



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 24. 6. 2016
(S550/TM)

JUDr. Tomáš Těmín, Ph.D.

advokát

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

Vlastník: **Ing. Michal Szurman**
nar. 23. 7. 1982
bytem Norská 1014/2, 101 00 Praha 10

koncipienti:

Mgr. Martin Kolář
Mgr. Veronika Gajzlerová

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

sekretariát:

Kateřina Kučerová
Bc. Stefan Stefanov

Sídlo:
Karlovo nám. 28
CZ – 120 00 Praha 2

Kontakty:

Tel.: +420 222 220 198
Tel.: +420 606 682 684

Email : kancelar@aktemin.cz
ID datové schránky : s8qf5gw
www.aktemin.cz

Námítky proti návrhu územního plánu Bystřice

J e d n o u

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

Přílohy: plná moc
dle textu

advokát

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

Rechtsanwalt

I.

Pan Ing. Michal Szurman je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 644/5 o výměře 2.000 m² v katastrálním území Bystřice nad Olší, obec Bystřice, okres Frýdek – Místek, zapsaném na LV 4434, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec. Zároveň je podílovým spoluvlastníkem pozemků 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 Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, a to s vlastnickým podílem ve výši 4/10 celku.

Důkaz: výpisy 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 pozemek parc. č. 644/5, k. ú. Bystřice nad Olší, obec Bystřice, okres Frýdek – Místek, zapsaný na LV 4434, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, a pozemky parc. č. 641/2, 644/4, 644/8 a 645 vše v k. ú. Bystřice nad Olší, obec Bystřice, okres Frýdek – Místek, zapsané na LV 4435, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, (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).**

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 podává Vlastník 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 má za to, že přijetím nového územního plánu obce Bystřice v podobě návrhu dojde k zásahu do jeho vlastnického práva zaručeného čl. 11 Listiny základních práv a svobod a zároveň mu vznikne značná škoda spočívající v zaplacení kupní ceny za Dotčené pozemky a snížení hodnoty těchto pozemků. Vlastník Dotčených pozemků rovněž namítá diskriminační charakter návrhu územního plánu Bystřice.

II.

Vymezení území dotčeného námitkou

Námitky Vlastníka se dotýkají tohoto území: **pozemek parc. č. 644/5, k. ú. Bystřice nad Olší, obec Bystřice, okres Frýdek – Místek, zapsaný na LV 4434, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, a pozemky parc. č. 641/2, 644/4, 644/8 a 645 vše v k. ú. Bystřice nad Olší, obec Bystřice, okres Frýdek – Místek, zapsané na LV 4435, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj.**

III.

a) Nabytí Dotčených pozemků, účel jejich využití

Vlastník nabyl Dotčené pozemky na základě kupní smlouvy uzavřené mezi ním a paní Annou Szurmanovou, nar. 18. 12. 1956, bytem Vendryně 957, 739 94 Vendryně, dne 20. 10. 2015, s účinky zápisu, který byl proveden dne 26. 1. 2016, ke dni 4. 1. 2016, přičemž za ně uhradil kupní cenu ve výši 500.000,- Kč.

Původní majitelka Dotčených nemovitostí je matkou Vlastníka. Dotčené pozemky byly rodině Vlastníka navraceny jako restituovaný majetek na počátku 90. let. 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 původních 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. Zároveň s rozdělením pozemků došlo k vyznačení plánované účelové komunikace na pozemku parc. č. 644/4 a parc. č. 644/8 podél elektrického vedení. Tato komunikace umožní zpřístupnit pozemek parc. č. 645 a další sousední pozemky. Vlastník zdůrazňuje, že v platném územním plánu je s komunikací počítáno.

Původní vlastníci učinili kroky směřující k rozparcelování pozemků parc. č. 641 a 644 proto, aby mohly být tyto nově vzniklé pozemky, především pozemek parc. č. 644/5, zastavěny rodinnou zástavbou, když se dle stávajícího územního plánu Bystřice nacházejí v zóně individuálního bydlení.

Vlastník zamýšlí na pozemku parc. č. 644/5 postavit rodinný dům venkovského typu, do kterého by se přestěhoval společně se svou rodinou. Za tím účelem již podal žádost o územní souhlas ve věci stavby „Rodinný dům včetně vodovodní přípojky, studny, dešťové a splaškové kanalizace, žumpy, domovního vedení elektro, oplocení a zpevnění ploch,“ jejíž přílohou je také projektová dokumentace. O jeho žádosti nebylo k dnešnímu dni pravomocně rozhodnuto.

Vlastník Dotčených pozemků zároveň uvádí, že již bylo započato s budováním komunikace na pozemku parc. č. 644/4, 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 předložil vyžádané opatření povolující provádění stavby.

S ohledem na tuto skutečnost má Vlastník 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, a to včetně pozemku parc. č. 644/5, který je ve vlastnictví Vlastníka. **Změnou účelového využití Dotčených pozemků by bylo nepřiměřeně zasaženo jak do jeho vlastnického práva, tak také do jeho právní jistoty. Zároveň by Vlastníkovi Dotčených pozemků vznikla škoda v podobě prostředků vynaložených na koupi Dotčených pozemků, realizaci stavby, popřípadě její odstranění, a prostředků vynaložených na projektovou dokumentaci k rodinnému domu plánovanému na pozemku parc. č. 644/5.**

Důkaz: Výpis z katastru nemovitostí

Souhlas s dělením pozemků ze dne 30. 9. 2015

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

b) Proces tvorby návrhu územního plánu Bystřice

Vzhledem k příbuzenským poměrům mezi Vlastníkem a původní majitelkou Dotčených pozemků, paní Annou Szurmanovou, je Vlastník seznámen s procesem tvorby územního plánu Bystřice. Je mu známo, že dne 14. 1. 2013 byly ze strany původních vlastníků podány připomínky k projednávání návrhu zadání nového územního plánu obce Bystřice, kterými byla požadována úprava komunikace MK-NO9 na pozemku parc. č. 644. a parc. č. 641.

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, a sice pro Dotčený pozemek parc. č. 644/8, a změnu jejího funkčního využití na pozemky nezastavitelné. **Dotčené pozemky parc. č. 641/2, 644/4, 644/5 a 645 byly v tomto návrhu územního plánu ponechány k zástavbě s označením Z178 a Z36.**

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 dohodnuto, že **dojde k redukci rozsahu plochy na severní a jižní straně zóny Z36 tak, aby nebylo narušeno ochranné pásmo potoka v jižní části nynějšího pozemku parc. č. 645 a ochranné pásmo lesa v severní části pozemku parc. č. 644/5. Toto omezení je pro Vlastníka stejně jako pro původní vlastníky naprosto přijatelné.** 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 původními vlastníky Dotčených pozemků.

Po zveřejnění upraveného návrhu nového územního plánu podali původní vlastníci Dotčených nemovitostí 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 Dotčené pozemky byly zařazeny do zastavitelné plochy stejně jako plocha sousedící. K této žádosti se Obecní úřad Bystřice nikterak nevyjádřil, ani ji při dalším zpracování návrhu územního plánu nezohlednil.

Dne 6. 1. 2016 se uskutečnilo veřejné projednání návrhu územního plánu Bystřice. Původní 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.

c) Diskriminační charakter návrhu nového územního plánu Bystřice

Vlastník trvá na všech námitkách uplatněných původními vlastníky Dotčených pozemků. Tvrdí, že návrh územního plánu, který byl předmětem veřejného projednání dne 23. 6. 2016, je diskriminační a navrhovaný zásah do jeho vlastnického práva nelze mít za proporcionální ani důvodný.

Zároveň Vlastník tvrdí, že změna ploch označených Z36 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. **Vlastník namítá, že nic nebrání zpracovateli územního plánu zmenšit rozsah zastavitelné plochy, avšak stále umožnit plnou realizaci jeho vlastnického práva, a sice výstavbu rodinného domu.**

Vlastník uvádí, že Dotčené pozemky, a to především pozemek parc. č. 644/5, přímo navazují na zastavěné území. Rodinný dům Vlastníka má být dle projektové dokumentace umístěn cca 20 metrů od sousedního rodinného domu č. p. 1439 a cca 13 metrů od místní komunikace p. č. 642. Naopak od vodního toku Prašivka má být dům vzdálen asi 250 metrů. Do stejné horizontální úrovně jaké dosahuje Dotčený pozemek parc. č. 644/5 dosahují z obou stran sousední zastavitelné pozemky. Navíc je na pováženou, že tvrzeným důvodem pro odstranění zastavitelnosti Dotčených pozemků je blízkost potoka, který ani není v katastru nemovitostí evidován jako vodní tok, ale pouze jako jiná plocha p. č. 954/1, a kolem potoka již bylo zřízeno ochranné pásmo, které výstavbě v jeho blízkosti zabraňuje. Přesto byl v roce 2011 na blízkém pozemku (cca 30 metrů od pozemku Vlastníka) postaven rodinný dům vzdálený cca 6 metrů od tohoto potoka.

Vlastník má stejně jako původní vlastníci za zcela nelogické, jakým způsobem jsou od sebe odděleny jednotlivé zastavitelné plochy v obci. K tomu namítá, že nejsou dány důvody pro to, aby námitkám jeho právních předchůdců a nyní také jeho 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 pozemku parc. č. 5170/1 či 5170/2.

Vlastník Dotčených pozemků rovněž poukazuje na finanční aspekt přijaté změny, když novým územním plánem přijatým v navrhované podobě mu vznikne již výše uvedená škoda spočívající ve vynaložení nákladů na koupi Dotčených pozemků, snížení tržní hodnoty těchto pozemků, nákladů vynaložených na projektovou dokumentaci k rodinnému domu a příjezdové komunikaci, nákladů vynaložených na stavbu komunikace a na právní zastoupení. K tomu 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.“**

Vlastník Dotčených pozemků podnikne veškeré právní kroky k ochraně jeho vlastnického práva, neboť má za to, že územní plán přijatý v navrhované podobě lze pro jeho diskriminační charakter označit za neplatný.

IV.

S ohledem na shora uvedené Vlastník v rozsahu svého vlastnického práva k Dotčeným pozemkům navrhuje, aby byly všechny Dotčené pozemky ponechány v plochách pro bydlení individuální, a to v celém rozsahu;

In eventum

Vlastník navrhuje, aby byly v plochách pro bydlení individuální ponechány alespoň pozemky parc. č. 641/2, 644/4, 644/5 a 645.

Ing. Michal Szurman