

1.1. S-SMOL/148267/2017/OMAJ/Cih

Koupě pozemků pro náhradní zahrádkářskou osadu ve vazbě na realizaci IV. etapy protipovodňové ochrany Olomouce – lokalita Andělská.

Povodí Moravy, s.p. připravuje investiční akci na část IV. etapy protipovodňové ochrany, kdy bez vybudování protipovodňových opatření na pravém břehu řeky Moravy v místě, kde se nachází „Zahrádkářská osada Morava“, nelze ochránit jižní část Olomouce před povodněmi. Z tohoto důvodu odbor koncepce a rozvoje vytipoval dvě lokality vhodné k přemístění výše uvedené zahrádkářské osady, a to lokalitu Andělská a lokalitu Zábrání. Dále se důvodová zpráva zabývá pouze lokalitou Andělská.

Zřízení nové zahrádkářské osady v lokalitě Andělská je podmíněno získáním pozemků z vlastnictví fyzických osob do vlastnictví statutárního města Olomouce a následnou změnou územního plánu. OKR na jednání RMO dne 26. 7. 2017 v rámci projednávání bodu „Protipovodňová ochrana Olomouce – Zahrádkářské osady“ seznámil Radu města Olomouce s vytipovanými lokalitami pro zřízení nových zahrádkářských osad v souvislosti s vymístěním osady Morava z důvodu realizace IV. etapy protipovodňových opatření. RMO vzala na vědomí předloženou důvodovou zprávu a souhlasila se zahájením pořízení změny územního plánu, kdy odbor koncepce a rozvoje na nejbližším zasedání ZMO předloží návrh pořízení změny územního plánu v lokalitě Andělská.

V lokalitě Andělská se jedná o pozemky navazující na stávající rybník (tzv. Kaprodrom) mezi železniční tratí a zástavbou. Jsou to zemědělsky obhospodařované pozemky. Statutární město Olomouc v této lokalitě vlastní pozemky parc. č. 180/7 orná půda a parc. č. 180/8 orná půda, vše v k. ú. Nové Sady u Olomouce, obec Olomouc a pozemky parc. č. 158/3 orná půda a parc. č. 158/6 orná půda, vše v k. ú. Povel, obec Olomouc. Mezi výše uvedenými pozemky ve vlastnictví statutárního města Olomouce se nachází čtyři pozemky ve vlastnictví jednotlivých fyzických osob. Jedná se o pozemky:

- parc. č. 158/1 orná půda, parc. č. 158/4 orná půda, vše v k. ú. Povel, obec Olomouc v podílovém spoluvlastnictví pana Bc. Pavla Plisky (ideální podíl 1/2) a paní Heleny Skácelové (ideální podíl 1/2),
- parc. č. 158/5 orná půda v k. ú. Povel, obec Olomouc ve vlastnictví paní Ludmily Beranové,
- parc. č. 158/7 orná půda v k. ú. Povel, obec Olomouc v podílovém spoluvlastnictví paní Pavlíny Starostové (ideální podíl 1/2) a paní Zdenky Zelníčkové (ideální podíl 1/2).

Majetkoprávní vztahy v lokalitě jsou patrné z mapových podkladů.

Informace o pozemcích:

Pozemky parc. č. 180/7 orná půda o výměře 8 888 m² a parc. č. 180/8 orná půda o výměře 8 028 m², vše v k. ú. Nové Sady u Olomouce, obec Olomouc a pozemky parc. č. 158/3 orná půda o výměře 1 910 m² a parc. č. 158/6 orná půda o výměře 1 607 m², vše v k. ú. Povel, obec Olomouc jsou ve vlastnictví statutárního města Olomouce. Na předmětné pozemky má statutární město Olomouc uzavřenou se Zemědělským družstvem Slavonín pachtovní smlouvu č. OMAJ-SMV/PACH/002403/2016/Plh ze dne 15. 9. 2016 na dobu neurčitou s roční výpovědní dobou ke dni 1. 10. běžného kalendářního roku za účelem provozování zemědělské výroby. K pozemkům parc. č. 180/7 orná půda a parc. č. 180/8 orná půda o výměře 5 357 m², vše v k. ú. Nové Sady u Olomouce je vedeno řízení č. S-SMOL/044690/2015/OMAJ/Cih za účelem prodeje panu Romanu Slezákovi, a dále je k části pozemku parc. č. 180/8 orná půda o výměře 2 671 m² vedeno řízení č. S-SMOL/007795/2015/OMAJ/Cih za účelem směny s paní Ilonou Korbelovou.

Pozemky parc. č. 158/1 orná půda o výměře 868 m² a parc. č. 158/4 orná půda o výměře 3 331 m² v k. ú. Povel, obec Olomouc jsou v podílovém spoluvlastnictví pana Bc. Pavla Plisky (ideální podíl 1/2) a paní Heleny Skácelové (ideální podíl 1/2). Podíloví spoluvlastníci mají se Zemědělským družstvem Slavonín na oba pozemky

uzavřenou nájemní smlouvu č. 281 ze dne 13. 4. 2005 za účelem zajištění zemědělské výroby na dobu neurčitou s výpovědní dobou pěti let.

Pozemek parc. č. 158/7 orná půda o výměře 4 995 m² v k. ú. Povel, obec Olomouc je v podílovém spoluvlastnictví paní Pavlína Starostové (ideální podíl 1/2) a paní Zdenky Zelníčkové (ideální podíl 1/2). Podíloví spoluvlastníci mají se Zemědělským družstvem Slavonín na předmětný pozemek uzavřenou nájemní smlouvu č. 53 ze dne 25. 7. 2005 za účelem zajištění zemědělské výroby na dobu neurčitou s výpovědní dobou pěti let.

Pozemek parc. č. 158/5 orná půda o výměře 1 599 m² v k. ú. Povel, obec Olomouc je dle výpisu z katastru nemovitostí ve vlastnictví paní Ludmily Beranové, která zemřela. Vlastníky předmětného pozemku mají být pan Josef Beran a paní Ludmila Hladíková (dědici po paní Beranové).

OKR vydal k pozemkům parc. č. 158/1 orná půda, parc. č. 158/4 orná půda, parc. č. 158/5 orná půda a parc. č. 158/7 orná půda ve vlastnictví jednotlivých fyzických osob územně plánovací informaci:

Z hlediska platného Územního plánu Olomouc ve znění souboru změn č. I.A.1, který nabyl účinnosti dne 27. 6. 2017 jsou uvedené pozemky součástí plochy stabilizované v nezastavěném území 27/129N zemědělské (N), po uvedených pozemcích parc. č. 158/1 a parc. č. 158/4 prochází rovnoběžně s dráhou také prvek pěší propojení. V rámci koncepce rozvoje lokalit a ochrany a rozvoje hodnot lokalit je pro lokalitu 27 (Nemilany a Nové Sady) jako požadavek na rozvoj lokality uvedeno propojit formou pěšího propojení ulice Dolní Novosadskou a Janíčkovu podél tělesa železnice a jako požadavek na ochranu a rozvoj hodnot uvedeno chránit a posilovat propustnost sídla do krajiny.

Plochy stabilizované v nezastavěném území se vymezují pro zajištění stabilizovaného prostředí a pro potvrzení jejich stávajícího vhodného využití. V plochách stabilizovaných v nezastavěném území se stávající využití pozemků nemění, přičemž za změny se nepovažují změny využití zachovávající nebo zlepšující kvalitu prostředí a jednotlivé stavby uvedené v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území umístěné v souladu s charakterem území a řešené v souladu s požadavky na ochranu hodnot území.

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití

V celém území lze v souladu s charakterem území, s požadavky na ochranu a rozvoj hodnot a v souladu s harmonickým měřítkem a vztahy v krajině realizovat terénní úpravy a umísťovat pozemky, stavby a zařízení uvedené jako hlavní nebo přípustné, případně jako podmíněně přípustné, u kterých bylo prokázáno splnění stanovených podmínek.

Plochy zemědělské (N)

Hlavní využití:

- a) neoplocené pozemky zemědělského půdního fondu (pole, zahrady, vinice, chmelnice, sady, školky dřevin);
- b) pozemky s trvalou vegetací bez primárního hospodářského významu, zejména aleje podél komunikací, rozptýlená zeleň, meze, remízy, ÚSES apod.

Přípustné využití, které souvisí s převažujícím hlavním využitím nebo je s ním slučitelné:

- a) pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření;
- b) drobná doprovodná a sakrální architektura (např. kapličky, boží muka, turistické přístřešky, altánky, odpočívadla a plastiky);
- c) pozemky nemotorové dopravní a technické infrastruktury řešené v souladu s koncepcí Územního plánu;
- d) pozemky dopravní a technické infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím.
- d) dočasné stavby úkrytů na náradí do 5 m² zastavěné plochy objektu řešené v souladu s charakterem území na oplocených pozemcích využívaných jako zahrady, vyjma území CHKO Litovelské Pomoraví.

Podmíněně přípustné využití, přičemž pozemky, stavby či zařízení uvedené níže lze do území umístit za podmínky prokázání, že jejich řešení a provoz, včetně zajištění nároků statické dopravy, nemá negativní vliv na krajinný ráz, neohroží hodnoty

daného území (viz body 3.3. a 4.10.), kvalitu prostředí souvisejícího území a jeho hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytném území:

- a) pozemky krajinné zeleně;
- b) pozemky vodních toků a ploch přírodního charakteru do 2 000 m²;
- c) pozemky staveb pro zemědělství včetně včelařství a rybářství, které svým účelem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře místně souvisejících zemědělských pozemků a jsou technologicky přímo vázány na dané stanoviště;
- d) pozemky staveb a zařízení, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, zejména cyklistické stezky, in-line stezky, turistické trasy, běžecké trasy, jezdecké trasy;
- e) pozemky, stavby a zařízení pro chov zvířat k jiným než hospodářským účelům (např. chov koní).;
- f) pozemky dopravní a technické infrastruktury související s hlavním nebo přípustným využitím dané plochy nebo na ni navazujících ploch;
- g) dočasné stavby zařízení staveniště na dobu nejdéle 2 roky.

Nepřípustné využití:

- a) pozemky, stavby a zařízení neuvedené jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, u kterých nebylo prokázáno splnění stanovených podmínek;
- b) pozemky staveb a zařízení, které nejsou v souladu s charakterem území stanoveným v bodě 4.10., zejména pozemky staveb pro bydlení a pozemky pro těžbu nerostů.
- c) pozemky staveb a zařízení, které nejsou v souladu s podmínkami prostorového uspořádání ploch stanovenými v bodě 7.12. a Příloze č.1 (Tabulka ploch);
- d) oplocení pozemků, které významně omezí průchodnost územím a naruší harmonické měřítko krajiny, na území CHKO Litovelské Pomoraví trvalé oplocení pozemků;
- e) stavby pro zemědělství na pozemcích menších než 10 ha vyjma staveb pro včelařství a rybářství.

Podmínky prostorového uspořádání ploch (maximální výška zástavby, zastavěnost, struktura zástavby a minimální podíl zeleně) jsou obecně stanoveny v bodě 7.12. a případně určeny pro konkrétní plochy v Příloze č. 1 (Tabulka ploch). Pro plochu 27/129N nejsou v Tabulce ploch podrobnější podmínky stanoveny.

Koncepce prostupnosti území (koncepce ulic a náměstí): pro zajištění prostupnosti území se vymezují plochy veřejných prostranství, koncepční prvky pěší propojení a pasáž, případně plochy dopravní infrastruktury. Podmínky využití ploch koncepce prostupnosti území jsou stanoveny v bodě 7 (tj. v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití) a jsou případně upřesněny a doplněny v Příloze č.1 (Tabulka ploch). Pro plochu 27/129N nejsou v Tabulce ploch podrobnější podmínky stanoveny.

V územně analytických podkladech se uvedené pozemky nachází na půdách I. tř. ochrany ZPF, v záplavovém území stanoveném, celý uvedený pozemek p.č. 158/1 a části ostatních uvedených pozemků v ochranném pásmu železniční dopravy.

V rámci krajské „Územní studie území se zvýšeným potenciálem pro rekreaci a cestovní ruch RC5 Olomoucko – jih“ zde nejsou navrhována opatření pro zajištění rekreačního využití území.

Záměr na pozemcích parc. č. 158/1, parc. č. 158/4, parc. č. 158/5 a parc. č. 158/7, vše v k. ú. Povel je nutné řešit v souladu s výše uvedenými podmínkami využívání území.

Cena dle znaleckého posudku ve vlastnictví třetích osob:

cena zjištěná: 578 720,- Kč, tj. 53,62 Kč/m², z toho:
parc. č. 158/1 orná půda 46 540,- Kč
parc. č. 158/4 orná půda 178 610,- Kč
parc. č. 158/5 orná půda 85 740,- Kč
parc. č. 158/7 orná půda 267 830,- Kč

Cena obvyklá: 706 100,- Kč, tj. 65,42 Kč/m², z toho:
parc. č. 158/1 orná půda 56 800,- Kč

parc. č. 158/4 orná půda 217 900,- Kč
parc. č. 158/5 orná půda104 600,- Kč
parc. č. 158/7 orná půda 326 800,- Kč

Ve věci nabytí shora uvedených pozemků proběhlo několik jednání v srpnu 2017 s panem Bc. Pavlem Pliskou, paní Helenou Skácelovou, paní Pavlou Starostovou a paní Zdenkou Zelničkovou na úrovni pana náměstka Mgr. Filipa Žáčka a zástupce odboru majetkoprávního MMOL.

Pan Bc. Pavel Pliska a paní Helena Skácelová, podíloví spoluvlastníci pozemků parc. č. 158/1 orná půda a parc. č. 158/4 orná půda, a paní Pavlína Starostová s paní Zdenkou Zelničkovou, podíloví spoluvlastníci pozemku parc. č. 158/7 orná půda, nesouhlasili s prodejem svých pozemků do vlastnictví statutárního města Olomouce za navrženou kupní cenu dle výše uvedeného znaleckého posudku, tj. za 65,- Kč/m², a sdělili, že jsou ochotni prodat své pozemky za 75,- Kč/m² s tím, že statutární město Olomouc vypracuje návrh dohody o skončení nájmu na výše uvedené pozemky, na které mají podíloví spoluvlastníci uzavřenou nájemní smlouvu se Zemědělským družstvem Slavonín.

Zástupce pana Josefa Berana (syna paní Ludmily Beranové) se jednání nezúčastnil ze zdravotních důvodů, telefonicky sdělil, že o prodej pozemku parc. č. 158/5 orná půda nemá zájem, a paní Ludmila Hladíková (dcera paní Ludmily Beranové) se z jednání omluvila a následně sdělila, že svůj pozemek za kupní cenu dle zpracovaného znaleckého posudku, tj. za 65,- Kč/m² neprodá. Odbor majetkoprávní nabídnul prodej pozemku parc. č. 158/5 orná půda za dohodnutou kupní cenu ve výši 75,- Kč/m². Na tuto nabídku paní Hladíková prozatím nereagovala. S dědici pozemku parc. č. 158/5 orná půda v k. ú. Povel, obec Olomouc budou vedena další jednání.

V rámci přípravy lokality Andělská na zřízení nové zahrádkářské osady předkládá odbor majetkoprávní k projednání v příslušných orgánech statutárního města Olomouce:

1. Koupi pozemků parc. č. 158/1 orná půda o výměře 868 m² a parc. č. 158/4 orná půda o výměře 3 331 m², vše v k. ú. Povel, obec Olomouc z podílového spoluvlastnictví Bc. Pavla Plisky (ideální podíl 1/2) a paní Heleny Skácelové (ideální podíl 1/2), za kupní cenu ve výši 75,- Kč/m² s tím, že podíloví spoluvlastníci uzavřou se Zemědělským družstvem Slavonín dohodu o skončení nájmu před uzavřením kupní smlouvy.
2. Koupi pozemku parc. č. 158/7 orná půda o výměře 4 995 m² v k. ú. Povel, obec Olomouc z podílového spoluvlastnictví paní Pavlíny Starostové (ideální podíl 1/2) a paní Zdenky Zelničkové (ideální podíl 1/2), za kupní cenu ve výši 75,- Kč/m² s tím, že podíloví spoluvlastníci uzavřou se Zemědělským družstvem Slavonín dohodu o skončení nájmu před uzavřením kupní smlouvy.
3. Záměr změny pachtovní smlouvy č. OMAJ-SMV/PACH/002403/2016/Plh ze dne 15. 9. 2016 uzavřené se Zemědělským družstvem Slavonín na dobu neurčitou s roční výpovědní dobou ke dni 1. 10. běžného kalendářního roku za účelem provozování zemědělské výroby. Změna pachtovní smlouvy bude spočívat ve vyjmutí pozemků parc. č. 180/7 orná půda o výměře 8 888 m² a parc. č. 180/8 orná půda o výměře 8 028 m², vše v k. ú. Nové Sady u Olomouce, obec Olomouc a pozemků parc. č. 158/3 orná půda o výměře 1 910 m² a parc. č. 158/6 orná půda o výměře 1 607 m², vše v k. ú. Povel, obec Olomouc z předmětu pachtu. Záměr změny výše uvedené pachtovní smlouvy musí být zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Olomouce. Během zveřejnění záměru bude odbor majetkoprávní jednat se zástupcem Zemědělského družstva Slavonín o uzavření dodatku k pachtovní smlouvě týkajícího se zúžení předmětu nájmu a o uzavření dohody o skončení nájmu s podílovými spoluvlastníky s panem Bc. Pavlem Pliskou, paní Helenou Skácelovou a paní Pavlínou Starostovou s paní Zdenkou Zelničkovou.

V případě, že Zemědělské družstvo Slavonín nebude souhlasit se změnou pachtovní smlouvy a uzavřením dohody o skončení nájmu s výše uvedenými podílovými spoluvlastníky, předloží odbor majetkoprávní na následujícím jednání příslušných orgánů statutárního města Olomouce výpověď celé pachtovní smlouvy č. OMAJ-SMV/PACH/002403/2016/Plh ze dne 15. 9. 2016 ke dni 31. 9. 2017 uzavřené s tímto družstvem.

4. na nevyhovění žádost pana Romana Slezáka o prodej pozemků parc. č. 180/7 orná půda, parc. č. 180/8 orná půda, a parc. č. 680/3 trvalý travní porost, vše v k. ú. Nové Sady u Olomouce, obec Olomouc pod č. j. S-SMOL/044690/2015/OMAJ/Cih,
5. na nevyhovění žádost paní Ilony Korbelové o směnu části pozemku parc. č. 180/8 orná půda o výměře 2 671 m² v k. ú. Nové Sady u Olomouce, obec Olomouc ve vlastnictví statutárního města Olomouce za pozemky parc. č. 1736/25 orná půda, parc. č. 1736/31 orná půda, parc. č. 1736/33 orná půda a parc. č. 1736/55 orná půda, vše v k. ú. Holice u Olomouce, obec Olomouc ve vlastnictví paní Ilony Korbelové pod č. j. S-SMOL/007795/2015/OMAJ/Cih.

Shora uvedené jednotlivé majetkoprávní jednání jsou řešena v následujících podbodech této důvodové zprávy vyjma bodu č. 3, který spadá do kompetence RMO, kdy RMO dne 29. 8. 2017 schválila záměr změnit pachtovní smlouvu č. OMAJ-SMV/PACH/002403/2016/Plh ze dne 15. 9. 2016 uzavřenou se Zemědělským družstvem Slavonín.

