plochy 16/024S byl v Návrhu územního plánu Olomouc změněn z plochy Veřejné rekreace na plocha smíšená obytná, s výškou zástavby odpovídající okolním objektům **in eventum**, aby tvar plochy 16/024S byl v Územním plánu Olomouc změněn dle přílohy č. 3 námitek - tedy tak, aby plocha obsahovala pouze pozemky p.č. 313/3 a p.č. 310/1 a způsob využití pozemků p.č. 312/1 a p.č. 313/4 byl změněn na plocha smíšená obytná s výškou zástavby odpovídající okolním objektům.

V. odůvodnění připomínky/námitky

Viz Príloha č. 2

V. vymezení území dotčeného připomínkou/námitkou

Území je nutné vymezit zejména uvedením katastrálního území a dále uvedením parcellních čísel pozemků, případně názvů ulic nebo jiných údajů umožňujících jednoznačnou lokalizaci území. Vymezení území je možné doplnit grafickou přílohou.

Pozemky p.č. 31/0/1, p.č. 31/2/1, p.č. 31/3/3 a p.č. 31/3/4 v k.ú. Hejčín, obci Olomouc, které jsou obsazeny v ploše 16/024S, jez. je Navrhem územního plánu Olomouc vymezena jako plocha Veřejné rekreace, zelená parková.

Vymezení území je doplněno grafickou přílohou:

ano ne

VI. údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (jen v případě námitky)

V případě podání námitky uveďte název katastru a parcellní čísla pozemků a stavěb doložených řešením navrhovaného plánu, které jsou ve Vašem vlastnictví.

Ve Vsetíně dne 11. 3. 2013

V Olomouci dne 11. 3. 2013

Advokát

Mgr. Marek Buškovský
advokát

Na Příkopě 814, 756 01 Vsetín
tel.: 777 869 267, e-mail: buškovský@at-českac.cz

Kaskady Hejčín s.r.o.
Ing. arch. Ladislav Opletal
jednatel

KASKÁDY HEJČÍN s.r.o.
Sokolská 586/7, 779 00 Olomouc
č. 277 85 912, info@kariera.cz
tel.: 585 208 711, fax: 585 208 719

Přílohy k uplatněné připomínce/námitce:

1. Plná moc, originál
2. Odůvodnění námitek
3. Grafická příloha
4. Výpis z katastru nemovitosti
5. Smlouva o uzavření budoucí darovací smlouvy č. MAJ-IN-B/13/2008/Hoa



PLNÁ MOC

Obchodní společnost Kaskády Hejčín s.r.o.,
PSC 779 00,
jejmž jménem jedná Ing. arch. Ladislav Opletal, jednatel společnosti,
tímto zmocňuje

Mgr. Marka Bukovského
advokáta
se sídlem kanceláře Vsetín, Na Příkopě 814, PSC 755 01
evidenční číslo České advokátní komory 13113,

k zastupování v řízení o územním plánu Statutárního města Olomouc dle ustanovení § 52 a
nasl. zákona č. 183/2006 Sb. vedeném Magistrátem města Olomouce.

Advokát je oprávněn ke všem úkonům souvisejícím s uvedeným řízení v plném rozsahu
příslušných právních předpisů, zejména pak zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a
stavebním řádu a zákona č. 500/2004 Sb. správního řádu. Advokát je oprávněn zejména:
- účastnit se veřejného projednání Návrhu územního plánu Olomouc, činit zde písemné i
ustní připomínky, námítky, návrhy nebo dotazy příslušnému správnímu orgánu,
- učinit písemné námítky proti Návrhu územního plánu Statutárního města Olomouc,
přičemž je oprávněn k jejich opravám, úpravám a doplňování,
- přebírat veškeré písemnosti.

Advokát je oprávněn dát se zastupovat jiným advokátem jako dalším zástupcem nebo
advokátním koncipientem.

Olomouc dne 11. 3. 2013

Kaskády Hejčín s.r.o.
Ing. arch. Ladislav Opletal
jednatel

[Handwritten signature]

Příloha č. 2 - Odůvodnění námitek

Skutkový stav:

Pozemky p.č. 310/1, p.č. 312/1, p.č. 313/3 a p.č. 313/4 v k.ú. Hejčín, obci Olomouc jsou v Návrhu územního plánu Olomouc obsaženy v ploše 16/024S, která je jím vymezena jako plocha Větší nekreasce, zelení parková.

I. **Tvrzení o existenci subjektivních práv vlastníka pozemků - obchodní společnosti Kaskády Hejčín s.r.o., IČ: 277 85 912, Olomouc, Sokolská 7, PSČ 779 00, a jejich dočleností formou regulace stanovenou Návrhem územního plánu Olomouc.**

Zákonady.

Výpis z katastru nemovitostí.

Dotazem č. 2 vzneseným při veřejném projednání Návrhu územního plánu dne 5. 3. 2013 přítonym Mgr. Tomášem Všeteckou, se tento dotazoval pořizovatele na veřejný zájem, který jej vedl k tomu, aby byl způsob využití pozemků určen jako plocha Větší nekreasce. Na dotaz odpověděl přítonym zástupce pořizovatele územního plánu, tak, že k otázce nemá co dodat, jelikož takto bylo učiněno z podnětu zadavatele. Přítonné **zastupkyně Magistrátu města Olomouc** následně odpověděly tak, že důvody pro stanovení způsobu využití pozemků vyplývají:

- 1) z prováděcích předpisů ke stavěnímu zákona,
- 2) z rekreačních potřeb obyvatel lokality
- 3) ze skutečnosti, že způsob využití pozemků byl takto již určen stávajícím územním plánem.

Oprávněný vlastník s takovým odůvodněním nesouhlasí, a to zejména s ohledem na historii přípravy realizace zástavby dané lokality, se kterou souhlasilo také Statutární město Olomouc, a dále také s ohledem na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 9 Ao 3/2011-39 ze dne 22. 6. 2011, který odůvodnění námitek obdobným způsobem pokládá za nedostatečné.

Důvody, které příslušně třídní osoby uvedly při veřejném projednání Návrhu územního plánu Olomouc jako nosné pro určení způsobu využití pozemků jako plocha Větší nekreasce, povážuje oprávněný vlastník za liché, přičemž k uvedenému dodává:

- 1) koncepte zástavby tohoto území s použitím kaskádových domů je samo o sobě velkorysé řešení se zelení, které vytváří prakticky park mezi domy. Prostor veřejné zeleně mezi novými objekty a stávajícím obytným Palorkem byl vždy chápán a architektem navrhovan jako zeleně. Nyní by šlo v případě prosazení veřejné zeleně v tomto území pouze o korekci hranice, které jsou v návrhu územního plánu ve vazbě na okoli neologické. S uvedeného

- vyplývá, že záměr zcela splňuje požadavky příslušných právních předpisů na zajištění dostatečného poměru mezi zástavbou a zelení.
- 2) v územním plánu z roku 1999 byl v tomto území řešen koridor zeleně, který procházel z ulice Horní Hejčínské až po hranici Mlýnského potoka. Vzhledem k tomu, že tento zelený koridor ve své jižní části (na p.č. 327/4, st. 692, ... u ulice Horní Hejčínské) je návrhem nového územního plánu zrušen, je naprosto nelogické, aby tento zelený koridor pokračoval v severní části podél stávajícího Pahorku.
- 3) bezdůvodné prosazování veřejné zeleně v tomto území bez jakýchkoliv vazeb na okolí je naprosto nelogické (spíše nesmyslné), zvláště když je v naprosté blízkosti v tomto území původní přírodní klidová zóna v tomto území, a to v rozsahu desítek hektarů. Lokalita je situována u hranic CHKO na okraji města Olomouce. V nejbližším okolí se nachází rozsáhlé přírodní a rekreační zázemí.

A) Stručná historie realizace záměru zastavět pozemky p.č. 312/1 a p.č. 313/4 v k. ú. Hejčín.

V lokalitě, která se rozléhá v blízkosti pozemků p.č. 312/1 a p.č. 313/4 a která tyto pozemky současně obsahuje, byla zpracována studie zástavby 8-mi kaskádovými domy s příslušnými komunikacemi a inženýrskými sítěmi. Technické řešení a ekonomie celého souboru staveb je rozpočtována na celý soubor 8 staveb kaskádových domů. K dnešnímu dni bylo realizováno 5 kaskádových domů a byla provedena výstavba komunikací a inženýrských sítí pro všechny 8 kaskádových domů. Na další 2 kaskádové domy jsou vydána stavební povolení (obj. A a B – viz příloha Smlouvy o uzavření budoucí darovací smlouvy č. MAJ-IN-B/13/2008/Hoa) a jejich výstavba bude zahájena počátkem roku 2013. Pro poslední kaskádový dům C jsou připraveny podklady pro územní rozhodnutí, přičemž umístění tohoto objektu je částečně navrhováno na pozemcích p.č. 312/1 a p.č. 313/4. Realizace záměru výstavby 8-mi kaskádových domů byla od počátku prováděna s vědomím a za součinnosti Statutárního města Olomouc, kdy toto s oprávněným vlastníkem uzavřelo Smlouvu o uzavření budoucí darovací smlouvy č. MAJ-IN-B/13/2008/Hoa, kterou se zavázalo převzít do správy komunikace umožňující přístup k uvedeným objektům. Přílohou uvedené smlouvy je také územní studie, která počítá s umístěním kaskádového domu C mimo jiné také na pozemcích p.č. 312/1 a p.č. 313/4.

Oprávněný vlastník za účelem realizace záměru vynaložil nemalé náklady na přípravu výstavby spočívající mimo jiné

- 1) v koupi pozemků
- 2) nákladů na projektovou dokumentaci a
- 3) přípravu pozemků.

Uvedené náklady vynaložil v dobré víře, že na pozemcích bude možné záměr realizovat, přičemž nadále jej v tomto upevňoval postup orgánů samosprávy, které s ním zavřely příslušné soukromoprávní smlouvy nutné pro jeho další užívání.

Důkaz:

Smlouva o uzavření budoucí darovací smlouvy č. MAJ-IN-B/13/2008/Hoa

B) Dotčená subjektivní práva oprávněného vlastníka.

Půda (pozemky) jsou ekonomicky vzácným, typicky soukromým statkem, který je současně jedním ze základních výrobních faktorů. Významnou vlastností půdy jako ekonomického statku je, že vzniká mimo ekonomiku a složí současně pro vznik dalších ekonomických statků. Z uvedeného vyplývá, že regulace uvedená Návrhem územního plánu Olomouc je způsobilá zasáhnout nejen do vlastnického práva oprávněného vlastníka, ale také do jeho práva na podnikání.

a předpisu na zajistění

zdejší zelený koridor procházel z

řízení bez jakýchkoliv vazeb na okolí je

a to v rozsahu desítek hektarů. Lokalita je

na pozemku p.č. 312/1 a p.č. 313/4 a která tvoří

zároveň studie zástavby 8-mi kaskádovými domy s příslušnými

domy o uzavření budoucí domy jsou vydána komunikaci i ekonomie celého soukromého

domu, kdy toto od p.č. 312/1 a p.č. 313/4. Provedena výstavba komunikací a inženýrských sítí pro všechny 5

zemní studie, která počítá s umístěním kaskádového objektu. Koupě pozemku mimo jiné

zvýší vlastník za účelem realizace září uvedeném kaskádového domu C mimo jiné také na pozemcích

1) v kupní pozemku mimo jiné
2) nákladu na projektovou dokumentaci a
3) riziku na pozemku.
adále jej v tomto upravenou postup orgánů samosprávy, které s ním zavřely
nakladu vynaložil v dobré víře, že na pozemcích bude možné záměr realizovat
budoucí darovací smlouvy nutné pro jeho další užívání.

zároveň významnou soukromým statkem, který je současně
faktorem. Významnou vlastnosti půdy jako ekonomického
a složky současné pro vznik dalších ekonomických
práva uvedená Návrhu územního plánu Olomouce, ale také do jeho
práva opravněného územního vlastníka, ale také do jeho

1) Dotčenosť vlastnického práva a. Snižení hodnoty pozemků p.č. 310/1, p.č. 312/1, p.č. 313/3 a p.č. 313/4 v k.ú. Hejčín,

obci Olomouc

Jak vyplývá z odborné literatury, je renta uvedených pozemků závislá hlavně na poloze a možném způsobu jejich využití.¹ Z cenové mapy stavebních pozemků Statutárního města Olomouce publikované na <http://apps.hfbiz.cz/apps/olomouc/cml> je zřejmé, že cena pozemků činí v dané lokalitě cca. 2030,-Kč/m². V případě, že by způsob využití pozemků byl stanoven tak, jak je uvedeno v Návrhu územního plánu Olomouc, nebude se renta pozemků ředit komerčními pravidly a tyto se stanou prakticky bezcennými, přičemž opravněnému vlastníkovi budou do budoucna vznikat dalek náklady na jejich údržbu, ke které by byl jako vlastník povinen. Lze proto uzavřít, že při pláne pozemků 5.000 m² by byla hodnota jeho majetku v důsledku regulační uvedené v Návrhu územního plánu Olomouc snížena nejméně o 10,15mil Kč, přičemž dale je nutné k tomuto připočít doposud vynaložené náklady na projektovou dokumentaci výstavby, přípravu pozemků a také náklady na budoucí údržbu pozemků. Opravněný vlastník je, přesvědčen, že není možné na něm takové omezení vlastnického práva, se kterým je do budoucna spojeno další vynakládání finančních prostředků na údržbu, spravedlivě požadovat.

b. Omezení práva pozemky užívat

V důsledku stanovení způsobu využití pozemků jako plocha Větší rekreace, nebude moci opravněný vlastník tyto dale využít pro svůj záměr výstavby kaskádového domu C. Jak uvádí ve své judikatuře Nejvyšší soud ČR (viz např. rozhodnutí NS ČR č.j. 26 Odo 1503/2005 ze dne 29. 5. 2007) je možnost realizovat na pozemku určitý typ stavby vlastnosti včetně § 597 odst. 2 občanského zákoníku. Jelikož by opravněný vlastník své pozemky v důsledku regulační uvedené v Návrhu územního plánu Olomouc nemohl užívat zamyšleným způsobem, se kterým byl strozuměn také Magistrát města Olomouce, bude tímto zasaženo jeho vlastnické právo.

2) Dotčenosť práva na podnikání

Uvedené pozemky měl opravněný vlastník výstavbu kaskádových domů. Jelikož způsob využití pozemků tak, jak jej navrhuje nově Územní plán Olomouc, realizaci záměru plně neumožňuje, bude současně omezeno jeho právo na podnikání garantované Listinou základních práv a svobod. Tímto budou současně zmraženy všecké jeho investice zejména do nákupu pozemků, jejich přípravy a výhotovení projektové dokumentace.

II. Tvrzení o rozporu Návrhu územního plánu Olomouc v ploše 16/024S se zákonem

Z výše uvedeného tvrzení zástupců Magistrátu města Olomouc vyplynvá, že důvody pro stanovení způsobu využití plochy 16/024S spočívají v prováděcích předpisech ke stavebnímu zákonu a požadavcích obyvatel lokality na vymezení plochy pro rekreaci.

Opravněný vlastník je přesvědčen, že ze první z námitek je neopodstatněná, jelikož podmínka ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., mohla být splněna vymezením plochy veřejného prostranství například v části plochy 17/036N, která s lokalitou bezprostředně sousedí, přičemž způsob využití této plochy je v současné době navržen jako plocha zemědělská a případnou změnou její části na plochu Většího prostranství by nedošlo k tak zasadnímu omezení vlastnického práva jako v případě plochy 16/024S, kterou opravněný

¹ MAJER, Karel a Vít ŘEZÁČ. *Ekonomika v území: urbanistická ekonomika a územní rozvoj*. Vyd. 3., přeprac.

způsobu vedoucích
s vyloučením libe-
Dále Nejvyšší
která nepři-
minimální

vlastník chce použít pro realizaci svého záměru. Navrhované řešení je tak zcela zřejmě v rozporu s ústavním principem minimalizace zásahu do vlastnického práva.

Co se týká požadavku obyvatel lokality na uspokojení jejich rekreačních potřeb, odkazuje v tomto oprávněný vlastník na judikaturu Nejvyššího správního soudu (viz rozhodnutí č.j. 2 Ao 3/2007-55), která uvádí, že ... *všichni vlastníci mají právo svůj majetek užívat v zásadě podle své libosti, nezasahují-li tím do vlastnictví jiných osob. Politická vůle jednotky, která o území o něm (rozuměj: územním plánu) rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, je omezena, a to nikoli nevýznamně požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantielů daných zákonými pravidly územního plánování.*

K uvedenému lze doplnit, že chránit „pohodu bydlení“ obyvatel dané lokality jsou povinny také příslušné správní orgány v rámci procesu vydání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení. I kdyby zde skutečně existovaly požadavky obyvatel lokality na vymezení plochy pro veřejnou rekrece na pozemcích ve vlastnictví oprávněného vlastníka, nelze toto na něm spravedlivě požadovat, jelikož takové požadavky již přesahují nárok na „pohodu bydlení“ chráněnou příslušnými právními předpisy a došlo by tak k naprostému popření jeho soukromého zájmu a zásahu do vlastnického práva v rozporu s principy proporcionality a minimalizace zásahů do vlastnického práva. Dále tímto oprávněný vlastník poukazuje na skutečnost, že lokalita se nachází v těsné blízkosti chráněné krajinné oblasti a Litovelského Pomoraví, přičemž po celé délce Mlýnského potoka vede klidová zóna. Z uvedeného je proto patrné, že obyvatelé lokality mohou své potřeby rekrece uspokojoval na těchto plochách, aniž by bylo nutno vymezovat pozemky oprávněného vlastníka jako plocha Veřejné rekrece.

Oprávněný vlastník je proto přesvědčen, že neexistuje oprávněný veřejný zájem na tom, aby pozemky v jeho vlastnictví byly vymezeny jako plocha veřejné rekrece.

Vzhledem k uvedenému je Návrh územního plánu v ploše 16/024S v rozporu se zákonem jelikož:

- 1) jeho prostřednictvím dochází v rozporu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod k omezení vlastnického práva oprávněného vlastníka, aniž by byla splněna podmínka existence veřejného zájmu.
- 2) jde o řešení ve vztahu k oprávněnému vlastníku zjevně nepřiměřené a nezdůvodnitelné (viz část pojednávající o Dotčení vlastnického práva).
- 3) řešení v ploše 16/024S nepředstavuje rozumný kompromis a vyváženosť mezi jednotlivými veřejnými zájmy a zájmy soukromými, aniž by toto bylo možno odůvodnit veřejným zájmem. (viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 Ao 4/2008).
- 4) řešení je diskriminační, a to zejména s poukazem na způsoby využití obdobných ploch, zejména na lokalitu č. 03 – Kosmonautů – jih, ve které Návrh územního plánu Olomouc nenavrhuje žádnou plochu veřejné rekrece, přičemž například v ploše 03/061P je minimální podíl zeleně stanoven na 0%, nebo plochu 13/068S, pro kterou taktéž není vymezena žádná bezprostředně související plocha veřejného prostranství.

III. Tvrzení o rozporu Návrhu územního plánu Olomouc v ploše 16/024S s principem proporcionality.

Judikatura Nejvyššího správního soudu ČR (viz. rozhodnutí NSS ČR sp.zn. 1 Ao 1/2009) uvádí že, *zásahy do vlastnického práva musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze*

PŘÍLOHA Č. 3



N Tisk - 1s :234ms, 534 prvků.

91

2

30

Široké

11

二

342

1

1

1

<http://sg1.nahlizenidokn.czuzk.cz/marushka/print.aspx?debug=false>



Zobrazení v urafickém prohlížecí

o parcele

číslo:	310/1
zeměměřické území:	Olomouc [50049612]
LV:	Hejčín [710644]
Výměra (m ²):	1262
Druh pozemku:	2657
Dopis parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	země průda

vlastníci, jiní oprávnění**vlastnické právo**

Jméno/název	Adresa
Kaskady Hejčín s.r.o.	Sokolská 586/7, Olomouc, 779 00

Způsob ochrany nemovitosti

Název	Podíl
zemědělský půdní fond	

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
35800	2657

Omezení vlastnického práva

Typ	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
-----	--

Jiné zápisys

Nejsou evidovány žádné jiné zápisys.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.
 Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj. Katastrální pracoviště: Olomouc
 Platnost k 11.03.2013 13:32:14