

Námítky k návrhu územního plánu obce Petrovice u Karviné

Obecní úřad Petrovice u Karviné		Ko. <i>f</i>
Datum: 22. 06. 2015		
Čj. OÚPAK: 1439		
Počet listů: 5	Počet příloh: 1	
22 593173013 CZ		

Obecní úřad Petrovice u Karviné
Ing. Martina Miklendová
Petrovice u Karviné 251
735 72 Petrovice u Karviné

Na základě „Oznámení zahájení řízení o upraveném a posouzeném návrhu územního plánu Petrovice u Karviné - návrhu opatření obecné povahy včetně vyhodnocení jeho vlivu na udržitelný rozvoj území a oznámení o konání veřejného projednání“, které bylo zveřejněno dne 12.05.2015 veřejnou vyhláškou, podávám v zákonné lhůtě určené touto vyhláškou, námítky proti upravenému a posouzenému návrhu územního plánu obce Petrovice u Karviné. Námítky se týkají stanoviska, jež vyslovil Odbor životního prostředí a zemědělství Moravskoslezského kraje k dotčeným pozemkům 478/1 a 477, vedených v obci Petrovice u Karviné, katastrální území Prstná. Současně svými odůvodněnými námítkami vyslovuji nesouhlas se zveřejněným návrhem změny územního plánu obce Petrovice u Karviné. Své námítky odůvodňuji následovně - viz níže:

1. Údaje dle katastru: Parcela 478/1

Obec: Petrovice u Karviné, 599077
Katastrální území: Prstná, 720364
Vlastnické právo: Mgr. Libuše Lang, 17. listopadu 805/33, 734 01 Karviná-Ráj
List vlastnictví: 1971
Nabývací titul: Smlouva o bezúplatném převodu (§ 11, zák. č. 229/1991 Sb.)
ze dne 23.12.2003 s právními účinky vkladu práva ke dni 29.12.2003

2. Údaje dle katastru: Parcela 477

Obec: Petrovice u Karviné, 599077
Katastrální území: Prstná, 720364
Vlastnické právo: Mgr. Libuše Lang, 17. listopadu 805/33, 734 01 Karviná-Ráj
List vlastnictví: 1971
Nabývací titul: Smlouva o převodu vlastnictví (zák. č. 95/1999 Sb.)
ze dne 22.12.2003 s právními účinky vkladu práva ke dni 02.03.2004

Námítka 1

Námítka proti stanovisku, jež vyslovil Odbor životního prostředí a zemědělství Moravskoslezského kraje k dotčenému pozemku 478/1, vedenému v obci Petrovice u Karviné, katastrální území Prstná - Námítka proti návrhu dotčeného orgánu na zařazení pozemkové parcely 478/1 do ploch zemědělské a obhospodařované půdy (Z) a tudíž zamítnutí požadavku na zařazení dotčeného pozemku do ploch VF - plochy výroby a skladování - Farem.

Odůvodnění

Pozemek 478/1 byl převeden v rámci restituce jako náhrada za nevydané pozemky Smlouvou o bezúplatném převodu (§ 11, zák. č. 229/1991 Sb.). Restituční nárok měl sloužit jako příležitost získat pro vlastní záměr různé typy půdního fondu za nesrovnatelně nižší ceny, než jsou běžné tržní ceny a tím mělo dojít k nápravě majetkových křivd. Naším původním záměrem byla stavba vesnického stavení, resp. zemědělské usedlosti s možností bydlení a jejího oplocení. Dříve, než došlo k podpisu smlouvy o převodu pozemkové parcely č. 478/1, ověřovali jsme si informace o pozemku na

katastrálním úřadě v Karviné. Zajímali jsme se také o inženýrské sítě v místě a o možnosti připojení na ně. O faktickém stavu nemovitosti, jakož o záměru postavit si do budoucna na pozemku vesnické stavení či zemědělskou usedlost s možností bydlení, jakož i jejího oplocení, jsme se rovněž informovali na místním stavebním úřadě v Petrovicích, přímo u vedoucího stavebního odboru, pana Beňa. Ten nás nejen ujistil o nezávadnosti pozemku, nýbrž nám také přislíbil, že v novém územním plánu bude pozemek ošetřen jako území zastavitelné, že nový územní plán počítá s pozemkem 478/1 jako se stavební parcelou a tudíž bude možná i výstavba rodinného domu. Touto gentlemanskou dohodou nám dal příslib, že naší žádosti o zastavení dotčeného pozemku bude do budoucna vyhověno a tak dojde k odčinění majetkové křivdy, jež nám jako restituentům v minulosti byla způsobena. Dle výpisu, jež nám předal, se pozemek v té době nacházel v zóně zemědělské krajiny (N-P) a dle místního územního plánu byla mimo jiné přípustná stavba zemědělské usedlosti s možností bydlení, oplocení pozemku aj. Jediný nedostatek shledal vedoucí stavebního úřadu v přístupu k pozemku. Tento problém měla vyřešit kupní smlouva pozemkové parcely č. 477, jež nám doporučil zrealizovat. Smlouva o převodu vlastnictví (zák. č. 95/1999 Sb.), jež byla bezprostředně realizována, byla výhradně uzavřena k účelu využití jako přístupové cesty k pozemkové parcele 478/1. Tehdejší vedoucím stavebního úřadu nám bylo rovněž doporučeno, pokud možno ještě v předstihu, zavedení elektrické přípojky na pozemek. Na základě výše popsaných skutečností došlo v červnu 2004 také k realizaci elektrické přípojky. Tato včetně revizní zpráva je vedena pod č. P 3644 2004 0038 u Severomoravské energetiky a.s. Současné využití pozemku 478/1, jakož i zařazení dotčeného pozemku v novém ÚP do ploch Z- Plochy zemědělské - obhospodařované, přiděluje pozemku horší status než měl v době jeho pořízení, jelikož neumožňuje využít pozemek k účelu, pro nějž byl původně pořízen, tedy záměru postavit si do budoucna na dotčené parcele vesnické stavení či zemědělskou usedlost s možností bydlení a jejího oplocení. Skutečnost, že pozemek nemůže být dále zastavěn, jak to dříve umožňoval místní územní plán obce, nasvědčuje tomu, že dochází nejen k zasažení vlastnického práva, nýbrž i výraznému snížení pozemkové renty. Jelikož jako vlastník dotčeného pozemku s novým zařazením do ploch Z- Plochy zemědělské - obhospodařované nesouhlasím, z toho důvodu podávám námitku s výše uvedeným odůvodněním.

Námitka 2

Námitka proti stanovisku, jež vyslovil Odbor životního prostředí a zemědělství Moravskoslezského kraje k dotčenému pozemku 477, vedenému v obci Petrovice u Karviné, katastrální území Prstná - Námitka proti návrhu dotčeného orgánu na zařazení pozemkové parcely 477 do ploch zemědělské a obhospodařované půdy (Z) a tudíž zamítnutí požadavku na zařazení dotčeného pozemku do ploch VF - plochy výroby a skladování - Farem.

Odůvodnění

Pozemek 477 byl pořízen na základě doporučení tehdejšího vedoucího stavebního úřadu a následně převeden Smlouvou o převodu vlastnictví (zák. č. 95/1999 Sb.). Smlouva byla výhradně uzavřena k účelu využití pozemku jako přístupové cesty k pozemkové parcele 478/1. Dle výpisu se pozemek v té době nacházel v zóně zemědělské krajiny (N-P). Současné využití pozemku 477, jakož i zařazení dotčeného pozemku v novém ÚP do ploch Z- Plochy zemědělské - obhospodařované, přiděluje pozemku horší status než měl v době jeho pořízení, jelikož neumožňuje využít pozemek k účelu, pro nějž byl původně pořízen. Jelikož jako vlastník dotčeného pozemku s novým zařazením do ploch Z- Plochy zemědělské - obhospodařované nesouhlasím, z toho důvodu podávám námitku s výše uvedeným odůvodněním.

Další odůvodnění námitek 1 + 2

Poukazuji na skutečnost, že pozemky, jež se nacházejí v bezprostřední blízkosti od pozemku 478/1, jsou zastavěny rodinnými domy, ačkoliv v té době (v roce 2003), pozemky k zástavbě v této podobě určeny nebyly. Např. parcela č. 456/5 (rodinný dům s další stavební budovou), 455/3, 450/1 (rozestavěná budova), 468/6 (rozestavěná budova), 468/5 a další, cca 8 postavených rodinných domů. Pozemky měly a nadále mají bonitu orné půdy. Dle vyjádření bývalého vedoucího stavebního

úřadu, zde měl být zachován ráz krajiny. Na těchto pozemcích (v době převodu pozemku 478/1 a 477 v roce 2003) rodinné domy nestály, byly pořízeny daleko později. Údajně se jednalo o černé stavby, které byly dodatečně zaneseny do ÚP. V důsledku těchto machinačních praktik a z obavy zastupitelů, aby nedocházelo ke spekulaci s pozemky a nárůstu vilových čtvrtí, došlo k odvolání vedoucího místního stavebního úřadu z funkce a současně došlo v celé obci Petrovice k pozastavení veškerých aktivit s pozemky. Mezi obyvateli obce se hovoří o tom, že takto mělo dojít k postavení min. 25 černých staveb rodinných domů. (Bohužel, tuto informaci nemohu momentálně podložit.

Námítka 3

Námítka k veřejnému projednání územního plánu ze dne 15.06.2015, kterého jsem se osobně zúčastnila.

Odůvodnění

Jelikož textová část územního plánu je velmi obecná a nesděljuje důvody nebo veřejné zájmy či aspekty, které vedly pořizovatele územního plánu ke sdělení stanoviska nevhodnosti pro zařazení dotčených pozemků 478/1 a 477 do ploch VF - plochy výroby a skladování - Farem, očekávala jsem, že tento dotaz bude zodpovězen na veřejném projednání dne 15.06.2015. Tento dotaz zodpovězen nebyl, byli jsme poučeni pouze o náležitostech, jež musí námitky obsahovat. Z toho usuzuji, že předpokládaným důvodem, pro který Odbor životního prostředí a zemědělství Moravskoslezského kraje vyslovil v návrhu ÚP pozemkům 478/1 a 477 zamítavé stanovisko na zařazení pozemků do ploch VF - plochy výroby a skladování - Farem, jsou věcná břemena, která se na dotčených pozemcích nachází a které odůvodňují následně:

Po odvolání bývalého vedoucího stavebního úřadu a po zastavení veškerých aktivit s pozemky bylo nutné požádat zastupitelstvo obce o změnu územního plánu k dotčeným pozemkům. Nová žádost „Návrh na pořízení změny územního plánu“, jejíž součástí byla kopie snímku z katastrální mapy, byla podána dne 29.05.2012. To jsme ještě stále netušili, že na pozemcích 478/1 a 477 vážnou věcná břemena, jelikož tato skutečnost na snímku z katastrální mapy vyznačena nebyla. Nebyl důvod tuto informaci přezkoumávat, jelikož jsme ji ověřovali ještě před tím, než jsme přistoupili k podepsání smluv k pozemkům 478/1 a 477 (v roce 2003). Informace byly zjišťovány u Severomoravské vodovody a kanalizace Karviná, u tehdejšího vedoucího stavebního úřadu obce Petrovice a rovněž na Katastrálním úřadu v Karviné. Tehdy nás pracovnice správy Severomoravské vodovody a kanalizace v Karviné, paní Božena Zázvorková, po předložení kopie z katastrální mapy ujistila, že přes dotčené pozemky nejsou vedeny žádné vodovodní přípojky či vodovodní řády. Také bývalý vedoucí stavebního úřadu shledal pozemky bez vad. Rovněž dle výpisu z katastru nemovitostí nebyly předmětné pozemky zatíženy práv třetích osob v podobě věcného břemena. Proto nebyl shledán důvod pro neuzavření smluv o převodu dotčených pozemků. Podotýkám, že pozemky 478/1 a 477 byly Pozemkovým fondem ČR smluvně převedeny a to bez zatížení práv třetích osob. Tato informace v katastru nemovitostí stále chybí!!! Dle sdělení pracovnice Katastrálního úřadu Karviná, vlastník či žadatel nemá jiné možné ověření, než žádost výpisu z katastru. Ke geometrickému plánu se vůbec nedostane. Ten má ale k dispozici obec, resp. stavební úřad. Z toho důvodu měly být obec, resp. stavební úřad o břemenech informováni. Že jsou parcely 478/1 a 477 zatíženy věcnými břemeny jsme se dozvěděli pouze náhodně až od starosty obce dne 23.09.2013. Na skutečnost zatížení pozemku poukázala informace „Předložení návrhu na pořízení změny územního plánu zastupitelstvu“, kterou jsem si nechala panem starostou a místostarostou vyložit. K údivu všech vyšlo najevo, že dotčené pozemky 478/1 a 477 jsou zatíženy věcnými břemeny. Na pozemku 478/1 se nachází přivaděč pitné vody Petrovice - Piaski DN 500 zkolaudovaný 29.07.2002 a vodovod DN 80 zkolaudovaný 09.11.1989, na pozemku 477 se nachází vodovod DN 80. Je zarážející, že tyto skutečnosti nebyly zaneseny do katastru, ačkoliv u pozemků např. 456/5, 455/3, 523, 524 či 573/10 omezení vlastnického práva věcným břemenem zapsáno je. Je dokonce zapsáno u pozemku 456/2, jejímž vlastníkem je obec. Dle dřívější platné úpravy, již byla Vyhláška českého úřadu zeměměřického a katastrálního, vznikala věcná břemena na základě povolení ke stavbě vedení nebo později na základě

stavebního povolení. Provozovatelé distribučních sítí mohli umísťovat na cizích pozemkových nemovitostech rozvodná zařízení, která měla podobu tzv. zákonného věcného břemene a tudíž nemusela být dříve zapisována do katastru nemovitostí (údajně až do roku 1988). Jak z výše uvedeného vyplývá, tato vyhláška se na přivaděč pitné vody Petrovice - Piasky DN 500 ani na vodovod DN 80 již nově nevztahovala a tudíž dle mého názoru byl provozovatel distribuční sítě povinen zanést informaci o věcném břemeni do katastru nemovitostí. Podotýkám, že pozemek 478/1 jsem získala v dobré víře jako nezatížený, v důsledku čehož došlo i k přikoupení dalšího přístupového pozemku 477 a jak později vyšlo najevo, rovněž zatížený věcným břemenem. Také došlo k zavedení elektrické přípojky. Od doby pořízení pozemků v roce 2003 nám tak byla pochybením orgánů či nesprávným úředním postupem způsobena další majetková křivda.

Námítka 4

Podávám námitku do části návrhu ÚP- Petrovice u Ka odůvodnění, kde na str. 23 v bodě 3 se uvádí: Je třeba provést důkladnou kontrolu stavu území, kdy bylo zjištěno, že např. pozemek č. 211/1 v k.ú. Prstná, je již postaven RD, přitom územní plán jej vymezuje jako nezastavěné území. Je nutné část tohoto pozemku, na které stojí stavby, zahrnout do zastavěného území.

Odůvodnění

Dotčený pozemek o výměře 30.680 m² je veden v zemědělském půdním fondu jako orná půda. Navíc RD se nachází v nezastavěném území, kdy výstavba RD na takovém území není přípustná. Ze strany vlastníka nemovitosti došlo k porušení zákona, kdy výstavbu RD lze kvalifikovat jako černou stavbu. Pokud jde o celkovou výměru pozemku, dochází v tomto případě k narušení požadavku celistvosti půdy.

Námítka 5

Námítka směřuje do návrhu změny ÚP, kterou je navržen pozemek 474 (PR-Z14) do plochy BV - Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské.

Odůvodnění

Pozemek 474 (PR-Z14), jež je evidován jako orná půda, leží v bezprostřední vzdálenosti dotčených pozemků 478/1 a 477.

Námítka 6

Námítka směřuje i k parcelám 573/10 a 573/9 (PR-Z12), které jsou navrženy v návrhu změny ÚP rovněž do ploch BV - Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské.

Odůvodnění

Dle mého názoru zde dochází k narušení požadavku celistvosti orné půdy, kdy katastr vymezuje parcelu 573/10 rozlohou 27.582 m² a parcelu 573/9 rozlohou 14.554 m². Navíc prochází pozemkem přivaděč pitné vody Petrovice - Piasky DN 500.

Závěrem

K využití pozemků 478/1 a 477 pro výstavbu zemědělské usedlosti s možností výstavby trvalého bydlení a možnosti pozemek oplotit jsme zvolili zákonnou cestu. Touto jdeme více než 10 let. Podotýkám, že nemám v úmyslu stavět v rozporu s územním plánem, tudíž pozemek 478/1 zatížit černou stavbou a poté se dožadovat dodatečného povolení a začlenění do územního plánu. Rovněž nejsem spekulant s pozemky, pozemky neskupuji a dále nerozprodávám. Domáhám se jen svého oprávněného restitučního práva. Momentální rozhodnutí (zařazení v novém ÚP do ploch Z - Plochy zemědělské - obhospodařované půdy, namísto do ploch VF - plochy výroby a skladování - Farem neseme těžce, jelikož se cítíme být poškozeni 2x, jednou, když byl pozemek jako majetek odejímán a

5

nyní při navrácení, kdy pozemek nelze využít k účelu, pro který byl původně pořízen, ačkoliv se nacházel v zóně zemědělské krajiny (N-P) a dle místního územního plánu byla mimo jiné stavba zemědělské usedlosti s možností bydlení přípustná. Také existoval pro výstavbu zemědělské usedlosti i ústní příslib bývalého vedoucího místního stavebního úřadu obce Petrovice u Karviné. Restituce, jež spočívala ve vydání náhradního pozemku a již měla být odčiněna majetková křivda, ve skutečnosti přivedla křivdu novou.

Na základě výše uvedených odůvodnění žádám o nové přehodnocení návrhu ÚP a jeho přepracování v tom smyslu, aby pozemek 478/1 a pozemek 477, nacházející se v katastrálním území Prstná, v obci Petrovice u Karviné, byl v novém územním plánu zařazen do zastavitelných ploch, do ploch VF - Plochy výroby a skladování - Farem nebo dokonce do ploch BV - Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské. Předpokládám, že dotčené pozemky nejsou ve střetu zájmu se stanovenými záplavovými územími, ochrannými pásmy dopravní infrastruktury, ochrannými a bezpečnostními pásmy technické infrastruktury či ochranou veřejných zájmů jako jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví nebo civilizační, architektonické nebo urbanistické hodnoty v území. Pozemky 478/1 a 477 se nacházejí v návaznosti na stávající zástavbu, resp. v návaznosti na zastavěné území či v bezprostřední blízkosti pozemku 474 (PR-Z14), jež je do návrhu změny navržen do plochy BV - Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské. Žádám, aby byl vyslyšen náš požadavek jako restituentů. Začleněním pozemků do požadované plochy by byla definitivně odčiněna majetková křivda a pozemky by mohly být konečně využity k účelu, pro něž byly před více než 10 lety pořízeny.

Přílohy:

Námítky - 5 stran

Mapka území, kterého se dotčené pozemky týkají

V Karviné dne: 19.06.2015

Podpis:



