

# **MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC**

**Kancelář tajemníka**

## **INFORMACE**

**pro jednání zastupitelstva města dne 2. 9. 2009**

### **Situační zpráva k Petici občanů - průchod golfovým areálem YPSILON**

**Předkládá: JUDr. Marek Řeháček, tajemník Magistrátu města Liberec**

**Zpracoval: JUDr. Marek Řeháček, tajemník Magistrátu města Liberec**

**telefon: 485 243 161**

## Důvodová zpráva

Na 6. zasedání Zastupitelstva města Liberec konaného dne 25. června 2009 byla projednávána petice občanů proti znemožnění průchodu golfovým areálem YPSILON, nacházejícím se z větší části na katastru obce Mníšek (zčásti též na katastru Liberce – k. ú. Radčice u Krásné Studánky). Zastupitelstvo bylo informováno, že průchod přes golfový areál YPSILON je v současné době nemožný zejména kvůli bezpečnosti, přičemž navíc původní vyježděná trasa průchodu spojující Radčice s Fojtkou a Krásnou Studánkou je z drtivé většiny soukromým majetkem, který byl veřejností užíván jen proto, že průchod vlastníci pozemků (fyzické osoby) neznemožnili. Magistrát města Liberec (dále jen MML) byl jedním z orgánů, který po vlastníci v době povolování areálu požadoval alternativní řešení pro průjezd cyklistů, které bylo realizováno (přestože je z hlediska stoupání méně pohodlné než původní průjezd areálem). Otevření původní cesty areálem je právně a majetkoprávně a s ohledem na bezpečnost prakticky nereálné. Splněním části požadavků z petice by bylo vybudování alternativní cesty mezi libereckými částmi Radčice a Krásná Studánka, tato cesta by však vedla po soukromých pozemcích, katastrům obce Mníšek a vzhledem k tomu, že by její realizaci muselo statutární město Liberec (dále jen SML) dohodnout s vlastníky pozemků a navíc ji i uhradit, je takový požadavek velice těžko splnitelný.

Okolo tématu průchodu zmíněnou oblastí se na zasedání zastupitelstva rozvinula široká diskuze. Předmětem diskuze zastupitelů při projednávání petice bylo taktéž to, že vlastník golfového areálu zabránil vjezdu i na část pozemku na části ulice K Fojtce, přičemž se jedná o pozemek ve vlastnictví SML; dalším bodem diskuze bylo taktéž to, že v oblasti není zachován průchod krajinou, tak jak to předpokládá ust. § 63 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Na návrh pana Mgr. Jana Korytáře bylo přijato usnesení, kterým bylo tajemníkovi MML uloženo „*zpracovat a předložit návrh řešení týkající se problematiky uzavřeného úseku městské cesty v areálu Ypsilon Golf Liberec, a. s.*“ Věc byla v průběhu měsíce července a srpna také silně medializována, veřejnost byla dokonce nepravdivě informována, že majitelé golfového areálu z Investorského Inženýrského a. s. prostě městu zabavili celých 7.000 čtverečních metrů pozemku v ceně 1500 - 2000 korun za metr čtvereční.

V uvedené věci bylo ze strany tajemníka MML provedeno především místní šetření, opětovné právní posouzení a dále pak bylo jednáno se zástupci společnosti Ypsilon Golf Liberec, a. s., konkrétně s předsedou představenstva této společnosti panem Petrem Kupfem ve věci záboru pozemku a možných řešení průchodu areálem.

### **1) Možné porušení práva na přístup do krajiny a možné pochybení orgánů státní správy**

Golfový areál Ypsilon byl jako stavba s názvem Golfový areál Fojtka umístěn územním rozhodnutím Městského úřadu Chrastava, odboru výstavby a územní správy ze dne 6. ledna 2005. S ohledem na takto umístěnou stavbu není podle názoru tajemníka MML možné pozemky golfového areálu považovat za volnou krajinu s právem volného přístupu dle zákona č. 114/1992 Sb., navíc příslušná ustanovení tohoto zákona se nevztahují na pozemky ve vlastnictví fyzických osob, což je v drtivé většině případů typu vlastnické skladby pozemků v golfovém areálu. Z tohoto důvodu je tajemník MML toho názoru, že v oblasti golfového areálu Ypsilon není možné uplatnit právo na volný přístup do krajiny dle ust. § 63 zákona č. 114/1992 Sb.

Co se týče možných pochybení orgánů státní správy při povolování výstavby areálu, je třeba říci, že nebylo zjištěno, že by postup příslušných orgánů, jakož i jejich rozhodování bylo shledáno jako nezákonné či nesprávné. Nebyly ani podniknuty žádné kroky k iniciování přezkoumávání vydaných správních aktů.

## 2) Neoprávněný zábor městských pozemků

Při místním šetření bylo skutečně zjištěno, že závora zabraňující vjezdu do golfového areálu je umístěna napříč pozemkem, který navazuje na závěr ulice K Fojtce. Jedná se o pozemek p.p.č. 638/2, v k. ú. Radčice u Krásné Studánky, ve vlastnictví statutárního města Liberec. Podle vyjádření provozovatele golfového areálu bylo umístění závory na tomto místě provedeno z důvodu zabránění vjezdu vozidel, zejména motorkářů a čtyřkolek a to z důvodu ochrany majetku.

S ohledem na skutečnost, že malá část pozemku p.p.č. 638/2 je pouze úzkým pruhem táhnoucím se cca 170 metrů do nitra areálu, kde končí, bylo umístění závory zvoleno přirozeně z důvodů efektivního zabránění vjezdu uvedených vozidel. Uvedená část p.p.č. 638/2 za závorou ovšem není provozovatelem areálu nijak využívána a v době opakovaného místního šetření nebylo nikým bráněno v průchodu za závorou po pozemku až na hranice katastru obce Mníšek. Faktem ovšem je, že průjezd vozidel je v tomto úseku znemožněn.

Dle měření v katastru nemovitostí je plocha pozemku za závorou velká cca 660 čtverečních metrů, nikoliv 7.000 čtverečních metrů, jak uváděly mediální výstupy. K zabránění vjezdu nedošlo úplně bez vědomí pracovníků MML, od závory mají klíč správci městských lesů pro účely jejich správy. Majitelé pozemků v areálu mají se SML uzavřenu dohodu o bezúplatném přístupu přes jejich nemovitosti právě pro účel správy a obhospodařování lesů v majetku SML, podle vyjádření dotčených pracovníků v areálu toto funguje bez problémů. Neexistence právního podkladu pro zabránění vjezdu vozidel nebyla správcům lesů známa a správci nemovitého majetku SML s ohledem na lokalitu a marginalitu problému akcentovaného peticí a médií až po cca 3 letech od umístění závory, instalaci závory ještě před hranicí městského pozemku taktéž dříve nezaznamenali.

Avizované svévolné zabránění hodnotného městského majetku v rozsahu řádově tisíců čtverečních metrů pro privátní účely majitelů či provozovatelů golfového areálu je poněkud sporné. Jedná se o část pozemku, který končí v nitru areálu, není nijak obhospodařován, ani účelově systematicky využíván. Ovšem to nic nemění na faktu, že provozovatel na tuto část majetku SML zabránil vjezd, byť s vědomím pracovníků MML, kteří mají vjezd v dohodnutém režimu na městské pozemky i pozemky jiných osob umožněn. Za chybu ze strany provozovatele jakož i MML je možné považovat to, že zabránění průjezdu závorou nebylo s provozovatelem areálu či vlastníky pozemků vyřešeno smluvně. S ohledem na charakter pozemku by se jako možné řešení mohlo jevit oddělení a prodej části pozemku či jeho nájem při zachování práva průchodu a průjezdu pro SML i další vlastníky pozemků v areálu. Zástupci provozovatele byli důrazně upozorněni, že závoru musí z pozemku odstranit, případně mohou požádat orgány SML o smluvní dořešení věci, které umožní zachování zábran vjezdu vozidel.

Nutné je ovšem zdůraznit, že odstranění samotného zatarasění průjezdu závorou neřeší problém, který byl občany zmíněn v petici tj. umožnění průchodu areálem v trase, která byla v minulosti využívána cyklisty a pěšími. Majetek SML je zde pouze úzkým, cca 660 čtverečních metrů rozsáhlým pruhem a pro efektivní zajištění průchodu areálem je naprosto bezvýznamným (viz mapka). Uvedený výběžek pozemku navíc končí na katastru obce Mníšek, dále jsou již pozemky v privátním vlastnictví.

Provozovatelé areálu resp. majitelé pozemků trvají na stavu, kdy je do areálu umožněn vstup a vjezd pouze těm třetím subjektům, které s ním mají dohodu, v tomto případě se jedná zejména o SML, jehož pracovníci územím často projíždějí při správě a obhospodařování lesů. Areál provozovatel a majitelé pozemků považují za řádně umístěnou a realizovanou stavbu, která je v privátním vlastnictví a průchod přes ni nepovažuje v očekávané trase (dle petice v úsecích

Radčice – Fojtka a Radčice – Krásná Studánka) za jednoduše možný, s ohledem na značné riziko vážných úrazů při provozování golfového areálu.

### **Závěr**

Průchod přes soukromé pozemky mezi obcí Mníšek – Fojtka a částmi SML Radčice a Krásná Studánka byl znemožněn z důvodu a ochrany zdraví a majetku při provozu golfového areálu. Stalo se tak ze strany provozovatele areálu, který byl jako stavba řádně umístěn povolením Městského úřadu v Chrastavě. S ohledem na případy vážného zranění chodců v okolí golfových areálů nepovažují provozovatelé golfového areálu YPSILON průchod a průjezd areálem v trase očekávané občany, kteří podepsali petici, ani v současnosti za možný a žádoucí.

Uvedenou oblastí nevedou veřejné komunikace a nejsou zde (až na výjimku v podobě marginálního pozemku o ploše cca 660 m<sup>2</sup>) ani pozemky ve vlastnictví SML. Golfový areál je vč. pozemků, po nichž původně procházeli turisté, ve vlastnictví fyzických osob a z větší části se nachází na katastru obce Mníšek. S ohledem na skutečnost, že celý areál je umístěnou stavbou na pozemcích fyzických osob, není možné na průchod uplatnit příslušná ustanovení o právu na přístup do krajiny zákona č. 114/1992 Sb.

Průchod či průjezd neobydlenou oblastí, kde je dnes provozován areál, nesouvisí s běžnou dopravní obslužností (cesty do zaměstnání, k lékaři, do školy, dopravní spojení jednotlivých objektů atd.), ale byl využíván téměř výhradně turisty a cykloturisty. Na základě požadavku MML byla v souvislosti s povolováním areálu na Městském úřadě Chrastava v roce 2005 dobrovolně provozovatelem areálu vybudována přeložka cyklostezky, která areál obchází. Tato je ovšem částí turistů vnímána jako méně výhodná a požadují po SML zajištění průchodu v původních trasách. SML a další vlastníci pozemků (luk a lesů) v areálu a okolí, mají přístup pro správu svého majetku zajištěn bez problémů.

Jak již bylo zastupitelstvo města informováno SML nemá v současné době efektivní nástroj pro zajištění průchodu pro turisty a cyklisty napříč areálem v trasách Radčice – Krásná Studánka a Radčice – Fojtka. Areál je v privátním vlastnictví a z drtivé většiny se nachází na území jiné obce. Majitelé resp. provozovatelé areálu deklarují, že není jejich zájmem omezovat pohyb turistů, nicméně obnovení průchodu dle petice považují za nežádoucí a nemožné z důvodu ochrany zdraví a svého majetku. Provozovatel areálu připouští možnost řešení variantního průchodu přes lesní pozemky pouze u průchodu Radčice – Krásná Studánka, který by šel mimo aktivní hrací plochy areálu, nicméně odsouhlasení této náhradní trasy podmiňuje zpracováním projektu finálního provedení tak, aby mohly být posouzeny možné střety zájmů v území. Pokud bude považovat zastupitelstvo prověření, případně realizaci této varianty za prioritu, je MML připraven objednat studii řešení případně projektovou dokumentaci a projednat ji s vlastníky pozemků a navrhnout smluvní uspořádání celé záležitosti.

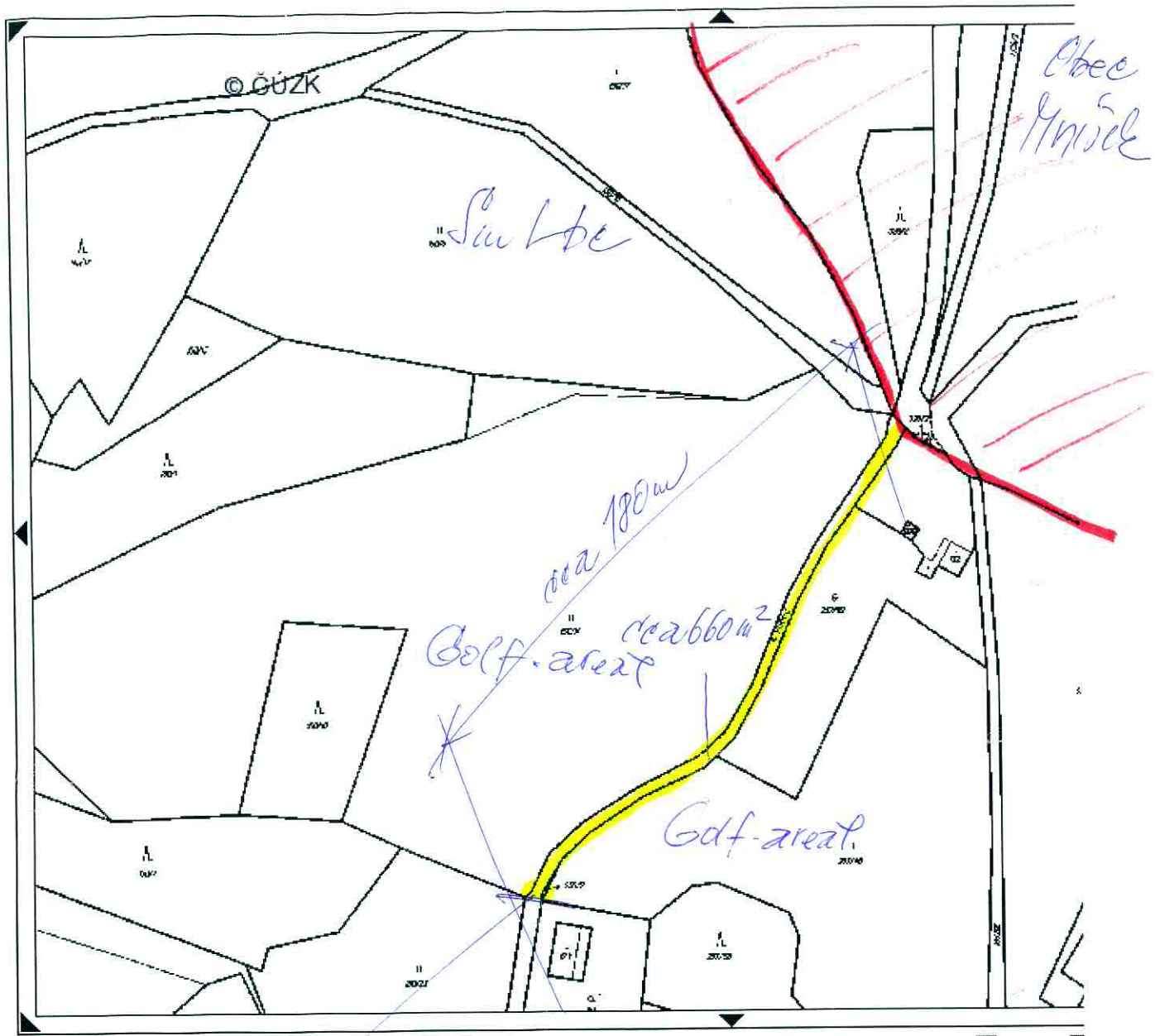
Co se týče mediálně prezentovaného skandálního záboru městských pozemků pro účely golfového areálu, bylo při šetření zjištěno, že provozovatelé areálu neoprávněně nezabrali rozsáhlé pozemky ve vlastnictví SML (uváděných 7.000 m<sup>2</sup> v ceně až cca 14.000.000,- Kč). Bez smluvního podkladu ovšem zabránili vjezdu vozidel do areálu instalací závoře v zadní části ulice K Fojtce, která dnes nikam nevede a končí v nitru privátních pozemků vlastníků areálu na hranici obce Mníšek. Došlo tak ke znemožnění příjezdu na plochu ve vlastnictví SML v rozsahu cca 660 m<sup>2</sup>; dle místního šetření bez účasti provozovatelů bylo zjištěno, že průchodu na ni bráněno není, nicméně po cca 170 metrech je dále již po pozemcích majitelů areálu nemožný. Správci městských lesů mají od závoře klíče a podle potřeby areálem projíždění po uvedeném pozemku SML i ostatních pozemcích majitelů areálu.

Provozovatel areálu byl vyzván, aby závoru bezodkladně odstranil, resp. přemístil o cca 170 metrů dále na hranice svých pozemků či požádal orgány SML o smluvní vyřešení jejího umístění. S ohledem na skutečnost, že instalací závory nevznikla SML žádná škoda a provozovatel považuje její umístění bez smluvního podkladu za své pochybení, které přislíbil rychle řešit, nebyly ve věci prozatím podnikány další kroky.

Vzhledem k výše řečenému je ovšem možné konstatovat, že posunutí závory zabraňující vjezdu vozidel rozhodně nevyřeší požadavek turistické veřejnosti na průchod areálem, naopak zavede turisty dále do neprůchozí zóny. Zde by bylo podstatně vhodnější instalovat další informační tabuli o nemožnosti průchodu již na křižovatku ulice K Fojtce a Ke Kapličce, tak aby turisté mohli areál v dostatečném předstihu obejít po nové trase cyklostezky č. 3006.

### Návrhy řešení

- 1. Smluvní řešení instalace zábrany proti vjezdu na nejsevernější části pozemku p.p.č. 638/2 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky.** Závora brání vjezdu na městský pozemek o velikosti cca 660 m<sup>2</sup>; její odstranění není ovšem logické ani pro provozovatele areálu, ani pro SML. Faktické odstranění závory či její přesun hlouběji do areálu je pouze mediálním gestem, které nic neřeší. Závora brání jen vjezdu vozidel, které je pro obě strany žádoucí, pěší i cyklisté ji mohou obejít. Navíc avizuje již dopředu, že další průchod areálem je nemožný. Doporučuje se proto pronajmout provozovateli areálu část pozemku p.p.č 638/2 za závorou, odsouhlasit instalaci závory a v rámci smlouvy deklarovat vůli obou stran prověřit průchod a průjezd cyklistů po okraji areálu alespoň v trase Radčice – Krásná Studánka.
- 2. Prověření možnosti průchodu v trase Radčice – Krásná Studánka.** Navrhuje se zvážení priority objednání projektové dokumentace pro alternativní napojení ulice K Fojtce přes pozemky na okraji areálu směrem ke Krásné Studánce. Alespoň základní studie řešení by vyhodnotila jednak střety zájmů v území, střety s jinými chráněnými zájmy (zejména ochrana lesa) a odhad nákladů na toto řešení. Orgány SML by pak měly jasnou představu, co by vyhovění tohoto požadavku z petice znamenalo, a mohly by rozhodnout o dalším postupu.
- 3. Zvýšení informovanosti turistů a cyklistů.** Navrhuje se instalace další informační tabule s upozorněním, že průchod golfovým areálem je nemožný a nahrazuje jej nová cyklostezka po východní straně areálu.



1:1353 YX=687115 969340  
Přiblížení území.  ortofoto   
 def. body p

*2002*

MAGISTRÁT MĚSTA LIBERCE  
JUDr. Marek Řeháček – tajemník MML

Nám. Dr. E. Beneše  
LIBEREC

Liberec 31. 8. 2009

Vážený pane tajemníku,

se zájmem jsem si přečetl Vaši „Situační zprávu k Petici občanů – průchod golfovým areálem YPSILON“ připravenou pro jednání Zastupitelstva MML dne 2.9.2009.

Vaši zprávu si dovolím doplnit o skutečnosti, které nejsou ve zprávě uvedeny, které Vám tedy pravděpodobně nejsou známy.

Vaše Důvodová zpráva – první odstavec : „MML byl jedním z orgánů, který po vlastnících v době povolování areálu požadoval alternativní řešení pro průjezd cyklistů, které bylo realizováno.“ Nelze plně souhlasit s citací ...“bylo realizováno“.

MML v době povolování areálu objednal u firmy SOUL projekt náhrady cyklotrasy, projekt byl vypracován, existuje a je zahrnut do Územního plánu obce Mníšek jako **veřejně prospěšná stavba** pod zn. 24zč.2. Lze tedy konstatovat, že původní požadavek MML pro alternativní řešení pro průjezd cyklistů nebyl realizován a dnes již nelze zjistit, proč tento projekt nebyl zahrnut do podmínek stavebního povolení na stavbu areálu.

„Otevření původní cesty areálem je právně a majetkoprávně a s ohledem ne bezpečnost prakticky nereálné.“

Vážený pane tajemníku, Vaši spoluobčané nežádají o otevření původní cesty areálem. Žádají o pomoc při realizaci obnovení propojení dvou částí Liberce – Radčic a Krásné Studánky dle existujícího projektu (či s příp. změnami po dohodě s majiteli Golfu Y).

Zastupitelé obce Mníšek na svém jednání dne 12.11.2008 konstatovali, že „Požadavek na zlepšení prostupnosti území po obvodu golfového areálu je zapracován do ÚPO obce stejně, jako mnohé jiné požadavky obce v rámci Návrhu ÚPO a jeho Změn a předpokládá se tedy jejich realizace.“

Z Vaší zprávy : „...s ohledem na bezpečnost...“ Existuje mnoho golfových hřišť, kterými prochází cesty pro pěší a cyklisty. Při objednání projektu si však již tito majitelé areálů s ohledem na spoluobčany nárokují, aby projekt „řešil bezpečnost návštěvníků a řešil možnost procházky po nových a upravených pěšinách a třeba sledování hry pro všechny“. (Citace z prohlášení pí. Moniky Bažantové – Golf Klánovický Les).

Z Vaší zprávy : „Uvedenou oblastí nevedou veřejné komunikace (až na výjimku...cca 660 m2)... Původní cesta měří cca 1500m. Komunikace k.č. 1339/3 ve vlastnictví obce Mníšek měří cca 700 m a komunikace MML k.č. 638/2 cca 180 m. MML a obec Mníšek tedy vlastní téměř 60 %. Bylo by snad možné dohodnout s majiteli Golfu Y a nahradit zbývajících 40 % odbočkou vyhovující bezpečnosti a nenarušující sportovní činnost golfistů.“

To pravděpodobně navrhuje v Návrhu řešení v bodě 2. Je potěšitelné, že je reálná spoluúčast orgánů SML při řešení problému spoluobčanů a že stále nezní odmítavé stanovisko tak, jako na posledním zasedání Zastupitelstva MML.

Pro Vaši informaci ještě uvádím, že na poslední pochůzce golfovým areálem za přítomnosti zástupce Golfu Y, Cyklistů Liberecka, zástupce občanů a zastupitelů MML byla navržena varianta, která by nenarušovala sportovní činnost areálu (podle názoru zástupce Golfu Y – pravděpodobně dosud neschváleno majiteli) a plně vyhovovala jako náhrada za „zrušenou“ cestu.

S pozdravem

Josef Římek  
člen Petičního výboru