

č.j. 670/2014
22 dne 4.6.2014 ✓

Obecní úřad Vřesina
Hlavní 24
742 85 Vřesina

Podatelé: **Ing. Ivan Slezák**, nar. 28.8.1949
MUDr. Kamila Slezáková, nar. 11.7.1950
oba bytem Pohoří 217, Vřesina, PSČ 742 85

Námítky proti návrhu územnímu plánu obce Vřesina

Podatelé jsou spoluvlastníky mj. následujících pozemků v k.ú. Vřesina u Bílovce, obec Vřesina, což dokazují výpisem z katastru nemovitostí pořízeným prostřednictvím internetu, jež tvoří přílohu č. 7:

- parc. č. 1725/5, o výměře 9532 m²,
- parc. č. 1726/10, o výměře 370 m².

Na základě vlastnických práv k výše uvedeným pozemkům podatelé tímto podávají proti návrhu územního plánu obce Vřesina - návrhu opatření obecné povahy včetně odůvodnění a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen "ÚP") v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, následující námítky.

- 1. Na části (severní) pozemku podatelů parc. č. 1725/5 jsou v návrhu ÚP navrženy plochy označené jako SK-Z2 a KZ-02. S navržením těchto ploch podatelé nesouhlasí. Podatelé navrhují, aby byly v návrhu ÚP tyto plochy navrženy jako plochy individuálního bydlení, tedy aby byl v návrhu ÚP do plochy individuálního bydlení zahrnut celý pozemek parc. č. 1725/5.**

Vymezení území dotčeného námítkou je obsaženo v příloze č. 1.

Odůvodnění:

Vymezením plochy SK-Z2 přes pozemek parc. č. 1725/5, jež je ve spoluvlastnictví podatelů, by došlo ke znemožnění využívat i nadále pozemek stávajícím způsobem i jakýmkoli jiným způsobem v budoucnu. Podatelé by o tuto část pozemku vybudováním komunikace či jiným navrhovaným využitím zcela přišli, čímž by došlo ke snížení hodnoty pozemku, jelikož jeho výměra by se značně snížila. Dále by poté došlo ke zvýšení úrovně hluku a prachu a k nepřetržitému automobilovému provozu, pohybu a shromažďování osob, což by pozemek podatelů, případně pozemek podatelů, s nímž by komunikace

sousedila, ještě více znehodnotilo. S tím jsou spojená i zdravotní rizika a snížení kvality života v případě výstavby rodinného domu.

Pokud je účelem navrhované změny ÚP zajištění přístupu k navržené ploše označené v ÚP jako DP2, BI-Z13, lze tento přístup zajistit i jinak, a to nikoli po pozemku podatelů (např. kolem vodoteče). Předmětná navržená změna ÚP tím zasahuje do vlastnického práva nepřiměřeným způsobem, jelikož je možné danou situaci vyřešit jiným způsobem, který do vlastnického práva podatelů takto drasticky nezasáhne.

Vymezením plochy KZ-02, by došlo ke znemožnění využívat i nadále pozemek stávajícím způsobem.

Pozemek parc. č. 1725/5 by byl rozdělen na několik menších pozemků a fakticky by podatelé tyto části pozemku přišli. Pozemek by se tak zcela "rozpadl" na menší pozemky s jiným způsobem využití a tak ztratil svou hodnotu a také by byl v budoucnu nepoužitelný pro jakékoli záměry podatelů.

Se zřízením kabelové přeložky podatelé souhlasí pouze, pokud by byla zřízena na severní hranici pozemku parc. č. 1725/5.

- 2. Na části (jižní) pozemku podatelů parc. č. 1725/5 je v návrhu ÚP navržena plocha označená jako DP 2, BI-Z13. S navržením plochy BI-Z13 pouze pro část pozemku parc. č. 1725/5 podatelé nesouhlasí. Podatelé navrhují, aby byla v návrhu ÚP tato plocha navržena pro celý pozemek, aby byl tedy v návrhu ÚP do plochy individuálního bydlení zahrnut celý pozemek parc. č. 1725/5, tedy i jeho severní, nikoli jen jeho jižní část.**

Vymezení území dotčeného námitkou je obsaženo v příloze č. 2.

Odůvodnění:

Vymezením plochy pro individuální bydlení pouze na jižní části pozemku, by došlo ke znemožnění využívat pozemek stávajícím způsobem a dále pak způsobem v budoucnu zamýšleným podatelé. Musela by být provedena nová parcelace a v důsledku toho by došlo ke snížení hodnoty tohoto pozemku, jelikož jeho výměra by se novou parcelací rozdělila mezi minimálně dva pozemky, které by navíc byly zahrnuty do různých ploch využití. Pozemek by se tak zcela "rozpadl" na menší pozemky s jiným způsobem využití a tak ztratil svou hodnotu a mohl být v budoucnu nepoužitelný pro záměry podatelů.

Vlastnické právo podatelů by návrhem ÚP v současné podobě bylo omezeno ve větší než přiměřené míře. S ohledem na povinnost šetřit podstatu a smysl vlastnického práva přitom nesmí být vlastnické právo takto omezeno, o čemž rozhodl i Ústavní soud ČR (viz. Nález Ústavního soudu ČR ze dne 8. dubna 2004, sp. zn. II ÚS 482/02). Dále ve své judikatuře Nejvyšší správní soud dovodil, že pouze v případech, kdy nebude možné dosáhnout cílů územního plánování jinak, je možné učinit do práv vlastníků zásah, který přesahuje spravedlivou míru při dodržení principů proporcionality (zájem, který bude územním plánem sledován musí převažovat nad zájmem dotčeného vlastníka, a zároveň nebude moci být dosaženo takového zájmu jiným způsobem) a minimalizace zásahu do práv (tedy v míře, která bude dotčeného vlastníka omezovat co nejméně). V tomto případě však je do vlastnického práva podatelů zasaženo způsobem, který výše uvedené principy porušuje.

- 3. Na části (severní) pozemku podatelů parc. č. 1725/5 je v návrhu ÚP navržena plocha označená jako, O-R1 a BI-R2. S navržením těchto ploch pro předmětnou část**

pozemku podatelé nesouhlasí. Na jižní části pozemku je pak navržena změna plochy na plochu individuálního bydlení (BI-Z13).

Podatelé dále navrhuji, aby byla v návrhu ÚP navržena pro celý pozemek parc. č. 1725/5, tedy i severní, nikoli jen jeho jižní část, plocha individuálního bydlení.

Vymezení území dotčeného námitkou je obsaženo v příloze č. 3.

Odůvodnění:

Vymezením plochy územních rezerv na severní části pozemku parc. č. 1725/5 a zároveň plochy individuálního bydlení na jižní části pozemku, by došlo ke znemožnění využívat i nadále pozemek stávajícím způsobem. Musela by být provedena nová parcelace a v důsledku toho by došlo ke snížení hodnoty tohoto pozemku, jelikož jeho výměra by se novou parcelací rozdělila mezi minimálně dva pozemky. Pozemek by se tak zcela "rozpadl" na menší pozemky s jiným způsobem využití a tak ztratil svou hodnotu a také by byl v budoucnu nepoužitelný pro jakékoli záměry podatelů.

Podatelé také nespatřují ve vymezení územních rezerv žádný účel. Oblast pro bydlení v obci Vřesina se jistě bude rozšiřovat, a to právě do míst, kde jsou vymezeny uvedené územní rezervy. Je tedy logické a účelné, aby byly tyto plochy navrženy jako zastavitelné, resp. plochy individuálního bydlení již nyní v návrhu ÚP.

Dále podatelé nesouhlasí, ani by v budoucnu nesouhlasili se zřízením plochy občanské vybavenosti na uvedeném pozemku, a to z důvodu zvýšeného hluku, prašnosti, zvýšeného počtu osob, automobilového provozu apod. Pozemek podatelů, případně pozemek podatelů, jež by s pozemkem, na němž by byla vymezena plocha občanské vybavenosti sousedil, by byl tímto zcela znehodnocen. Dále by došlo ke snížení kvality života podatelů v případě, že by na sousedním pozemku byla vymezena plocha individuálního bydlení a podatelé si postavili na svém "zbylém" pozemku rodinný dům.

Vlastnické právo podatelů by návrhem ÚP v současné podobě bylo omezeno ve větší než přiměřené míře. V tomto případě však je do vlastnického práva podatelů zasaženo způsobem zcela nepřiměřeným.

- 4. Na pozemku podatelů parc. č. 1725/5 je v návrhu ÚP navržena plocha/koridor pro silniční dopravu, označena jako DS-Z2, která může být dle návrhu ÚP v budoucnu využita např. jako pozemní komunikace. Podatelé nesouhlasí se zřízením této plochy přes předmětný pozemek a požadují, aby byl návrh ÚP změněn tak, aby navržena plocha pro silniční dopravu nevedla přes pozemek podatelů parc. č. 1725/5.**

Vymezení území dotčeného námitkou je obsaženo v příloze č. 4.

Odůvodnění:

Vymezením plochy pro komunikaci přes pozemek parc. č. 1725/5, jež je ve spoluvlastnictví podatelů, by došlo ke znemožnění využívat i nadále pozemek stávajícím způsobem i jakýmkoli jiným způsobem v budoucnu. Podatelé by o tuto část pozemku vybudováním komunikace zcela přišli, čímž by došlo ke snížení hodnoty pozemku, jelikož jeho výměra by se značně snížila. V důsledku vybudování komunikace by poté došlo ke zvýšení úrovně hluku a prachu a k nepřetržitému automobilovému provozu, což by pozemek podatelů, případně pozemek podatelů, s nímž by komunikace sousedila, ještě více znehodnotilo. S tím jsou spojená i zdravotní rizika a snížení kvality života v případě výstavby rodinného domu.

Pokud je účelem navrhované změny ÚP zajištění přístupu k navržené ploše označené v ÚP jako DP2, BI-Z13, lze tento přístup zajistit i jinak, a to nikoli po pozemku podatelů (např. kolem vodoteče). Předmětná navržená změna ÚP tím zasahuje do vlastnického práva nepřiměřeným způsobem, jelikož je možné danou situaci vyřešit jiným způsobem, který do vlastnického práva podatelů takto drasticky nezasáhne.

Vlastnické právo podatelů by návrhem ÚP v současné podobě bylo omezeno ve větší než přiměřené míře. S ohledem na povinnost šetřit podstatu a smysl vlastnického práva přitom nesmí být vlastnické právo takto omezeno, o čemž rozhodl i Ústavní soud ČR (viz. Nález Ústavního soudu ČR ze dne 8. dubna 2004, sp. zn. II ÚS 482/02).

- 5. Na pozemku podatelů parc. č. 1725/5 je v návrhu ÚP navržena plocha veřejného prostranství, označena jako P-Z8. Podatelé nesouhlasí se zřízením této plochy přes předmětný pozemek a požadují, aby ÚP změněn tak, aby na pozemku podatelů parc. č. 1725/5 nebyla navržena předmětná plocha veřejného prostranství.**

Na pozemku podatelů parc. č. 1725/5 je v návrhu ÚP navržena plocha krajinné zeleně, označena jako KZ-1. Podatelé navrhují, aby byl v návrhu ÚP tento pozemek zahrnut do plochy individuálního bydlení, jak již uvedeno výše.

Vymezení území dotčeného námitkou je obsaženo v příloze č. 5.

Odůvodnění:

Vymezením plochy pro veřejné prostranství přes pozemek parc. č. 1725/5, jež je ve spoluvlastnictví podatelů, by došlo ke znemožnění využívat i nadále pozemek stávajícím způsobem i jakýmkoli jiným způsobem v budoucnu. Dále by došlo ke snížení hodnoty tohoto pozemku, jelikož jeho výměra by se značně snížila. Vybudováním plochy veřejného prostranství by poté došlo ke zvýšení úrovně hluku, prachu, pohybu osob a v souvislosti s tím produkce odpadků, nedopalků od cigaret, riziko potenciálního vandalizmu apod., což by pozemek podatelů ještě více znehodnotilo. Pozemek by byl touto další navrhovanou změnou zcela "rozkouskovan". Dále není podatelům známo, že by pro podporu veřejného prostranství v těchto místech, byla provedena řádná odborná studie, která by jednoznačně potvrdila jeho nezbytnost včetně její ekonomické náročnosti. Také by došlo ke znehodnocení pozemku parc. č. 1726/10, který je rovněž ve vlastnictví podatelů a který s navrhovanou změnou (tj. veřejným prostranstvím) sousedí, a to ze stejných, výše uvedených důvodů.

Nadto, na místě navrhované změny byla vždy orná půda a není důvod toto měnit a budovat zde veřejná prostranství, jež by jistě danému místu a tudíž celé obci neprospělo z již uvedených důvodů zvýšení úrovně hluku, prachu, pohybu osob a v souvislosti s tím produkce odpadků, nedopalků od cigaret apod.

Plochy veřejných prostranství mají sledovat zájem veřejnosti. Podatelé se však domnívají, že zájem veřejnosti na zřízení předmětné plochy není. Nadto je pořizovatel ÚP povinen vymezovat plochy veřejných prostranství primárně na pozemcích obce, což v tomto případě nečiní.

Nejvyšší správní soud ve své judikatuře dovodil, že pouze v případech, kdy nebude možné dosáhnout cílů územního plánování jinak, je možné učinit do práv vlastníků zásah, který přesahuje spravedlivou míru při dodržení principů proporcionality (zájem, který bude územním plánem sledován musí převažovat nad zájmem dotčeného vlastníka, a zároveň nebude moci být dosaženo takového zájmu jiným způsobem) a minimalizace zásahu do

práv (tedy v míře, která bude dotčeného vlastníka omezovat co nejméně). V tomto případě však je do vlastnického práva zasaženo způsobem, který výše uvedené principy porušuje.

6. Na pozemku podatelů parc. č. 1726/10 je v návrhu ÚP navržena plocha krajinné zeleně, označena jako KZ-1. Podatelé navrhují, aby byl v návrhu ÚP tento pozemek zahrnut do plochy individuálního bydlení, tj. aby tato parcela byla rovněž zařazena do zastavitelné plochy.

Vymezení území dotčeného námitkou je obsaženo v příloze č. 6.

Odůvodnění:

Parc. č. 1725/5 a parc. č. 1726/10 tvořily do doby digitalizace jeden celek. Kdo inicioval rozdělení na dvě části podatelům není známo a žádají, aby proto bylo s oběma parcelami nakládáno jako s jednou. Dále oba tyto pozemky představují souvislý pozemek vedený do digitalizace jako pole (orná půda) a podatelům rovněž není známo kdo, bez jejich souhlasu změnil druh a využití předmětných pozemků. Teprve za hranicemi těchto parcel se mění pozemky v části ovlivněné vodou a terénními nerovnostmi, vhodné k okrasným, technickým a jiným účelům.

Vymezením plochy krajinné zeleně na pozemku parc. č. 1726/10, jež je ve spoluvlastnictví podatelů, by došlo ke znemožnění využívat i nadále pozemek stávajícím způsobem i jakýmkoli jiným způsobem v budoucnu. Pozemek by se tak stal pro podatele zcela bezcenným.

7. Na pozemku podatelů parc. č. 1726/10 je v návrhu ÚP navržena plocha technické infrastruktury, označena jako T-Z11. Podatelé nesouhlasí se zřízením této plochy přes předmětný pozemek a požadují, aby byl ÚP změněn tak, aby na pozemku podatelů parc. č. 1726/10 nebyla navržena předmětná plocha technické infrastruktury a aby tato parcela byla rovněž zařazena do zastavitelné plochy, resp. plochy individuálního bydlení.

Vymezení území dotčeného námitkou je obsaženo v příloze č. 6.

Odůvodnění:

Vymezením plochy technické infrastruktury přes pozemek parc. č. 1726/10, jež je ve spoluvlastnictví podatelů, by došlo ke znemožnění využívat i nadále pozemek stávajícím způsobem i jakýmkoli jiným způsobem v budoucnu. Dále by došlo ke snížení hodnoty tohoto pozemku zejména v důsledku zřejmě budoucí nezbytné existence věcného břemene. Zamýšlená infrastruktura by mohla být vedena jinudy, nikoli přes pozemek podatelů a tudíž navržená změna ÚP nerespektuje princip proporcionality.

Obecné odůvodnění ke všem výše uvedeným námitkám.

Z výše uvedeného je zcela jasné, že oba předmětné pozemky podatelů a zejména pozemek parc. č. 1725/5, by byly značně znehodnoceny.

Výměra pozemku parc. č. 1725/5 by se značně snížila. Pozemek by byl rozdělen na více parcel, zahrnutých do různých ploch využití. Pozemek by se tak zcela "rozpadl" na menší části s jiným způsobem využití a tak ztratil svou hodnotu a mohl být v budoucnu nepoužitelný, stejně jako jeho jednotlivé části. Pozemek by byl těmito navrhovanými změnami zcela "rozkouskován".

Na žádném jiném pozemku v okolní oblasti není navrženo tolik změn, které pozemek značně znehodnotí zejména pro budoucí využití, jako na pozemku parc. č. 1725/5. Návrhy většiny změn v dané oblasti se v podstatě koncentrují na jednom pozemku, což podatelé považují za neproporcionální. Jedná se o zásah do vlastnického práva podatelů, který nemá legitimní a o zákonné cíle opřeny důvod a není činěn jen v nezbytně nutné míře a co nejšetrnějším a nediskriminačním způsobem, jak je vyžadováno zákonem a ustálenou soudní judikaturou. V tomto případě je totiž do vlastnického práva podatelů zasazeno způsobem, který porušuje principy územního plánování, zejména princip proporcionality a minimalizace zásahu do vlastnického práva vlastníka.

Vlastnické právo podatelů by návrhem ÚP v současné podobě bylo omezeno ve větší než přiměřené míře. S ohledem na povinnost šetřit podstatu a smysl vlastnického práva přitom nesmí být vlastnické právo takto omezeno, o čemž rozhodl i Ústavní soud ČR (viz. Nález Ústavního soudu ČR ze dne 8. dubna 2004, sp. zn. II ÚS 482/02). Dále ve své judikatuře Nejvyšší správní soud dovedl (např. rozhodnutí NSS ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008-8), že pouze v případech, kdy nebude možné dosáhnout cílů územního plánování jinak, je možné učinit do práv vlastníků zásah, který přesahuje spravedlivou míru při dodržení principů proporcionality (zájem, který bude územním plánem sledován musí převažovat nad zájmem dotčeného vlastníka, a zároveň nebude moci být dosaženo takového zájmu jiným způsobem) a minimalizace zásahu do práv (tedy v míře, která bude dotčeného vlastníka omezovat co nejméně).

Ve Vřesině dne 4.6.2014



Ing. Ivan Slezák



MUDr. Kamila Slezáková

Přílohy:

1. Vymezení území dotčeného námitkou č. 1
2. Vymezení území dotčeného námitkou č. 2
3. Vymezení území dotčeného námitkou č. 3
4. Vymezení území dotčeného námitkou č. 4
5. Vymezení území dotčeného námitkou č. 5
6. Vymezení území dotčeného námitkou č. 6 a č. 7
7. Výpis z katastru nemovitostí pořízený prostřednictvím internetu - LV č. 708, k.ú Vřesina u Bílovce