Skalka & Grepl & Černý
advokátní kancelář

MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE
odbor koncepce a rozvoje
DOŠLO 12.03.2013 (1)
Č.j.: OKR .....

OKCA

V Olomouci 11. 3. 2013
Vaše zn.: -
Naše zn.: 1382
Vyhotovení: 1
Přílohy: plné moci
Doručení: DS, podatelna

Magistrát města Olomouce
Odbor koncepce a rozvoje
Hynaisova 10
779 11 Olomouc

Účastník: Michal Pich
Lucie Mazáčová
[redacted]

Právní zástupce: Mgr. David Černý, advokát
AK Skalka & Grepl & Černý
[redacted]

Námitky k návrhu nového územního plánu města Olomouce

Statutární město Olomouc
Doručeno: 12.03.2013
SMOL/048120/2013
listy:3 přílohy:2
druh:spisový materiál
smoles50783315

1526

Horní nám. 365/7
779 00 Olomouc
www.aksgc.cz

Mgr. Ondřej Skalka, advokát ev.č. ČAK 10585 · IČ 71333631
Mgr. Tomáš Grepl, advokát ev.č. ČAK 11409 · IČ 71463020
Mgr. David Černý, advokát ev.č. ČAK 12055 · IČ 71469095

tel. 585 221 111
fax 585 221 112
e-mail advokati@aksgc.cz

I.

(1) Výše uvedení účastníci (dále jen jako „klienti") jsou občané města Olomouce a spoluvlastníci nemovitostí v katastrálním území Neředín; konkrétně jsou spoluvlastníky budovy č.p. 941 umístěné na pozemku parc. č. st. 1528, a dále pozemků parc. č. st. 1528 a parc. č. 265/3 (jedná se o budovu rodinného domu a okolní pozemek).

(2) Tímto podáním se klienti ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (stavební zákon), obracejí na Magistrát města Olomouce s námitkami proti návrhu nového územního plánu města Olomouce. Předmětem námitek klientů je změna způsobu využití plochy uvedené v platném územním plánu pod kódem ZP 3024 (v návrhu územního plánu pod kódem 15/003S, dále jen „dotčená plocha") nacházející se v k.ú. Neředín, a to ze způsobu využití ZP (zeleň parková) na způsob využití B (plochy smíšené obytné), a rovněž změna povoleného limitu maximální výšky zástavby v dotčené ploše, jež má dle návrhu územního plánu činit nově 10-14 m.

II.

(1) Klienti jsou přesvědčeni, že napadená část návrhu nového územního plánu je ve zcela zjevném a zřejmém v rozporu se zákonem, neboť změnou způsobu využití dotčené plochy ze způsobu využití ZP (zeleň parková) na způsob využití B (plochy smíšené a obytné) a změnou limitu maximální výšky zástavby v dotčené ploše dojde k bezohlednému zásahu do právní sféry stávajících obyvatel dotčené lokality.

(2) Důvodem výše uvedeného přesvědčení klientů je v první řadě fakt, že na pozemcích parc. č. 265/35 a 265/400, které se nachází v dotčené ploše v k.ú. Neředín a které sousedí s pozemky klientů a rodinným domem na nich postaveným, je umístěna nepovolená stavba rozestavěného rodinného domu, jejímiž stavebníky jsou manželé MUDr. Alena Dvořáková a PhDr. Lubomír Dvořák, oba bytem Valdenská 146/46, Olomouc.

(3) Pro posouzení oprávněnosti tohoto podání je tak z pohledu klientů nezbytné alespoň rámcově a stručně popsat okolnosti, které vznik této nepovolené stavby provázejí.

(4) Manželé Dvořákovi započali se stavbou rodinného domu bez stavebního povolení v roce 2005. V této souvislosti zahájil stavební úřad řízení o odstranění stavby a na základě žádosti manželů Dvořákových též řízení o dodatečném povolení stavby. Toto dodatečné povolení stavby bylo vydáno dne 19. 4. 2006 (č.j. OPS/7232/2005/Pe).

(5) V roce 2008 bylo při kontrolní prohlídce stavby zjištěno, že stavba byla osazena rozdílně oproti vydanému dodatečnému povolení stavby (výše o cca 2 metry!). V této souvislosti tedy stavební úřad opět vyzval stavebníky k přerušení prací a podání žádosti o dodatečné povolení změn stavby. V rámci řízení o dodatečném povolení změn stavby se k výškovému osazení stavby dne 6. 5. 2008 vyjádřil odbor koncepce a rozvoje magistrátu (č.j.

SmOl/OKR/19/1326/2008/Šo), který konstatoval, že 1. nadzemní podlaží (sklep?) je osazeno prakticky na terénu, takže rozestavěný dům v současné podobě (1. podzemní podlaží, 1. nadzemní podlaží) dosahuje výšky dvoupodlažního domu. Realizací 2. nadzemního podlaží (ve smyslu původní projektové dokumentace) by absolutní výška domu vzhledem k okolnímu terénu dosáhla výšky třípodlažního domu, a byla by tak překročena maximální výšková hladina zástavby stanovená územním plánem, jenž omezoval stavby v dané lokalitě na max. 2 NP a podkroví.

(6) Stavební úřad dne 23. 2. 2009 žádost o dodatečné stavební povolení změn stavby zamítl. Na základě odvolání manželů Dvořákových proti tomuto rozhodnutí rozhodoval odvolací orgán, tj. Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor strategického rozvoje kraje, jenž svým rozhodnutím č.j. KUOK/40159/2009-4/856 ze dne 21. 9. 2009 napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil správnímu orgánu prvního stupně k novému projednání. Hlavním důvodem zrušení napadeného rozhodnutí bylo v podstatě procesní pochybení orgánu prvního stupně. Odvolací orgán nicméně ve svém rozhodnutí mimo jiné opět konstatoval, že za stávajícího znění územního plánu není možné povolit v dané lokalitě stavbu, která by byla naddimenzována oproti povolenému maximu (2. NP + podkroví).

(7) Správní orgán prvního stupně se tedy měl znovu zabývat otázkou dodatečného povolení změn stavby za situace, kdy bylo povolení dotčené stavby vyloučeno hned z několika důvodů, mezi nimiž dominoval dvojí rozpor s tehdy platným územním plánem. První rozpor se týká výškových parametrů stavby a druhý rozpor se týká faktu, že stavba se nachází v ploše ZP, kde je tento typ zástavby vyloučen. Namísto toho, aby správní orgán učinil příslušné procesní úkony a následně znovu zamítl žádost o dodatečné povolení stavby, řízení usnesením ze dne 10. 2. 2010 přerušil na dobu nezbytně nutnou pro projednání změny územního plánu v místě stavby. Je vhodné dodat, že změnu územního plánu iniciovali právě manželé Dvořákovi a že řízení je přerušeno do současnosti.

(8) Z výše uvedených skutečností tedy nepochybně vyplývá, že pokud by došlo k přijetí návrhu nového územního plánu v současném znění, nepochybně by takový krok znamenal legalizaci výše uvedené nepovolené stavby a žádosti stavebníků o dodatečné povolení změny stavby by bylo vyhověno, neboť rozpor s územním plánem týkající se jak výškových parametrů budovy, tak skutečnosti, že stavba se nachází v ploše ZP, by byl odstraněn a dodatečnému povolení změn stavby by tak již nic nebránilo. K tomu nutno dodat, že by se navíc jednalo o legalizaci stavby, která byla zcela vědomě a záměrně opakovaně budována buďto bez povolení nebo v rozporu s ním, a která nebere nejmenší ohledy na stavby sousední (včele se stavbou, jejímiž vlastníky a uživateli jsou klienti).

(9) V rozporu se zákonem chráněnými zájmy a principy by tak došlo k zásahu do legitimního očekávání stávajících obyvatel této lokality, které se opíralo o dosavadní územně plánovací dokumentaci.

(10) Při koupi nemovitostí v této lokalitě věnovali klienti nemalý čas a úsilí tomu, aby dle údajů uvedených v platném územním plánu zjistili a ověřili nejen současnou, ale i budoucí

situaci v dané lokalitě. Rozhodnutí klientů o koupi pozemků a zbudování rodinného domu v této lokalitě se tedy zakládalo na legitimním očekávání o vývoji této lokality v budoucnu, jež vycházelo právě z údajů obsažených v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Tomu bylo ostatně přizpůsobeno i situování rodinného domu klientů, kdy většina oken byla umístěna právě směrem na plochu parkové zeleně, kde je ovšem v současné době umístěna výše zmíněná nepovolená stavba rozestavěného rodinného domu manželů Dvořákových, a to navíc v těsné blízkosti výše specifikovaných pozemků a rodinného domu klientů.

(11) Napadená změna územního plánu by tak bezohledně zasáhla do právní sféry stávajících obyvatel dotčené plochy, kteří se zde v dobré víře budovali za nemalé náklady své rodinné domy a respektovali přitom příslušná výšková omezení v zájmu uspokojivého bydlení nejen svého, ale i svých sousedů. V souladu s principem legitimního očekávání měli tito lidé důvod opírat se o tehdy platný územní plán a spoléhat na to, že v těsné blízkosti jejich domu nevyroste stavba, která bude fakticky o patro vyšší než okolní zástavba a bude objektivně snižovat komfort jejich bydlení i estetickou kvalitu celé lokality.

(12) To, co je výše uvedeno ve vztahu ke konkrétní již existující stavbě, by pak bylo naplněno i ve vztahu k novým budovám, jež by mohly být na základě změny územního plánu v dotčené ploše vybudovány, neboť zcela nové vymezení maximálních výškových parametrů zástavby je zjevným rozvolněním podmínek oproti podmínkám dříve vymezeným a umožňuje zástavbu, která bude oproti zástavbě dosavadní výrazně vyšší, pohledově robustnější a esteticky inkonsistentní s dosavadním typem zástavby, který je dominantně založen na sedlových střechách.

III.

(1) Co se týče dalších námitek klientů proti návrhu nového územního plánu města Olomouce, pokládají klienti za nezbytné uvést ve stručnosti následující.

(2) Pokud Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje, uváděl ve svých vyjádřeních k předchozím námitkám klientů, že v dotčené ploše je navzdory jejímu současnému způsobu využití stanovenému v platném územním plánu (ZP) vystavěno již několik rodinných domů, kdy pro parkovou zeleň zůstává pouze veřejně přístupný pás mezi zahradami rodinných domů o šířce cca 2m, a že tedy změna způsobu využití dotčené plochy je logickým vyústěním vzniklé situace, nemohou klienti s takovými tvrzeními souhlasit.

(3) Předem je nutno říci, že vymezení dotčené plochy ZP je v současném územním plánu dobře patrné, stejně jako fakt, že šířka dotčené plochy ZP dosahuje nejméně hodnoty 8 m. Není tedy zřejmé, na jaké skutečnosti zakládá Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje, svůj názor, že dotčená plocha ZP nemůže plnit svou funkci.

(4) Dále je nutno poukázat na fakt, že není vinou klientů, pokud v oblasti dotčené plochy ZP došlo na základě Magistrátem města Olomouce vydaných stavebních povolení k vybudování

několika rodinných domů, a to v rozporu s podmínkami pro využití této plochy stanovenými platným územním plánem. Pokud má tedy návrh nového územního plánu sloužit k odstranění dřívějších pochybení Magistrátu města Olomouce, rozhodně by se tak nemělo dít na úkor práv a oprávněných zájmů klientů a dalších stávajících obyvatel této lokality a znehodnocování jejich majetku.

IV.

(1) Při zohlednění výše uvedených skutečností je naprosto zjevné, že změna napadené části územního plánu není v daném případě odůvodněna ničím jiným, než výše uvedenou snahou dodatečně změnit podmínky pro využití území tak, aby bylo možné dodatečně povolit konkrétní nepovolenou stavbu, neboť jiný, veřejným zájmem podložený důvod této změny není pořizovatel územního plánu schopen ani tvrdit, natož doložit.

(2) Tento fakt vystupuje do popřední zcela jasně, vezmeme-li v úvahu skutečnost, že změnu územního plánu iniciovali právě manželé Dvořákovi jako stavebníci výše uvedené nepovolené stavby, dále skutečnost, že řízení o dodatečném povolení změny stavby bylo přerušeno právě na dobu nutnou k projednání změny územního plánu, jakož i skutečnost, že návrh na změnu územního plánu nebyl podán dříve, ale až v souvislosti se snahou manželů Dvořákových legalizovat nepovolenou stavbu, ačkoliv problém týkající se vybudování několika rodinných domů v dotčené ploše ZP zde existuje již řadu let.

Z výše uvedených důvodu klienti navrhují, aby změna napadené části územního plánu nebyla schválena.

Michal Pich a Lucia Mazáčová