

## Specifikace požadovaných právních služeb

Město Hradec Králové (dále také jen „město“) požaduje zpracování právního rozboru, jehož obsahem bude posouzení veškerých rizik vyplývajících z případného postupu města spočívajícího v odepření souhlasů s realizací záměru soukromého investora označeného jako Shopping park Nová Zelená a veřejný park Kukleny na pozemcích vlastnicky patřících městu a v odmítnutí převést pozemky, které jsou pro realizaci záměru nezbytné a jsou ve vlastnictví města, do vlastnictví investora, vše v souvislosti s dosavadními kroky města.

### Popis rozhodných skutečností:

#### A. Změna č. 177 územního plánu města Hradec Králové

Město Hradec Králové na základě usnesení zastupitelstva města č. ZM/2010/1901 (příloha č. 1) vydalo pod č. 177 změnu svého územního plánu spočívající ve změně funkčního využití ploch území v západní části města, v lokalitě označované jako Nová Zelená, v k.ú. Kukleny z ploch orné půdy na plochy městského a obvodního centra, čistě obytné plochy vícepodlažní zástavby, plochy občanského vybavení městského a regionálního významu, plochy parků, lesoparků a městské zeleně a plochy pro motorovou dopravu. Poslední uvedené plochy se týkaly komunikační sítě včetně úpravy trasování navržené komunikace Nová Zelená.

Stejným usnesením zastupitelstvo města stanovilo závazné podmínky pro následující správní řízení, a to:

1. v území bude maximálně 55 % zpevněných ploch
2. vsakovací zařízení budou dimenzována na převedení 5 leté návrhové srážky o době trvání 60 minut do kolektoru pozemních vod
3. vsakovací zařízení nesmí být umístěna podél toku Chaloupecké svodnice, aby nedocházelo k průsaku vody do svodnice a následnému zvýšení průtoku ve svodnici
4. vsakovací zařízení v okolí původního toku Chaloupecké svodnice musí být umístěna tak, aby nedocházelo k podmáčení území v této oblasti
5. vsakovací zařízení budou vybavena bezpečnostním přepadem, který bude sveden do retenčního prostoru nebo retenčních prostorů
6. retenční prostor/prostory budou dimenzovány na 2 letou srážku o době trvání 60 minut
7. na retenci srážkových vod je potřeba vymezit prostor o výměře min. 6 % území (tak, aby byl schopen pojmout 13 500 m<sup>3</sup> vody)
8. v územním řízení musí být vyřešeno nakládání s dešťovými vodami v dotčeném území tak, aby nezatěžovaly okolní pozemky
9. zasakovací objekty by neměly být realizovány v zónách 2 a 3 (viz situace infiltračních podmínek, příloha č. 2)
10. v území pod Novou Zelenou ve směru proudění podzemní vody nemohou být budovány pozemní objekty, které by působily jako překážka proudění podzemní vody (tzn. objekty hlubší než 1 podz. podlaží), resp. jejich vliv musí být ověřen výpočtem

Komunikace Nová Zelená je v územním plánu označena jako veřejně prospěšná stavba. Z hlediska sítě pozemních komunikací by mělo jít o místní komunikaci ve vlastnictví města.

Město dosud nepřistoupilo k přípravě stavby komunikace Nová Zelená, není ani vlastníkem všech pozemků, které by v souladu s územním plánem měly být komunikací Nová Zelená zastavěny.

## B. Dosavadní jednání s investorem:

V roce 2021 se na město obrátila společnost Endeta, a.s., vlastník pozemků v lokalitě Nová Zelená, s návrhem na uzavření smlouvy o spolupráci (příloha č. 3), z jehož obsahu vyplývalo, že společnost Endeta, a.s. (dále také jen jako „investor“) má zájem na svých pozemcích v lokalitě Nová Zelená vybudovat obchodní centrum, přičemž jeho vybudování je závislé na spolupráci města. Investor je vlastníkem pozemků nezbytných pro realizaci jeho záměru a dále pozemků nacházejících se v části koridoru komunikace Nová Zelená, tak jak je vymezen územním plánem města. Vzhledem k tomu, že k pozemkům investora určeným k vybudování obchodního centra nebyl zajištěn přístup, investor navrhoval ve smlouvě o spolupráci zakotvit toto:

- (i) na pozemcích ve svém vlastnictví nacházejících se v části koridoru komunikace Nová Zelená investor vybuduje na své náklady část této komunikace, pro celou komunikaci Nová Zelená zpracuje na své náklady, maximálně však do výše 15 mil. Kč, projektovou dokumentaci ve stupni pro územní řízení a městu poskytne částku do výše 300 tis. Kč na zajištění inženýrských činností spojených se získáním územního povolení pro komunikaci Nová Zelená
- (ii) po kolaudaci části komunikace Nová Zelená vybudované investorem investor poskytne městu finanční dary – 15 mil. Kč bez účelového vázání a 20 mil. Kč na výstavbu dopravní infrastruktury v k.ú. Kukleny
- (iii) část nově vybudované komunikace Nová Zelená investor napojí na stávající komunikaci Zelená, která je ve vlastnictví města
- (iv) zbytek komunikace Zelená, který se z hlediska dopravní obslužnosti stane po napojení na část komunikace Nová Zelená nadbytečným, bude vyjmut ze sítě místních komunikací
- (v) město investorovi převede vlastnické právo k pozemku, který se nachází pod komunikací Zelená, v té její části, která se stane nadbytečnou, protože tento pozemek je nezbytný pro vybudování napojení obchodního centra na komunikaci Nová Zelená a tedy pro zajištění dopravní dostupnosti obchodního centra, a to na základě směny tohoto pozemku za pozemky pod investorem vybudovanou částí komunikace Nová Zelená
- (vi) město převezme vybudovanou část komunikace Nová Zelená

K návrhu smlouvy o spolupráci investor přiložil další dokumenty (přílohy 4.0 až 4.9), zejména popis svého záměru, harmonogram plnění jednotlivých smluvních závazků, zobrazení pozemků dotčených záměrem, zobrazení pozemků, které by měl investor ze svého vlastnictví převést do vlastnictví města, zobrazení pozemků, které by město ze svého vlastnictví mělo převést do vlastnictví investora a situaci majetkových vztahů k pozemkům nacházejících se v koridoru zbývajících částí komunikace Nová Zelená.

Na základě návrhu společnosti Endeta, a.s. proběhlo mezi městem a uvedenou společností několik jednání. Na prvním z nich bylo dohodnuto vytvoření dvou pracovních skupin, první pro účely jednání o podobě smlouvy o spolupráci, druhá pro zpracování stavebně konstrukčního řešení komunikace Nová Zelená.

Zatímco druhá skupina dospěla k návrhu koncepce uspořádání radiály Nová Zelená (příloha č. 5), v rámci jednání první skupiny vznikly pochybnosti o souladu záměru investora s územním plánem, zejména s podmínkami stanovenými zastupitelstvem města při vydání změny č. 177 územního plánu města. Vzhledem k tomu, že záměr investora podléhal zjišťovacímu řízení vlivu záměru na životní prostředí (EIA), shodly se obě strany na tom, že jednání o konkrétních smluvních podmínkách je možné až na základě výsledků zjišťovacího řízení. Výsledkem tak v této fázi bylo memorandum (příloha č. 6.0

až 6.6), které zakotvilo některé principy spolupráce s tím, že splnění podmínek, o kterých strany v rámci memoranda učinily svá prohlášení, může být ověřeno až v rámci procesu EIA a strany budou tyto podmínky řešit tak, jak z procesu EIA vplyne.

Text memoranda byl vytvořen na úrovni odborných zaměstnanců města a příslušného náměstka primátora. Návrh memoranda byl předložen zastupitelstvu města na jeho zasedání konaném dne 26. 4. 2022 (návrh usnesení ZM/ N 19833, příloha č. 7), memorandum nebylo zastupitelstvem města schváleno.

### **C. Usnesení zastupitelstva města přijatá ve vztahu k lokalitě Nová Zelená**

Zastupitelstvo města v souvislosti s lokalitou Nová Zelená, zejména pak v souvislosti se záměrem investora, přijalo několik usnesení.

V roce 2020 to bylo usnesení č. ZM/2020/922 (příloha č. 8) ze dne 2. 11. 2020, které reagovalo na zveřejnění oznámení o posuzování záměru investora podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Zastupitelstvo města uložilo příslušnému odboru uplatnit v rámci předmětného řízení požadavky na vyhodnocení budoucí dopravní zátěže, příspěvku záměru k efektu tzv. tepelného ostrova a zatížení obytných domů hlukem a světelným znečištěním z provozu nákupního centra.

V roce 2021 si zastupitelstvo města usnesením č. ZM/2021/1346 (příloha č. 9) ze dne 30. 8. 2021 vyhradilo pravomoc schvalovat znění připravované plánovací smlouvy mezi městem a investorem.

V roce 2022 potom zastupitelstvo města usnesením č. ZM/2022/1640 (příloha č. 10) reagovalo na zveřejnění dokumentace záměru investora v rámci řízení EIA a uložilo příslušnému odboru zaslat k dokumentaci vyjádření, které bude obsahovat negativní stanovisko k záměru z důvodu nadměrného dopravního zatížení městských částí Kukleny, Svobodné Dvory a Plačice a z důvodů nežádoucího hluku, znečištění ovzduší a vibrací, dále poukázat na nesrovnalosti v dokumentaci a požadovat její přepracování. Zastupitelstvo stejným usnesením uložilo primátorovi města trvat při jednáních s investorem na požadavku vybudování komunikace Nová Zelená po ulici Pálenecká včetně zkapacitnění napojení na Pražskou třídu, a to ještě před zprovozněním nákupního centra, jednat s investorem a dalšími potenciálními investory v území o spoluúčasti na vybudování komunikace Nová Zelená, jednat s investorem o možných úpravách jeho záměru v kontextu rozvoje města, vazby na centrum města a urbanistického konceptu území a svolat ve věci záměru odborný seminář pro zastupitele i veřejnost.

V souladu se shora uvedenými usneseními město uplatnilo námitky a požadavky v rámci řízení o posuzování vlivů na životní prostředí, a to podáními ze dne 12.11.2020, č.j. MMHK/184522/2020/RM/UI, resp. ze dne 27. 5. 2022, č.j. MMHK/092232/2022/RM/UI (přílohy č. 11 a 12).

Krajský úřad opatřením KUKHK-15066/ZP/2022 ze dne 31. 05. 2022 na základě dokumentace a dále obdržených vyjádření, vrátil oznamovateli dokumentaci vlivů záměru na životní prostředí k doplnění a přepracování řešení záměru o zkapacitnění napojení Nové Zelené na ulici Páleneckou a dalšího pokračování na Pražskou třídu, tj. vybudování komunikace Nová Zelená v celé její délce a koordinace se záměrem Jižní spojky včetně relevantních dopravních napojení, s cílem uvedení těchto komunikací do provozu před zahájením realizace jednotlivých záměrů změny ÚP č. 177. Investor poté podal u Ministerstva životního prostředí podnět k přezkumu uvedeného opatření krajského úřadu s návrhem

na jeho zrušení. MŽP pro svou nepříslušnost, podnět postoupilo k vyřízení příslušnému správnímu orgánu, kterým je krajský úřad a doplnilo ho o svůj právní názor k vyřízení podnětu. MŽP v něm vyslovilo stanovisko, že krajský úřad není oprávněn zasahovat do dispoziční pravomoci oznamovatele, co se týče určení obsahu, resp. předmětu oznámeného záměru. Krajský úřad následně své opatření v přezkumném řízení změnil tak, že dokumentaci oznamovateli vrátil k přepracování v rozsahu obdržených vyjádření k dokumentaci, což doplnil výčtem jedenácti vyjádření, která obsahovala k dokumentaci záměru desítky připomínek.

Dne 19. 12. 2022 byla opatřením krajského úřadu KUKHK-15066/ZP/2022 datovaným týmž dnem vydána informace o zveřejnění doplněné dokumentace záměru podle zákona EIA.

Dne 17. 05. 2023 byla krajským úřadem zveřejněna další přepracovaná dokumentace, k níž město uvedlo, že nadále uplatňuje své postoje vyplývající z usnesení zastupitelstva města.

V květnu 2022 město obdrželo dopis investora označený jako „Reakce na rozhodnutí zastupitelstva statutárního města Hradec Králové ze dne 17.5.2022“ (příloha č. 13). Jeho obsahem bylo vyjádření připravenosti investora dále s městem spolupracovat a vést jednání a další komunikaci s cílem dosáhnout výsledku přijatelného pro obě strany. Na základě toho proběhlo dne 15. 6. 2022 mezi investorem a městem jednání, při kterém investor deklaroval, že je nadále připraven podílet se na řešení stavby radiály Nová Zelená především tímto způsobem:

- vyprojektuje a provede inženýring a výstavbu části plánové radiály Nová Zelená, včetně úpravy křižovatky se silnicí I/11, vybudování nových odbočovacích pruhů, propojení s ulicí Zelená a vybuduje cyklostezku,
- zpracuje (na své náklady) projektovou dokumentaci ve stupni dokumentace pro umístění stavby pro zbylou část radiály Nová Zelená a rekonstrukci ulice Pálenecká včetně napojení na ulici Pražská, a
- daruje městu částky ve výši celkem 25 mil Kč na podporu jeho aktivit v předmětné lokalitě. Tuto svoji nabídku investor rozšířil o nabídku zajistit městu externí financování té části radiály Nová Zelená, která leží mimo jeho záměr.

Na jednání s investorem Město uvedlo, že považuje za vhodné pokračovat v procesu úpravy vzájemných vztahů Města a Investora ve věci Záměru po posouzení vlivu Záměru na životní prostředí na základě závěrů, které z tohoto procesu vyplynou. Těmito závěry byly ostatně limitovány i závazky obsažené v návrhu memoranda.

Zástupci investora uvedli, že považují konání semináře v období před komunálními volbami za nevhodné a neúčelné a v uvedeném období se ho nebudou účastnit. Bylo tedy dohodnuto, že odborný seminář pro zastupitele a veřejnost se uskuteční po ustavení zastupitelstva vzešlého z nadcházejících voleb.

#### **D. Postup města po neschválení návrhu memoranda zastupitelstvem města**

Investor v období po neschválení návrhu memoranda komunikoval s městem prostřednictvím několika žádostí podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, městu je také známo, že podal žádost o vydání závazného stanoviska úřadu územního plánování podle § 96b stavebního zákona k záměru, který označil jako „*Přeložka ulice Zelená, včetně související infrastruktury, Hradec Králové – Kukleny*“ (investor o tom informoval vedení města při jednání konaném dne 1. 2. 2023).

V dubnu 2023 zaslal investor městu návrh smlouvy o spolupráci a smlouvy o smlouvě budoucí kupní, jejímiž přílohami jsou kupní smlouvy, na které smlouva o spolupráci odkazuje (přílohy 14.0 až 14.2). K návrhům uvedl, že je předkládá v souvislosti se svým záměrem obdržet nezbytná povolení pro výstavbu veřejně prospěšné stavby ulice Nová Zelená.

Návrh smlouvy o spolupráci opět obsahoval závazek investora vybudovat část komunikace Nová Zelená a její napojení na stávající ulici Zelená, dále závazek prodat ji městu včetně zastavěných pozemků za cenu, která bude rovna ceně pozemků nacházejících se pod stávající komunikací Zelená v té její části, která po vybudování části komunikace Nová Zelená ztratí dopravní význam, zjištěné znaleckým posudkem a navýšené o 10 mil. Kč a závazek města prodat pozemky nacházející se pod komunikací Zelená v té části, která po vybudování části komunikace Nová Zelená ztratí dopravní význam a vyřadit tuto část komunikace Zelená ze sítě místních komunikací.

Vzhledem k tomu, že předložené návrhy smlouvy nezahrnovaly požadavky vyplývající ze shora popsaných usnesení zastupitelstva města a dále vzhledem k tomu, proces posouzení vlivu záměru investora na životní prostředí stále probíhal, město odmítlo předložený návrh smlouvy přijmout, a to dopisem primátorky města ze dne 24. 5. 2023 (příloha č. 15).

## **E. Aktuální stav**

Dne 21. 11. 2023 vydal Krajský úřad Královéhradeckého kraje pod č.j. KUKHK-15066/ZP/2022 souhlasné závazné stanovisko (příloha č. 16) k posouzení vlivů provedení záměru investora na životní prostředí. Pro přípravu, realizaci a provoz záměru bylo stanoveno celkem 23 podmínek, mezi tyto podmínky nepatří vybudování komunikace Nová Zelená v celé její délce.

Investor se na město po získání souhlasného závazného stanoviska v procesu EIA znovu obrátil a předložil návrh tezí (příloha č. 17) pro uzavření plánovací smlouvy. Investor opět předpokládá vybudování části komunikace Nová Zelená, zajištění projektové dokumentace pro celou komunikaci Nová Zelená, zajištění příslušných veřejnoprávních povolení, dále úpravu okružní křižovatky, na kterou se část komunikace Nová Zelená napojuje a předání komunikací včetně zastavěných pozemků městu. Investor dále předpokládá, že uhradí platbu zjištěnou podle městem připravovaných pravidel pro investory („kontribuční platba“) a že tato platba umožní financování zbývajících částí komunikace Nová Zelená. Město má poskytnout potřebnou součinnost a do vlastnictví investora převést pozemky pod komunikací Zelená nezbytné k realizaci jeho záměru. Další návrhy investora se pak týkají změny územního plánu města (připravovaného) v severní části lokality.

Na poslední návrh investora město dosud nereagovalo.

### **Dotazy:**

1. Může město v příslušných správních řízeních vystupovat jako kterýkoliv jiný vlastník pozemku a bránit realizaci záměru investora neposkytnutím souhlasů, resp. nepřevedením vlastnického práva k potřebným pozemkům?
2. Je město v postupu podle otázky č. 1 nějak omezeno svými dosavadními kroky, resp. zejména svojí dosavadní nečinností ve vztahu k přípravě komunikace Nová Zelená?
3. Vyplývají pro město z jeho dosavadních kroků, z vedených jednání, z přijatých usnesení (zejména z usnesení č. ZM/2022/1640), nebo z jeho nečinnosti ve vztahu k přípravě komunikace Nová Zelená nějaká rizika ve smyslu odpovědnosti za škodu, která by mohla investorovi vzniknout tím,

že nebude moct realizovat svůj záměr, resp. pro tento záměr z důvodu postupu města nezíská příslušné veřejnoprávní povolení? Pokud ano, prosíme o popis těchto rizik.

4. Vyplývají pro město nějaká rizika ve smyslu odpovědnosti za škodu z postupu popsaného v otázce č. 1?
5. Prosíme o sdělení dalších skutečností vyplývajících ze zadání a přiložených podkladů, které mohou být relevantní ve vztahu k jednání mezi městem a investorem.
6. Prosíme o návrh vhodného, rizika minimalizujícího postupu města v předmětné záležitosti.

#### **Přílohy:**

1. usnesení zastupitelstva města č. ZM/2010/1901 ze dne 30.3.2010 (včetně příloh)
2. soutisk stavebního záměru a infiltračních podmínek v území
3. návrh smlouvy o spolupráci z dubna 2021
4. 4.0 až 4.9 - přílohy smlouvy o spolupráci z dubna 2021
5. koncepce uspořádání radiály Nová Zelená (výstup z pracovní skupiny)
6. 6.0 až 6.6 - návrh memoranda o společném postupu včetně příloh (odůvodnění souladu záměru s územně plánovací dokumentací, situace veřejně prospěšné stavby radiála Nová Zelená – rozdělení na Úsek 1. a Úsek 2., návrh koncepce uspořádání radiály Nová Zelená – příčný řez úsek 1. a příčný řez úsek 2., specifikace účelu využití prostředků v Kuklenách, popis splnění podmínek dle čl. V. usnesení zastupitelstva města č. ZM/2010/1901 z vydání změny ÚP č. 177 pro následující správní řízení na základě výsledku prověření možnosti technické infiltrace srážkových vod, posouzení splnění podmínek odvodnění pro Shopping Park Nová Zelená a veřejný park Kukleny, celková situace – sadové úpravy, situace – soutisk stavebního záměru a infiltračních podmínek v území, situace – hospodaření s dešťovou vodou včetně bezpečnostních případů, schéma situace – hospodaření s dešťovou vodou při nadlimitních srážkách, koncepční schéma řešení zasakování dešťové vody, podélný profil řešeným územím, stavebně konstrukční řešení stavebních objektů)
7. návrh usnesení ZM/ N 19833
8. usnesení zastupitelstva města č. ZM/2020/922 ze dne 2. 11. 2020
9. usnesení zastupitelstva města č. ZM/2021/1346 ze dne 30. 8. 2021
10. usnesení zastupitelstva města č. ZM/2022/1640 ze dne 17. 5. 2022
11. podání města Hradec Králové ze dne 12.11.2020, č.j. MMHK/184522/2020/RM/UI
12. podání města Hradec Králové ze dne 27. 5. 2022, č.j. MMHK/092232/2022/RM/UI
13. dopis investora označený jako „Reakce na rozhodnutí zastupitelstva statutárního města Hradec Králové ze dne 17.5.2022“
14. 14.0 až 14.5 - návrh smlouvy o spolupráci a o smlouvě budoucí kupní z dubna 2023 včetně příloh (návrhy kupních smluv mezi městem a investorem, obecné zásady města pro přijetí nově budované infrastruktury do majetku města, zákres majetkoprávních úprav pro realizaci přeložky)
15. dopis primátorky města ze dne 24. 5. 2023, č.j. MMHK/103804/2023
16. souhlasné závazné stanovisko vydané Krajským úřadem Královéhradeckého kraje dne 21. 11. 2023 pod č.j. KUKHK-15066/ZP/2022
17. 17.00 a 17.01 - návrh tezí pro uzavření plánovací smlouvy včetně přílohy (porovnání trasy Nové Zelené podle stávajícího a nového územního plánu)