

# Lázně Bohdaneč „Park Na Lužci“

zdůvodnění veřejného zájmu  
(pro užití § 22, odst. 3 zákona o majetku státu)



Zadavatel: Iniciativa Park Na Lužci  
Zhotovitel: Ing. Jan Voborník, listopad 2019

## Obsah

- 1 Zadání
- 2 Úvod
- 3 Teoretická východiska - vymezení pojmů
  - 3.1 Zastavitelná plocha
  - 3.2 Veřejné prostranství
  - 3.3 Veřejná zeleň
  - 3.4 Veřejný zájem
- 4 Veřejný zájem a jeho naplnění
  - 4.1 Výchova, vzdělávání
  - 4.2 Veřejná sportovní a kulturní činnost
  - 4.3 Ochrana přírody
  - 4.4 Péče o životní prostředí
- 5 Závěr

## 1 Zadání

Iniciativa Park Na Lužci zadala posoudit, zda lze pro převod pozemků v majetku státu užit § 22, odst. 3 zákona o majetku státu. Zejména formulovat veřejný zájem, na základě kterého může stát bezúplatně pozemky převést na obec. Dokument by se měl stát podpůrným pro žádost města o bezúplatný převod pozemků, kterou Město Lázně Bohdaneč podalo MO ČR 20. 11. 2019.

## 2 Úvod

Lázně Bohdaneč jsou jediným lázeňským městem v Pardubickém kraji. Od tohoto faktu se odvíjí dlouhodobá strategie rozvoje města. Aby byl v plné míře využit rozvojový potenciál, musí být v maximální možné míře vytvářeny podmínky pro rozvoj lázeňství, jakožto jedinečné silné stránky a příležitosti.<sup>1</sup>

V otázkách dlouhodobého směřování Lázní Bohdaneč vždy samospráva postupovala kontinuálně a koncepčně. Důkazem toho budiž řada přijatých koncepčních a strategických dokumentů. Především se jedná o Strategii rozvoje města Lázně Bohdaneč 2011 – 2027 a na ní navazující Územní plán města Lázně Bohdaneč (UP).

Samospráva formulovala dlouhodobou vizi rozvoje města: „**Malé lázeňské město, jediné v Pardubickém kraji, nabízející svým obyvatelům i návštěvníkům atraktivní prostředí pro život**“. V rámci této vize byly vymezeny rozvojové priority a strategické cíle, přičemž pro posouzení veřejného zájmu v kontextu § 22, odst. 3 zákona o majetku státu jsou relevantní strategické cíle (SC):

- zvýšit úroveň a rozšířit občanskou vybavenost pro volnočasové aktivity (SC 3),
- zvýšit podíl revitalizovaných, rekultivovaných a regenerovaných ploch a smysluplně je zapojit do funkčního organismu města nebo přírodního prostředí (SC 9),
- zvýšit intenzitu aktivit majících pozitivní vliv na přírodní prostředí a krajinu (SC 13),
- zlepšit celkový stav veřejných prostranství (SC 17).

K nástrojům, kterými může město svou rozvojovou strategii naplňovat, patří rozpočet (např. investice do veřejné infrastruktury, občanského vybavení, služeb apod.), urbanistická koncepce ukotvená v územním plánu a v neposlední řadě správa majetku, včetně operací s nemovitostmi s ohledem na jejich současné a budoucí využití.

Využití pozemků bývalého anténního pole Na Lužci jako veřejného prostranství s funkcí (přírodě blízké) veřejné zeleně je tedy naplňováním všech shora uvedených strategických cílů, jak byly samosprávou vymezeny. Jejich naplňování je proto nepochybně ve veřejném, nikoliv v soukromém či jiném obdobném zájmu. Naopak, využití pozemků k jiným účelům, než jak stanovuje platný UP, by bylo v přímém rozporu s platnou strategií rozvoje města a v rozporu s veřejným zájmem.

## 3 Teoretická východiska - vymezení pojmů

Problematika bezúplatného převodu pozemků z majetku státu do majetku obce pracuje s několika důležitými pojmy, a to jak v kontextu platné legislativy, tak v kontextu územního plánu a situace, za které byla žádost městem podána.

---

<sup>1</sup> Existence lázeňství byla ve SWOT analýze, která je součástí platné strategie rozvoje města, identifikována jako jedna z nejsilnějších stránek.

### 3.1 Zastavitelná plocha

Ačkoliv jsou pozemky uvedené v žádosti dle UP součástí zastavitelné plochy<sup>2</sup>, nejedná se o plochu zastavitelnou domy, komerčními prostory, silnicemi apod. **Hlavním využitím je veřejná zeleň**, a to v rámci dalších veřejných prostranství města. Pouze doplňkovou funkcí, která je však nezbytná pro plnohodnotné hlavní využití, je občanské vybavení (pro sport, kulturu, rekreaci apod.) a veřejná infrastruktura (např. zpevněné plochy pro pěší a nemotorovou dopravu, elektrická síť apod.).

### 3.2 Veřejné prostranství

Podle § 34 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích jsou za veřejná prostranství považována všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, **veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení**, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Je tedy zřejmé, že jak současné, tak budoucí využití plochy naplňuje beze zbytku definici veřejného prostranství z po hledu zákona o obcích.

Důležité je i ustanovení § 101, odst. 1 stavebního zákona, který říká, že má obec k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejné prostranství a ke stavbě na tomto pozemku v rozsahu vymezeném touto územně plánovací dokumentací předkupní právo.

### 3.3 Veřejná zeleň

Na rozdíl od veřejného prostranství není pojem veřejná zeleň právně vymezen, ani jej explicitně nevymezuje platný UP. Z pohledu řešené problematiky je však podstatné, že se fakticky i podle UP **jedná o veřejně přístupnou plochu**, na níž převládá (a v budoucnu bude převládat) přírodní složka v podobě rostlin a živočichů (přírodní park) nad složkou antropogenní (občanské vybavení, veřejná infrastruktura), oboje v harmonické interakci a synergii.

### 3.4 Veřejný zájem

Ani „veřejný zájem“ není v právním řádu ČR jednoznačně definován. Jedná se tedy o neurčitý právní pojem, jehož **výklad je závislý na odborném posouzení orgánu veřejné moci** v každém jednotlivém případě. Pokud jde o aplikaci ustanovení § 22, odst. 3 zákona o majetku státu, MO ČR musí s ohledem na konkrétní situaci sám vyhodnotit, zda je či není naplněn veřejný zájem, k čemuž mu je nezbytné poskytnout podklady, informace a argumenty.

Pro posouzení bezúplatného převodu pozemků z majetku státu do majetku obce je jistě relevantní nálezný Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 4/94, který uvádí, že při hodnocení, zda v dané věci existuje či převažuje veřejný zájem „...je nezbytné zvažovat kritérium **vhodnosti** (bude naplněním veřejného zájmu dosaženo sledovaného cíle?), **potřebnosti** (není možné daného cíle dosáhnout jinak?) a **závažnosti** (s ohledem na posouzení závažnosti kolidujících veřejných zájmů)“

**Sledovaným cílem je obecně podpořit naplňování strategie rozvoje města. Konkrétně pak zajistit, aby lokalita Na Lužci, jejíž součástí jsou i předmětné pozemky státu, sloužila ke svému jasně stanovenému účelu, kterým je veřejně přístupná zeleň s převládající funkcí přírodního parku, jehož součástí je i občanské vybavení pro kulturu, sport a rekreaci a veřejná infrastruktura.**

**Z hlediska vhodnosti a potřebnosti** lze konstatovat, že nezbytným předpokladem pro dosažení sledovaného cíle je ukotvení „veřejné funkce“ prostoru v platném UP (současný stav). Dalším předpokladem je vlastnictví pozemků, které jsou součástí plochy, vymezené jako veřejné prostranství - veřejná zeleň, obcí (budoucí stav). Jinými slovy, sledovaného cíle není možné dosáhnout tím, že budou

---

<sup>2</sup> dle ÚP označena Z49 (veřejné prostranství – veřejná zeleň)

pozemky ve vlastnictví jiných subjektů, než je obec. Pokud by pozemky určené pro „veřejnou funkci“ vlastnil jiný subjekt (např. „developer“), dosažení sledovaného cíle by bylo z pohledu obce značně komplikované ne-li nemožné (!)

**Z hlediska závažnosti** lze konstatovat, že neexistuje jiný veřejný zájem, který by s veřejným zájmem, který deklaruje Město Lázně Bohdaneč, kolidoval (například ochrana přírodních, kulturních nebo civilizačních hodnot). Městu nejsou známi nositelé jiných soukromých či jiných zájmů, kteří by měli zájem na naplnění sledovaného cíle.

## **4 Veřejný zájem a jeho naplnění**

Využití pozemků v rámci plochy Z49 determinuje jejich vlastnictví, funkční využití a vymezení dle UP, včetně regulativů plošného a prostorového uspořádání, a nepřímo i územní studie (US), která byla v souladu s UP pro danou plochu v roce 2016 pořízena.

S ohledem na požadavek organického začlenění plochy do urbanistické struktury města, vyplývající z UP a US III<sup>3</sup>, můžeme podrobněji specifikovat současné a budoucí možné využití pozemků. Současně lze stanovit oblasti, ve kterých lze veřejný zájem spatřovat, naplňovat a uplatňovat.

### **4.1 Výchova, vzdělávání**

Již v současnosti plochu bývalého anténního Sovětské armády (SA) využívá první stupeň základní školy. Především k pobytu v přírodě, ale i k edukativním aktivitám (např. poznávání rostlin, rukodělná tvorba z přírodních materiálů). V budoucnu by mohlo být součástí plochy jedno ze zastavení na existující naučné stezce „Gočárův okruh“, které by se podrobněji věnovalo okupační historii města 1968 - 1992. Protože budoucí park bude navazovat na volnou příměstskou krajinu, mohlo by jeho součástí být například i malé arboretum, co by krajinný i vzdělávací prvek.

### **4.2 Veřejná sportovní a kulturní činnost**

Plocha je od doby, kdy ji opustila SA, využívána především k procházkám, a to jak bohdonečskou veřejností, tak klienty léčebných lázní. Jedná se totiž o klidový prostor, navazující přímo na pietní místa hřbitova, který je v docházkové vzdálenosti 10 min z centra města/areálu lázní. Zatím však není plocha nijak vybavena mobiliářem, zpevněnými stezkami apod. Bude-li část území doplněna o hřiště, herní a tělocvičné prvky, bude v něm vytvořeno jednoduché zázemí pro pořádání „open-air“ kulturních akcí, happeningů, eventů atp., získá pro své návštěvníky významnou atraktivitu.

### **4.3 Ochrana přírody**

Lokalita je zatím využívána extenzivně (nejsou v ní prováděny žádné zásahy, pouze nejzákladnější údržba). Pokud se v rámci biologického hodnocení, dendrologického průzkumu apod. (které budou jistě předcházet realizaci záměru zřídit zde veřejný park) ukáže, že se v lokalitě nacházejí vzácné druhy rostlin a živočichů, které jsou vázané na danou ekologickou niku, budou vytvořeny podmínky pro jejich ochranu. Případně mohou být začleněny do edukativního programu v rámci využití parku.

### **4.4 Péče o životní prostředí**

Jak již bylo na jiném místě uvedeno, plocha je využívána k denní příměstské rekreaci. Z ekologického hlediska však prochází přirozenou sukcesí. Časem se zde mění přírodní podmínky ve prospěch odolnějších („nekulturních“) rostlinných druhů. Má-li být tento proces zastaven či usměrněn, aby prostor získal na krajinařské hodnotě a zvýšila se jeho atraktivita pro návštěvníky, je zde nezbytné

---

<sup>3</sup> Územní studie řešící na úrovni územně plánovacího podkladu lokalitu, jíž součástí jsou i předmětné pozemky ve vlastnictví státu.

provádět postupné a citlivé změny ve skladbě dřevin. Změny by měly vést k cílovému stavu, kterým je přírodě blízký park s doprovodnými funkcemi v oblasti rekreace, sportu a vzdělávání, čímž dojde k revitalizaci území. Důležitou součástí těchto změn bude jistě i sanace zbytků nadzemních i podzemních staveb, případně dekontaminace půdy – pozůstatků po SA.

## 5 Závěr

Prosperující lázeňství a rezidenční charakter města jsou podmínkou jeho dlouhodobého rozvoje. S tím souvisí i využití ploch, ať už se jedná o plochy zastavitelného či nezastavitelného území. Vše by mělo tvořit jeden funkční a harmonický celek, jehož nedílnou součástí by měl být i dostatek ploch a vybavenosti pro sport, kulturu, rekreaci apod.

Realizace záměru města vytvořit v lokalitě Na Lužci přírodě blízký, multifunkční, příměstský park je v souladu nejen s dlouhodobou vizí rozvoje města, jak byla formulována strategií, ale i s územním plánem. Obec tak naplňuje jedno ze svých klíčových poslání, které je ukotvené v zákoně o obcích: „**obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem**“. Právě z důvodu ochrany veřejného zájmu, jak zde byl zdůvodněn, město žádá o bezúplatný převod.

Budoucí využití veřejně přístupných pozemků, kterými nyní disponuje stát a o jejichž bezúplatný převod obec požádala, **je ve veřejném zájmu**. To znamená, že **využití pozemků není primárně v zájmu vybraných jednotlivců nebo skupin či institucí, ale široké veřejnosti**, bez ohledu na bydliště a socioekonomické charakteristiky osob, které park Na Lužci navštíví. Tak tomu je dnes a mělo by tomu tak být i v budoucnu.

.....  
*Ing. Jan Voborník, 23. 11. 2019*

..

Příloha: Osvědčení o vykonání zkoušky zvláštní odborné způsobilosti

Korespondenční adresa: náměstí Čs. legií 1088, 530 02 Pardubice

IDDS: n93q98e