



OBEC NIŽNÁ MYŠĽA	
Dátum: 25.01.2018	
Číslo záznamu: 24	Číslo spisu:
Prílohy/filmy:	Vybavuje:

Vaše číslo/zoznam dňa

OU-KS-PLO-2017/000251-103/13.10.

Naše číslo

OU-KE-OOP4-2018/005032

Vybavuje/linka

Ing. Daniela Bittóová/305

Košice

12. 1. 2018

Vec

Jednoduché pozemkové úpravy v k. ú. Nižná Myšľa, lokalita Konopiská – návrh VZFUÚ - stanovisko z pohľadu právnej ochrany PP

Okresný úrad Košice, odbor opravných prostriedkov, ako orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy podľa ustanovení § 22 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len zákon o ochrane a využívaní PP), príslušný na konanie podľa § 5 ods. 3, písm. e), f), zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadanie pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o pozemkových úpravách), § 13 - § 15 zákona o ochrane a využívaní PP vo veci udelenia súhlasu s budúcim možným použitím poľnohospodárskej pôdy pre stavebné zámery a iné nepoľnohospodárske účely (iné využitie PP ako hospodárenie na pôde), k predloženému návrhu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia (VZFUÚ) v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav (JPÚ) Nižná Myšľa, lokalita Konopiská, zaujíma nasledovné stanovisko:

Z predloženej dokumentácie návrhu VZFUÚ pre JPÚ Nižná Myšľa, lokalita Konopiská, spracovanej GEOTOP-om Košice, s. r. o., Južná trieda 82, 040 17 Košice, zodpovedný projektant Ing. J. Kavulič, autorizačne overenej Ing. J. Kavulič dňa 25. 9. 2017, bolo zistené:

- predmetné JPÚ boli povolené rozhodnutím OÚ Košice-okolie, PLO, č. OU-KS-PL2016/003802-5 zo dňa 30. 5. 2016, z dôvodu uvedeného v § 2 ods. 1 písm. h) zákona o pozemkových úpravách, t. j., pozemky je potrebné usporiadať z dôvodu ich budúceho použitia na iné účely, ako je hospodárenie na pôde (výstavba RD v obvode JPÚ),
- v dokumentácii návrhu VZFUÚ sa uvádzajú, že návrh nového funkčného usporiadania územia je vyhotovený v súlade so schváleným ÚPN obce a jej záväznou časťou
- z predloženej dokumentácie VZFUÚ (text a grafika), bolo zistené, že pozemky v obvode JPÚ sú prevažne poľnohospodárske, druh pozemku orná pôda,
- v obvode JPU (16,4473 ha) sú zastúpené prevažne poľnohospodárske pozemky s kódom BPEJ 0550002, z časti s kódom BPEJ 0550402 a 0571412 (výmera PP podľa BPEJ v projekte uvedená nebola)
- vychádzajúc z ustanovenia § 12 ods. 1 zákona o ochrane a využívaní PP a zoznamu najkvalitnejších poľnohospodárskych pôd v katastrálnych územiach, uvedených v prílohe č. 2 Nariadenia vlády SR č. 58/2013, v k. ú. Nižná Myšľa, PP s kódom BPEJ 0550002 patrí medzi najkvalitnejšie PP (kvalitatívne a produkčné vlastnosti záujmovej PP v projekte VZFUÚ vyhodnotené neboli)

- podľa § 12 ods. 1 a 2 zákona o ochrane a využívaní PP, možno použiť poľnohospodársku pôdu použiť na stavebné a iné nepoľnohospodárske účely len v nevyhnutných prípadoch a v odôvodnenom rozsahu, pričom ten, kto navrhne nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárskej pôdy je povinný chrániť najkvalitnejšiu poľnohospodársku pôdu v katastrálnom území podľa kódu BPEJ uvedenú v prílohe č. 2 NV SR č.58/2013 z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber PP,
- predložené VZFUÚ navrhujú nové funkčné usporiadanie územia v obvode JPÚ a to usporiadanie nových pozemkov pre výstavbu RD, plochy pre nelesnú drevinovú zeleň ako aj novú cestnú sieť pre sprístupnenie jednotlivých pozemkov,
- pre spoločné zariadenia a opatrenia sa navrhujú protierázne opatrenia - zatrávnenia, zalesnenia a vsakovacie bloky, pričom konštatujeme, že návrh zalesnenia nie je v súlade so záväznou časťou platného ÚPN obce Nižná Myšľa,
- pre verejné zariadenia a opatrenia sa navrhujú cestné (miestne) komunikácie MK1 – MK9 (cestné teleso, chodníky pre peších, zeleň, zvodné priekopy),
- plošný rozsah navrhovaných spoločných a verejných zariadení predstavujú plochu 3,3900 ha prevažne poľnohospodárskej pôdy,
- návrhom dotknutá poľnohospodárska pôda patrí medzi najkvalitnejšie PP v riešenom území
- navrhované opatrenia a zariadenia nie sú navrhnuté v súlade s platným územným plánom obce.

Po preskúmaní dokumentácie návrhu VZFUÚ pre JPÚ Nižná Myšľa, lokalita Konopiská, platnej územnoplánovacej dokumentácie ako aj súhlasov udelených podľa § 13 zákona o ochrane a využívaní PP pre návrh ÚPN obce Nižná Myšľa, OÚ Košice, OOP, referát pôdohospodárstva, ako príslušný správny orgán konštatuje, že predložený návrh VZFUÚ nie je spracovaný v súlade s platným ÚPN obce Nižná Myšľa, s regulatívom priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v záväznej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie ako aj súhlasm orgánu ochrany PP udeleným podľa § 13 zákona o ochrane a využívaní PP z nasledovných dôvodov:

Orgán ochrany PP udelil súhlas s budúcim možným použitím pre stavebné zámery a iné nepoľnohospodárske účely podľa § 13 - § 14 zákona o ochrane a využívaní PP len na časť poľnohospodárskych pozemkov nachádzajúcich sa v obvode JPÚ Nižná Myšľa, lokalita Konopiská, povolených pre usporiadania pozemkov z dôvodu ich budúceho iného použitia ako je hospodárenie na pôde.

Súhlasy podľa § 13 zákona o ochrane a využívaní PP boli udelené pri posudzovaní návrhov územnoplánovacej dokumentácie ako aj jej zmien a doplnkov, vyhodnotenej v samostatnej časti dokumentácie - vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných nepoľnohospodárskych návrhov spracovaných v textovej tabuľkovej a grafickej časti. Udelený súhlas je záväzný pre rozsah ako aj návrh funkčného využitia územia udeleného na obdobie platnosti návrhu územného plánu, resp. návrhu zmien a doplnkov, ktorý vydáva správny orgán pred schválením ÚPN podľa osobitného predpisu. Návrh ÚPN, ktorý nie je v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi nemožno schváliť. Pokial' by prišlo k schváleniu napriek takémuto rozporu, schválenie je v celom rozsahu neplatné (vid' § 25 ods. 6 stavebného zákona).

Predmetom súhlasu podľa § 13 uvedeného zákona nie sú výhľadové plochy, tzv. územná rezerva, ktorá je zobrazená v grafickej časti – výkres komplexného a urbanistického riešenia.

Spracovateľ návrhu VZFUÚ nesprávne vyhodnotil územnoplánovaciu dokumentáciu, keď považoval plochy územnej rezervy za plochy určenej územným plánom pre výstavbu.

Poľnohospodárske pôdy určené pre stavebné zámery a iné nepoľnohospodárske využitie sú plochy odsúhlasené podľa § 13 v rozsahu súhlasu č. 2008/000287 z 20. 8. 2008 udeleného Krajským pozemkovým úradom Košice pre ÚPN obce Nižná Myšľa (príloha č. 1 fotokópia uvedeného súhlasu vrátane príslušnej grafiky) a súhlasu č. OU-KE-OOP4-2016/002621/Bit zo 4. 3. 2016 udeleného Okresným úradom Košice, odborom opravných prostriedkov, referát pôdohospodárstva pre Zmeny a doplnky č. 01 ÚPN obce Nižná Myšľa (príloha č. 2 súhlas vrátane grafiky).

Vychádzajúc z vyššie uvedeného, územná rezerva nie je územie (plocha) určené územným plánom pre výstavbu, umiestňovanie stavieb a rozšírenie zastavaného územia obce podľa § 139a ods. 8 stavebného zákona (územie určené pre výstavbu a jeho hranica je určená platným územným plánom – vid' výkres č. 3 priestorového usporiadania a funkčného využívania územia ako aj záväzné zásady a regulatívy).

V prípade, že sa jedná o pozemok, ktorý je poľnohospodárskou pôdou, ktorá nebola podľa § 13 zákona o ochrane a využívaní PP odsúhlásená pre jej budúce možné použitie pre nepoľnohospodárske účely a stavebné zámery, takéto pozemky nemožno považovať za stavebné pozemky určené pre výstavbu, nakoľko nespĺňajú podmienky stavebného pozemku podľa § 43 písm. h) stavebného zákona.

Navrhované spoločné zariadenia a opatrenia ako aj verejné zariadenia a opatrenie nie sú spracované v súlade s platným územným plánom a to nielen s návrhom priestorového a funkčného využitia územia ale aj s návrhom technických parametrov miestnych obslužných komunikácií.

Návrh platného ÚPN obce rieši miestne obslužné komunikácie C3 MO 6,5/40 a C2 7,5/40 vid' záväzné regulatívy a výkres č. 5 – verejného dopravného napojenia (príloha č. 3), ktorý bol spracovaný v súlade s dokumentáciou vyhodnotenia dôsledkov stavebných zámerov na PP v návrhu ÚPN obce Nižná Myšľa.

Podľa § 8d ods. 4 zákona o pozemkových úpravách musí byť návrh VZFUÚ odsúhlásený orgánom územného plánovania a musí splňať podmienky podľa osobitného predpisu, t. j. § 13 zákona o ochrane a využívaní PP. VZFUÚ v obvode projektu pozemkových úprav sa vypracúvajú v rozsahu, ktorý zodpovedá dôvodom začiatia pozemkových úprav, pričom návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia musí byť v súlade so záväznou časťou platnej územnoplánovacej dokumentácie.

Podľa § 13 ods.1 zákona č. 220/2004 z. z. o ochrane a využívaní PP, pri každom obstarávaní a spracúvaní územnoplánovacej dokumentácie, projektov pozemkových úprav a iných návrhov podľa osobitných predpisov sa musí dbať na ochranu PP a riadiť sa zásadami ochrany podľa § 12. Podľa § 13 ods. 2 uvedeného zákona, návrh podľa odseku 1 musí byť pred schválením podľa osobitného predpisu odsúhlásený orgánom ochrany PP, pričom súhlas je podkladom na vydanie rozhodnutia o odňatí poľnohospodárskej pôdy.

Vychádzajúc z vyššie uvedeného, OÚ Košice, odbor opravných prostriedkov, referát pôdohospodárstva, ako príslušný orgán ochrany PP predložený návrh VZFUÚ, týkajúci sa návrhov situovaných na poľnohospodárskej pôde považuje za nedôvodný, spracovaný v rozpore s platným ÚPN obce Nižná Myšľa, ktorý bol odsúhlásený podľa § 13 zákona o ochrane a využívaní PP, ako aj v rozpore so zákonnými ustanoveniami (§ 12 - § 14) uvedeného zákona a z tohto dôvodu nesúhlasí so schválením zásad VZFUÚ spracovaných pre JPÚ Nižná Myšľa, lokalita Konopiská.

Prílohy: 3x v zmysle textu

Na vedomie bez príloh:

- 1) Obecný úrad Nižná Myšľa, Obchodná 104, 044 15 Nižná Myšľa
- 2) Predstavenstvo združenia účastníkov konania, Obchodná 104, 044 15 Nižná Myšľa
- 3) Slovenský pozemkový fond, Letná 27, 040 01 Košice
- 4) Okresný úrad Košice – okolie katastrálneho odboru, Južná trieda 82,
- 5) Ing. Iveta Gánovská, OÚ Košice, OOP, Komenského 52
- 6) a/a

Okresný úrad Košice

oddiel opravných prostriedkov

Komenského 52

041 26 Košice

-5-

Vant

JUDr. Anna Vantová
vedúca odboru