



LeMiRoJ Investment ,a.s.
Kytlická 780/16
190 00 Praha 9

V Bystřici dne 12. 1. 2016

Obecní úřad Bystřice
Bystřice 334
739 95 Bystřice

Námítky vlastníka proti návrhu územního plánu obce Bystřice

Vážení,

shora jmenovaná společnost je výlučným vlastníkem mezi jinými pozemku parc. č. 957/1, trvalý travní porost, o výměře 3.420 m², jak je tento zapsán na listu vlastnictví č. 2125 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, pro katastrální území Bystřice nad Olší a obec Bystřice (dále jen „**pozemek**“). Tento pozemek je z hlediska územního plánu obce Bystřice, platného po jeho změně č. 5 přijaté usnesením Zastupitelstva obce Bystřice č. 172/06/11 ze dne 28. 7. 2011 (s účinností od 12. 8. 2011) rozdělen na dvě části, přičemž prvá část pozemku (z pohledu katastrální mapy a hlavního výkresu územního plánu část levá, hraničící mj. s pozemkem parc. č. 961/1) je z hlediska územního plánování zařazena do kategorie zastavitelné plochy pro individuální bydlení (rodinné domy), a druhá část pozemku (z pohledu katastrální mapy a hlavního výkresu územního plánu část pravá, hraničící s pozemkem parc. č. 955/1) pak zařazena do kategorie plochy pro sport.

V současnosti je připravován návrh nového územního plánu obce Bystřice, kdy dne 6. 1. 2016 proběhlo veřejné projednání nového návrhu územního plánu obce Bystřice, s jehož navrhovanými změnami jsem se za nadepsanou společnost seznámil. Z tohoto bylo zjištěno, že zařazení výše specifikovaného pozemku parc. č. 957/1 z hlediska územního plánování má doznat změny, a to takové, kdy při zachování shora popsaného rozdělení na dvě části má prvá (levá) část pozemku být nově zařazena do kategorie zemědělských pozemků, druhá (pravá) část pak do kategorie plochy občanského vybavení (tělovýchovná a sportovní zařízení). Je tedy zřejmé, že došlo k zásadní změně ve způsobu využití pozemku, resp. jeho části.

Vlastník tímto s odkazem na ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „**stavební zákon**“), podává v zákonné sedmidenní lhůtě proti návrhu územního plánu obce Bystřice, dle něhož má dojít ke změně zařazení vymezené části pozemku parc. č. 957/1, z původního zařazení jakožto zastavitelné plochy pro individuální bydlení do kategorie zemědělských pozemků, tyto námítky, jejichž odůvodnění uvádí níže. Území dotčené touto námitkou tedy představuje část pozemku parc. č. 957/1, trvalý travní porost, o výměře 3.420 m², jak je tento zapsán na listu vlastnictví č. 2125 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, pro katastrální území Bystřice nad Olší a obec Bystřice, jež má být nově zařazena do kategorie

zemědělských pozemků. Výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy tvoří přílohu těchto námitek.

Důvodem nesouhlasu se zařazením území dotčeného touto námitkou do kategorie zemědělských pozemků je v první řadě charakter tohoto pozemku. Podle ust. § 14 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, totiž platí, že „plochy zemědělské se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití“, přičemž „plochy zemědělské zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.“

Přitom pozemek parc. č. 957/1 představuje ve skutečnosti zahradu se vzrostlými stromy, náležící k domu č. p. 1250, jež je takto využíván již dlouhou dobu. Navíc se tento pozemek nachází v zastavěné oblasti, kdy je téměř ze všech stran obklopen individuální výstavbou rodinných domů, případně zastavitelnou plochou, jež nebyla novým územním plánem zpochybněna. Tento pozemek tak zcela jistě nesplňuje definici pozemku zemědělského, jak byla tato uvedena výše.

Dle požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území, jež jsou vypočteny v navrhovaném územním plánu (str. 104 a následující), bylo stanoveno, že „ze zastavěného území je nutné vypustit všechny plochy, které nesouvisí s bydlením. Vymezení některých zastavěných území je velice rozsáhlé, přičemž zahrnují pozemky pastvin a zemědělských polí v krajině s dochovanou tzv. rozptýlenou slezskou zástavbou. Z hlediska ochrany krajinného rázu podle § 12 zákona - dochování harmonického měřítka a vztahů v krajině, by měly být tyto plochy ze zastavěného území vyňaty nebo by měly být navrženy a stanoveny takové podmínky či „regulativy“ v rámci funkčních ploch, aby nedošlo k zastavění takových pozemků a dalšímu zahušťování zástavby. Vyňaty by rovněž měly být plochy, na nichž se vyskytují významné krajinné prvky (dále jen „VKP“) - les, údolní niva, rašeliniště, rybníky, vodní toky a územní systém ekologické stability (dále jen „ÚSES“)..." Jak již však bylo uvedeno výše, pozemek parc. č. 957/1 s bydlením souvisí, když jde o zahradu rodinného domu, kdy nejde ani o pastvinu, ani zemědělské pole. Má-li pak být tímto důvodem pro změnu zařazení pozemku v území obava z narušení přírodní charakteristiky harmonie vztahů v krajině, dotčený vlastník prohlašuje, že je obeznámen s povahou okolní krajiny a v žádném případě nemá v úmyslu svojí případnou stavbou narušit vzezření okolní krajiny, když navíc v dnešní době již existují technologie umožňující provedení staveb, které svým provedením nenarušují okolní prostředí, a to jak po stránce vizuální, tak i funkční.

Zařazení tohoto pozemku v minulém územním plánu je navíc odlišné, jak bylo popsáno výše, přitom nenastal žádný důvod pro tuto změnu. Sousední pozemky (kupř. parc. č. 958/1, parc. č. 958/2, atp.) přitom v zastavitelném území ponechány byly.

Na základě výše uvedeného tak vlastníkovému území dotčeného touto námitkou proto není jasné, na základě čeho byl tento pozemek parc. č. 957/1 přeřazen mezi zemědělské pozemky, přičemž jiné okolní pozemky zůstaly v kategorii BI, tj. bydlení v individuálních rodinných domech a pevně věří, že k tomuto došlo nedopatřením.

Vlastník dotčeného území se nadto domnívá, že je v tomto případě zásah do jeho vlastnického práva, které je garantováno Listinou základních práv a svobod, nepřiměřený, a že dosažení cílů, které snad sleduje pořizovatel návrhu územního plánu (dochování harmonického měřítka a vztahů v krajině) lze dosáhnout i jinými (mírnějšími) zásahy do vlastnického práva, než je zařazení území dotčeného touto námitkou do kategorie zemědělských pozemků, když tomuto ani neodpovídá charakter dotčeného území a dle dotčeného vlastníka jde tak o postup neoprávněný. Přitom zásah do harmonického měřítka a vztahů okolní krajiny může (ale nemusí) způsobit samotná stavba. Rozsah zásahu ovšem nemůže v této chvíli posoudit ani pořizovatel návrhu územního plánu ani případný dotčený orgán. Pro účely tohoto posouzení slouží řízení před vydáním stavebního povolení a během procesu vydávání tohoto povolení může příslušný orgán stanovit podmínky pro vydání povolení, které budou, mezi jinými, reflektovat i požadavky na udržení přírodní charakteristiky harmonie stavu v přírodě, a kterými se bude muset vlastník pozemku řídit. Jak již bylo řečeno, v dnešní době již existují technologie, které umožňují provedení stavby, která by byla funkčně i

esteticky v souladu s okolní krajinou, a není tedy problémem navázat vydání stavebního povolení právě na tuto podmínku. Vlastník dotčeného pozemku tak trvá na svém stanovisku, že vynětí území dotčeného touto námitkou ze zastavitelné plochy představuje nepřiměřené omezení jeho ústavně zaručeného vlastnického práva, jež není v dané situaci náležitě podloženo ani zdůvodněno,

Vlastník dotčeného pozemku si také dovolí připomenout, že v podobné věci vyslovil svůj názor rozšířený senát Nejvyššího správního soudu ve svém usnesení ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120, ze kterého plyne, že v případě, kdy je územním plánem zasaženo do vlastnického práva osob, je třeba zkoumat, zda byly v daném případě dodrženy zásady subsidiarity a minimalizace zásahu. Ty budou podle rozšířeného senátu dodrženy, pokud (kumulativně):

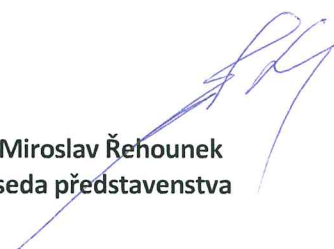
- a) zásah má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod,
- b) zásah je činěn v nezbytně nutné míře,
- c) zásah je činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli,
- d) zásah je činěn nediskriminačním způsobem a
- e) zásah je činěn s vyloučením libovůle.

Dle dotčeného vlastníka pak nebyla tato kritéria dodržena.

Vlastník pozemku a území dotčeného touto námitkou nesouhlasí se stávajícím zněním územního plánu a žádá tímto nadepsaný orgán, aby byla ve vztahu k území dotčenému touto námitkou zapracována změna a došlo k jeho zařazení do kategorie zastavitelné plochy typu BI, tj. bydlení v individuálních rodinných domech, jak bylo učiněno ve vztahu k naprosté většině okolních pozemků a jak s tímto způsobem využití počítal rovněž stávající platný územní plán obce. V případě potřeby je možno provést místní šetření skutečného stavu.

Pro úplnost pak dotčený vlastník podotýká, že svůj nesouhlas s navrhovaným územním plánem vyjádřil již svým sdělením ze dne 28. 12. 2015, které adresoval nadepsanému obecnímu úřadu.

S pozdravem


Ing. Miroslav Řehounek
předseda představenstva