



# Advokátní kancelář Těmín, s.r.o.

DOPORUČENĚ + E-MAILEM: obec@bystrice.cz

**Obecní úřad Bystřice**  
**Bystřice 334**  
**739 95 Bystřice nad Olší**

**k rukám paní Ing. Martiny Miklendové**

společnost je zapsaná v  
obchodním rejstříku vedeném  
Městským soudem v Praze,  
sp. zn. C 200812

IČ: 24854590  
DIČ: CZ24854590

V Praze dne 28. 6. 2016  
(S550/TM)

**JUDr. Tomáš Těmín, Ph.D.**  
**advokát**

zapsán v seznamu  
advokátů, vedeném Českou  
advokátní komorou pod č. 9996

**Vlastníci:**

- 1) **Ing. Michal Szurman**, nar. 23. 7. 1982  
bytem Norská 1014/2, 101 00 Praha 10
- 2) **Olga Suchá**, nar. 29. 6. 1933  
bytem Patočkova 977/18, 169 00 Střešovice
- 3) **Ing. Luděk Klazar**, nar. 30. 3. 1937  
bytem Mařákova 370, 570 01 Litomyšl - Město

**koncipienti:**

Mgr. Martin Kolář  
Mgr. Veronika Gajzlerová

**sekretariát:**

Kateřina Kučerová  
Bc. Stefan Stefanov

Sídlo:

Karlovo nám. 28  
CZ – 120 00 Praha 2

**Právně zastoupeni:** **JUDr. Tomášem Těmínem, Ph.D.**, advokátem  
Advokátní kancelář Těmín, s.r.o.  
se sídlem Karlovo nám. 28, 120 00 Praha 2

Kontakty:

Tel.: +420 222 220 198

Tel.: +420 606 682 684

Email : [kancelar@aktemin.cz](mailto:kancelar@aktemin.cz)

ID datové schránky : s8qf5gw

[www.aktemin.cz](http://www.aktemin.cz)

## Námítky k návrhu územního plánu Bystřice

Bankovní spojení:

Raiffeisenbank, a.s.  
Olbrachtova 9, Praha 4  
č. účtu: 1406225001/5500

**V trvalé spolupráci s:**

Mgr. Martin Rytíř, advokát  
Praha

JUDr. Marie Malá, notář  
Praha

JUDr. Jana Fojtová, exekutor  
Pelhřimov

J e d n o u

Přílohy: plné moci  
dle textu

advokát

JUDr. Tomáš Těmín, Ph.D.  
Attorney at Law

Rechtsanwalt

I.

Vlastníci mají ve společném vlastnictví tyto nemovitosti: pozemek parc. č. 641/2, 644/4, 644/8 a 645, vše v katastrálním území Bystřice nad Olší, obec Bystřice, okres Frýdek-Místek, zapsáno na LV 4435 vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, a to v následujících podílech:

- pan Ing. Michal Szurman je vlastníkem podílu ve výši 4/10 na těchto uvedených nemovitostech,
- paní Olga Suchá je vlastníkem podílu ve výši 3/10 na těchto uvedených nemovitostech a
- pan Ing. Luděk Klazar je vlastníkem podílu ve výši 3/10 na těchto uvedených nemovitostech.

Důkaz: výpis z katastru nemovitostí

Dle grafické části platného územního plánu Bystřice – po změně č. 5, který byl vydán jako opatření obecné povahy č. 1/2011 ze dne 28. 7. 2011, a souvisejících Regulativů územního rozvoje Územního plánu obce Bystřice - úplné znění po schválené Změně č. 5, se pozemky parc. č. 644/4, 644/8 a 645 vše kat. území Bystřice nad Olší, obec Bystřice, okres Frýdek-Místek, zapsané na LV 4435 vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, (dále jen „**Dotčené pozemky**“) nacházejí v plochách s funkčním využitím ploch k bydlení individuálního, a to ve formě návrhu (Z7).

Dle upraveného návrhu územního plánu Bystřice, elektronicky zveřejněného k opakovanému veřejnému projednání dne 23. 5. 2016 na oficiálních internetových stránkách obce Bystřice, má být funkční využití Dotčených pozemků změněno a tyto mají být určeny jako **zemědělské pozemky (NZ) - nezastavitelné**.

Veřejnou vyhláškou Obecního úřadu Bystřice ze dne 23. 5. 2016, č. j. OB/1913/2016, bylo oznámeno, že se dne 23. 6. 2016 v 16:00 hod. v zasedací místnosti Zastupitelstva obce Bystřice uskuteční opakované veřejné projednání návrhu územního plánu Bystřice – návrhu opatření obecné povahy včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Veřejné projednání návrhu územního plánu Bystřice se dne 23. 6. 2016 uskutečnilo.

**Vzhledem k plánované změně účelového využití Dotčených pozemků a opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu Bystřice podávají Vlastníci Dotčených pozemků v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) tyto**

**n á m í t k y,**

**neboť mají za to, že přijetím nového územního plánu obce Bystřice v navrhované podobě dojde k zásahu do jejich vlastnického práva zaručeného čl. 11 Listiny základních práv a svobod a zároveň jim vznikne značná škoda spočívající ve snížení hodnoty těchto pozemků. Vlastníci Dotčených pozemků rovněž namítají diskriminační charakter návrhu územního plánu Bystřice, když zrušení zastavitelnosti Dotčených pozemků není nikterak důvodné.**

## II.

### Vymezení území dotčeného námitkou

Námítky všech Vlastníků se dotýkají tohoto území: **pozemek parc. č. 644/4, 644/8 a 645, vše kat. území Bystřice nad Olší, obec Bystřice, okres Frýdek-Místek, zapsáno na LV 4435 vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec.**

## III.

### **a) Rozdělení pozemků parc. č. 641 a 644**

Dotčené pozemky byly Vlastníkům 2) a 3) navraceny jako restituovaný majetek na počátku 90. let. Vlastník 1) je nabyt na základě kupní smlouvy ze dne 20. 10. 2015 s účinky zápisu ke dni 4. 1. 2016, zápis proveden dne 26. 1. 2016. Pozemky nebyly vymezeny, jak je výše uvedeno, ale byly součástí větších celků, a sice pozemků parc. č. 641 a 644. Rozparcelování pozemků parc. č. 641 a 644 bylo provedeno na základě žádosti Vlastníků ze dne 19. 9. 2015, když Obecní úřad Bystřice udělil s dělením pozemků souhlas ze dne 30. 9. 2015. Rozdělení pozemku parc. č. 641 bylo do evidence katastru nemovitostí zapsáno dne 12. 11. 2015 a rozdělení pozemku parc. č. 644 pak dne 28. 12. 2015.

Vlastníci učinili kroky směřující k rozparcelování pozemků parc. č. 641 a 644 proto, aby mohly být tyto nově vzniklé pozemky zastavěny rodinnou zástavbou, když se dle stávajícího územního plánu Bystřice nacházejí v zóně individuálního bydlení. **Za tímto účelem byly také vyznačeny komunikace na pozemcích parc. č. 644/4 a 644/8, které mají zpřístupnit a propojovat sousední pozemky vzniklé rozdělením pozemků parc. č. 641 a 644.**

Důkaz: Souhlas s dělením pozemků ze dne 30. 9. 2015

### **b) Proces tvorby návrhu územního plánu Bystřice**

Vlastníci Dotčených pozemků se začali o návrh územního plánu Bystřice zajímat ihned, jakmile se o jeho přípravách dozvěděli. Dne 14. 1. 2013 podali připomínky k projednávání návrhu zadání nového územního plánu obce Bystřice.

Obec Bystřice jako zadavatel a pořizovatel nového územního plánu navrhla dne 18. 8. 2014 změnu Z36 na pozemku parc. č. 644. Tato změna, oproti platnému územnímu plánu obce, znamenala vyjmutí zastavitelné plochy, aktuálně na pozemku parc. č. 644/8 a částečně na pozemku parc. č. 645, a změnu jejího funkčního využití na pozemek nezastavitelný.

Dne 23. 9. 2014 bylo Krajským úřadem pro Moravskoslezský kraj, odborem životního prostředí a zemědělství, vydáno koordinované stanovisko k návrhu územního plánu Bystřice. Odbor životního prostředí nesouhlasil mimo jiné se změnou Z36, a to s ohledem na ustanovení § 4 a 5 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Dne 11. 3. 2015 se uskutečnilo dohodovací jednání k návrhu územního plánu Bystřice, na kterém bylo ujednáno, že dojde k redukci rozsahu plochy na severní a jižní straně zóny Z36 tak, aby nebylo narušeno ochranné pásmo potoka v jižní části mimo jiné nynějšího pozemku parc. č. 645. Dne 17. 3. 2015 po provedení terénního šetření však bylo dohodnuto, že plocha Z36 bude z návrhu vypuštěná celá. Takto bylo rozhodnuto bez další součinnosti s Vlastníky Dotčených pozemků.

Po zveřejnění upraveného návrhu nového územního plánu podali Vlastníci k Obecnímu úřadu Bystřice dopisem ze dne 10. 9. 2014 „Žádost o úpravu Návrhu územního plánu ze dne 18. 8. 2014“, kde zejména požadovali, aby se logicky v celé dotčené oblasti propojily plochy se stejným způsobem využití, z nichž byly jejich pozemky vyčleněny, a to tak aby pozemky parc. č. 644/4, 644/8 a 645 byly zařazeny do zastavitelné plochy stejně jako plocha sousedící. K této žádosti se Obecní úřad Bystřice nikterak nevyjádřil, ani návrh Vlastníků Dotčených pozemků nezohlednil v dalším procesu tvorby nového územního plánu obce.

Dne 6. 1. 2016 se uskutečnilo veřejné projednání návrhu územního plánu Bystřice. Vlastníci Dotčených pozemků podali proti návrhu včasné námitky ze dne 11. 1. 2016. K námitkám nebylo nikterak přihlédnuto, návrh územního plánu nebyl s ohledem na podané námitky upraven.

Důkaz: Připomínky k projednávání návrhu zadání nového územního plánu obce Bystřice  
Změna Z36 na pozemku parc. č. 644  
Koordinované stanovisko k návrhu územního plánu Bystřice ze dne 23. 9. 2014  
Záznam z dohodovacího jednání ze dne 11. 3. 2015  
Záznam z terénního zkoumání ze dne 17. 3. 2015  
Žádost o úpravu Návrhu územního plánu ze dne 18. 8. 2014  
Námitky ze dne 11. 1. 2016

#### **c) Komunikace na pozemku parc. č. 644/4**

Vlastníci Dotčených pozemků uvádí, že na pozemku parc. č. 644/4 bylo započato s budováním komunikace, která má být napojena na místní komunikaci parc. č. 642 v k. ú. Bystřice nad Olší za účelem zpřístupnění pozemků parc. č. 644/5 a 644/3. Stavba byla zahájena na základě rozhodnutí Obecního úřadu Bystřice, stavebního úřadu, ze dne 16. 5. 2016, č. j. OB/1235/2016. Dne 10. 6. 2016 byla provedena kontrolní prohlídka stavby, při které Vlastník 1) předložil vyžádané opatření povolující provádění stavby.

Především s ohledem na tuto skutečnost mají Vlastníci Dotčených pozemků za to, že přijetí územního plánu v navrhované podobě není možné, neboť na pozemku parc. č. 644/4 probíhá výstavba v souladu s platným a zákonným rozhodnutím příslušného úřadu. Stavba je zřizována za účelem zajištění dostupnosti sousedních pozemků určených dle platného územního plánu k zastavění. Změnou účelového využití Dotčených pozemků by bylo nepřiměřeně zasaženo jak do vlastnického práva Vlastníků Dotčených pozemků, tak také do jejich právní jistoty. Zároveň by Vlastníkům Dotčených pozemků vznikla škoda v podobě prostředků vynaložených na realizaci stavby komunikace, popřípadě její odstranění, neboť vedení komunikace k pozemkům, které nemohou být zastaveny, je zcela zbytečné a neúčelné.

Důkaz: Rozhodnutí Obecního úřadu Bystřice, stavebního úřadu, ze dne 16. 5. 2016, č. j. OB/1235/2016  
Výzva k účasti na kontrolní prohlídce ze dne 1. 6. 2016, č. j. MěÚT/28225/2016  
Protokol o kontrolní prohlídce ze dne 10. 6. 2016  
Fotodokumentace stavby

### **c) Diskriminační charakter návrhu nového územního plánu Bystřice**

Vlastníci Dotčených pozemků trvají na všech námitkách obsažených v podání ze dne 11. 1. 2016. Tvrdí, že návrh územního plánu, který byl předmětem veřejného projednání dne 23. 6. 2016, je diskriminační a navrhovaný zásah do jejich vlastnického práva nelze mít za proporcionální ani důvodný.

Zároveň Vlastníci tvrdí, že změna ploch Z36 – jejich úplné vypuštění, není nijak odůvodněna, a proto je nepřezkoumatelná, když je pouze konstatováno, že zastavitelná plocha byla z návrhu územního plánu vypuštěna. K vypuštění zastavitelnosti došlo, ačkoli z požadavků na úpravu návrhu vyplývajících z projednání dle ustanovení § 50 stavebního zákona a dohodovacích jednání s dotčenými orgány a vyhodnocení projednání dle ustanovení § 52 stavebního zákona plyne jen námitka, že není zohledněna údolní niva vodního toku Prašivka a pro rozpor se zákonem nelze souhlasit s částí ve svahu směrem k listnatému remízu, který je protkán vodním tokem. **Vlastníci namítají, že nic nebrání zpracovateli územního plánu zmenšit rozsah zastavitelné plochy, avšak stále umožnit realizaci jejich vlastnického práva, včetně případné výstavby na Dotčených pozemcích.**

Vlastníci tvrdí, že Dotčené pozemky přímo navazují na zastavěné území, proto je zcela nelogické, jakým způsobem jsou v návrhu územního plánu od sebe jednotlivé zastavitelné plochy v obci odděleny.

Vlastníci Dotčených pozemků dále namítají, že nejsou dány důvody pro to, aby jejich námitkám ze dne 11. 1. 2016 a nyní také těmito námitkám nebylo vyhověno, když námitkám vlastníka pozemků parc. č. 5128/58, 5128/55, 5128/54, 5128/57, 5128/52 a části parc. č. 5128/53 bylo vyhověno s tím, že pozemky navazují na hranici zastavěného území. Stejně tak bylo vyhověno dalším vlastníkům, a sice vlastníkům pozemků parc. č. 5170/1 či 5170/2.

Vlastníci Dotčených pozemků rovněž poukazují na finanční aspekt přijaté změny, když novým územním plánem přijatým v navrhované podobě jim vznikne již výše uvedená škoda spočívající ve snížení hodnoty Dotčených pozemků a v nákladech vynaložených na právní zastoupení. K tomu opakovaně odkazují na ustanovení § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006, stavebního zákona, které stanoví, že:

**„Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku.“**

K náhradě škody je dle odst. 3 uvedeného ustanovení povinna obec, jejíž orgány vydaly územně plánovací dokumentaci:

**„Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území na základě písemné žádosti vlastníka obsahující prokázání majetkové újmy má obec nebo kraj, jejichž orgány vydaly územní opatření o stavební uzávěře, vydaly územně plánovací dokumentaci nebo její změnu, anebo zrušily územní rozhodnutí, územní souhlas nebo veřejnoprávní smlouvu nahrazující územní rozhodnutí. Nedojde-li k dohodě o výši náhrady, rozhodne o její výši soud.“**

**IV.**

**S ohledem na shora uvedené Vlastníci v rozsahu svého vlastnického práva k jednotlivým Dotčeným pozemkům navrhuji, aby byly všechny Dotčené pozemky ponechány v plochách pro bydlení individuální, a to v celém rozsahu.**

Ing. Michal Szurman  
Olga Suchá  
Ing. Luděk Klazar