



Č.j.: OU-PO-OOP6-2024/013057
V Prešove 26. 1. 2024

31-01-2024

Vyvesené dňa _____

Zvesené dňa _____

15. 2. 2024

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Prešov, odbor opravných prostriedkov ako príslušný správny orgán podľa § 4 ods. 2 písm. b) a ods. 4 zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v súčinnosti so zákonom č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „Správny poriadok“) rozhodujúc o odvolaní obce Ľubotice, Čsl. letcov 2, Ľubotice, IČO: 00690538, zastúpenej advokátskou kanceláriou Benčík & Partners, s.r.o., Aurela Stodolu 12, Prešov z 31. 7. 2023 a o odvolaní Rímskokatolíckej farnosti Narodenia Panny Márie Ľubotice, Makarenkova 35, Ľubotice č. 53/2023 z 21. 8. 2023 proti rozhodnutiu Okresného úradu Prešov, pozemkového a lesného odboru č.j. OU-PO-PLO1-2023/000827-124/ŠJ z 24. 7. 2023 vydaného podľa § 8 ods. 1 zák. č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách (ďalej len „zákon“) vo veci povolenia Jednoduchých pozemkových úprav v časti k.ú. Nižná Šebastová, lokalita Malomgát (Kamenec) a v časti k.ú. Ľubotice (parc. E-KN č. 731/1) z dôvodu, že pozemky je potrebné usporiadať vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde podľa § 2 ods. 1 písm. h) zákona takto

rozhodol:

Okresný úrad Prešov, odbor opravných prostriedkov podľa § 59 ods. 3 Správneho poriadku **rozhodnutie** Okresného úradu Prešov, pozemkového a lesného odboru č.j. OU-PO-PLO1-2023/000827-124/ŠJ z 24. 7. 2023 **zrušuje a vec vracia** Okresnému úradu Prešov, pozemkovému a lesnému odboru na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odôvodnenie:

Okresnému úradu Prešov, odboru opravných prostriedkov (ďalej len „odvolací orgán“) bolo predložené odvolanie obce Ľubotice, Čsl. letcov 2, Ľubotice (ďalej len „obec Ľubotice“), IČO: 00690538, zastúpenej advokátskou kanceláriou Benčík & Partners, s.r.o., Aurela Stodolu 12, Prešov z 31. 7. 2023 a odvolanie Rímskokatolíckej farnosti Narodenia Panny Márie Ľubotice, Makarenkova 35, Ľubotice (ďalej len „Farnosť“) č. 53/2023 z 21. 8. 2023 proti rozhodnutiu Okresného úradu Prešov, pozemkového a lesného odboru (ďalej len „správny orgán“) č.j. OU-PO-PLO1-2023/000827-124/ŠJ z 24. 7. 2023 vydaného podľa § 8 ods. 1 zákona vo veci povolenia Jednoduchých pozemkových úprav v časti k.ú. Nižná Šebastová, lokalita Malomgát (Kamenec) a v časti k.ú. Ľubotice (parc. E-KN č. 731/1) z dôvodu, že pozemky je potrebné usporiadať vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde podľa § 2 ods. 1 písm. h) zákona (ďalej len „rozhodnutie

o povolení“), odvolaniami napadnuté rozhodnutie o povolení spolu so súvisiacim administratívnym spisom na odvolacie konanie.

Po preskúmaní predložených písomností odvolací orgán uvádza priebeh doterajšieho konania:

Spoločnosť RK SPIRIT, s.r.o., so sídlom Čipkárska 20/582, Prešov, s adresou pre doručenie Solivarská 19, Prešov (ďalej len „žiadateľ“) v priebehu konania zastúpeného splnomocnením z 2. 12. 2020 JUDr. Jaroslavom Feketem, bytom Záhradnícka 1, Prešov, advokátom, neskôr po vyčiarknutí JUDr. Jaroslava Feketeho zo zoznamu advokátov na základe splnomocnenia z 19. 4. 2022 opäť zastúpeného JUDr. Jaroslavom Feketem, bytom Záhradnícka 1, Prešov ako fyzickou osobou, podaním označeným ako „Žiadosť o jednoduché pozemkové úpravy v časti katastrálneho územia Nižná Šebastová lokalita Malomgát (Kamenec)“ (ďalej len „žiadost“) doručeným správne mu orgánu 17. 6. 2020 požiadala o vykonanie jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Nižná Šebastová lokalita Malomgát (Kamenec) a čiastočne aj v k.ú. Ľubotice (ďalej len „JPÚ Malomgát“) z dôvodu uvedenom v § 2 ods. 1 písm. h) zákona, tzn. z dôvodu, že pozemky je potrebné usporiadať vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde.

Žiadateľ svoju žiadosť doložil grafickým návrhom JPÚ Malomgát, grafickým návrhom priestorového usporiadania územia, zoznamom parciel v navrhovanom obvode pozemkových úprav, zoznamom účastníkov v navrhovanom obvode pozemkových úprav a splnomocneniami 56 účastníkov na zastupovanie v konaní.

Správny orgán nariadením č. OU-PO-PLO1-2020/03683-002 z 15. 7. 2020 nariadil prípravné konanie o začatí JPÚ Malomgát s grafickou prílohou navrhovaného obvodu JPÚ Malomgát.

Nariadenie správny orgán vyvesil na svojej úradnej tabuli od 15. 7. 2020 do 2. 11. 2020, na úradnej tabuli mesta Prešov od 20. 8. 2020 do 20. 10. 2020 a na úradnej tabuli obce Ľubotice od 16. 7. 2020 do 14. 9. 2020.

Podaním doručeným správne mu orgánu 9. 9. 2020 žiadateľ doplnil parcely, ktoré majú byť zahrnuté do obvodu JPÚ Malomgát a upravil grafickú časť návrhu obvodu JPÚ Malomgát.

Súčasťou predloženého administratívneho spisu je kópia zmluvy o dielo z 15. 10. 2020 uzatvorená medzi žiadateľom a zhotoviteľom diela – CZIPO, s.r.o., Kmeťova 36, Košice, IČO: 36861341 preukazujúcou zabezpečenie financovania (§ 8d ods. 1 zákona).

Na výzvy správneho orgánu č. OU-PO-PLO1-2021/002782-039 z 15. 4. 2021 a č. OU-PO-PLO1-2021/002782-045 z 18. 6. 2021 na odstránenie nedostatkov podania, resp. na predloženie listinných dôkazov za súčasného prerušenia konania rozhodnutím č. OU-PO-PLO1-2021/002782-040 z 15. 4. 2021 a neskôr ďalším rozhodnutím č. OU-PO-PLO1-2021/002782-046 z 18. 6. 2021 žiadateľ predložil urbanistickú štúdiu „Obytného súboru Malomgát“ a upravený obvod JPÚ Malomgát.

Správny orgán v zmysle § 7 ods. 4 písm. f) zákona 11. 11. 2021 zriadil prípravný výbor pre JPÚ Malomgát v zložení Ing. Martin Vrábel, Banská Bystrica, Ing. Marián Kovalič, Prešov – Nižná Šebastová a Slavomír Fabuľa, Prešov – Nižná Šebastová.

Následne správny orgán 13. 12. 2021 zriadil komisiu v zmysle § 3 ods. 3 zákona na prešetrenie priebehu hraníc obvodu projektu pozemkových úprav a zisťovanie zmien druhov pozemkov podľa skutočného stavu v teréne.

V prípravnom konaní správny orgán vykonal úkony v zmysle § 7 ods. 4 zákona, predovšetkým zaobstaral potrebné vyjadrenia dotknutých orgánov a inštitúcií (§ 7 ods. 4 písm. g) zákona).

Následne správny orgán vydal rozhodnutie č. OU-PO-PLO1-2022/000537-84 z 9. 6. 2022, ktorým JPÚ Malomgát nepovolil z dôvodov uvedených v § 8d ods. 2 a ods. 3 zákona.

Z dôvodov podrobnejšie uvedených v odôvodnení rozhodnutia odvolací orgán v stručnosti uvádza:

Vypracovaná urbanistická štúdia pojednáva o celom funkčnom území Malomgát, ale v grafickej časti sú pripojené výkresy týkajúce sa iba časti funkčného riešenia, ktorým má byť obvod JPÚ Malomgát.

Správny orgán uviedol, že ide o vytrhnuté územie z celkovej plochy, ktoré nemá reálne dopravné napojenia.

Podľa názoru správneho orgánu navrhovaný obvod JPÚ Malomgát obsahuje dopravné napojenie, ktoré nie je v súlade s územnými plánmi mesta Prešov a obce Ľubotice.

Proti rozhodnutiu č. OU-PO-PLO1-2022/000537-84 z 9. 6. 2022 podal žiadateľ odvolanie, na základe ktorého predmetné rozhodnutie odvolací orgán zrušil rozhodnutím č. OU-PO-OOP6-2022/047089-01 z 21. 12. 2022, právoplatným 11. 1. 2023.

V novom konaní správny orgán, okrem iného, listom č. OU-PO-PLO1-2023/827-103 z 18. 4. 2023 požiadal Farnosť o vyjadrenie k zahrnutiu časti parc. E-KN č. 731/1 v k.ú. Ľubotice vo vlastníctve farnosti do obvodu JPÚ Malomgát z dôvodu zriadenia prístupovej cesty na sprístupnenie navrhovaného obvodu JPÚ Malomgát, ktorý je na prílohe rozhodnutia znázornený žltou farbou (časť B – pozn. odvolacieho orgánu).

V žiadosti správny orgán uviedol, že JPÚ Malomgát nie je možné vykonať v navrhovanom obvode, nakoľko prístupová cesta k obvodu JPÚ Malomgát je riešená iba po parc. E-KN č. 731/1, čo podľa vyjadrenia obce Ľubotice nie je v súlade s územným plánom.

Ďalej správny orgán uviedol, že podľa jeho názoru by bolo potrebné v 1. etape vykonať projekt v časti A – modrá farba, v ktorom by boli usporiadané pozemky pre dopravné prepojenie celej lokality Malomgát miestnymi komunikáciami MK1 (ul. Na Rovni – ul. Herlianska) a MK2 (ul. Poľná – ul. Makarenkova) a po parcele E-KN č. 730/6 v k.ú. Ľubotice, čo by bolo v súlade s územnými plánmi obce Ľubotice a obce Nižná Šebastová (správne malo byť mesta Prešov, keďže k.ú. Nižná Šebastová je súčasťou mesta Prešov, pozn. odvolacieho orgánu). Až potom by bolo možné pokračovať v 2. etape v časti B - žltá farba.

V závere správny orgán požiadal Farnosť o vyjadrenie, či Farnosť súhlasí, aby bola časť parcely E-KN č. 731/1 v k.ú. Ľubotice ako prístupová cesta zahrnutá do JPÚ Malomgát.

Prílohou, okrem iných, bol aj prepracovaný návrh obvodu JPÚ Malomgát – výkres č. 07 urbanistickej štúdie, časť B (žltá farba).

Vyjadrením z 27. 4. 2023 doručeným správnemu orgánu 3. 5. 2023 Farnosť nesúhlasila so zahrnutím časti parc. E-KN č. 731/1 v k.ú. Ľubotice ako prístupovej cesty do obvodu JPÚ Malomgát.

Správny orgán formou verejnej vyhlášky č.j. OU-PO-PLO1-2023/000827-112 z 19. 5. 2023 upovedomil účastníkov konania o možnosti vyjadriť sa k podkladu nového rozhodnutia (podľa § 8 ods. 1 zákona o povolení, resp. nepovolení JPÚ Malomgát) i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie v zmysle § 33 ods. 2 Správneho poriadku.

Lehotu na vyjadrenie správny orgán určil na 10 dní od dátumu doručenia.

Na výzvu vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia reagoval žiadateľ podaním zo 14. 6. 2023, doručeným správnemu orgánu 15. 6. 2023, pričom žiadny nový návrh na doplnenie nepredložil ani nenavrhol.

Správny orgán následne vydal rozhodnutie o povolení, ktoré v zmysle ustanovenia § 8 ods. 4 zákona oznámil verejnou vyhláškou, keďže v konaní o JPÚ Malomgát je viac ako 50 účastníkov konania.

V rozhodnutí o povolení správny orgán uviedol, že verejnou vyhláškou bude rozhodnutie o povolení oznámené na úradných tabuliach správneho orgánu, mesta Prešov a obce Ľubotice.

Rozhodnutie o povolení bolo zverejnené:

- na úradnej tabuli správneho orgánu od 24. 7. 2023 do 15. 8. 2023;
- na úradnej tabuli mesta Prešov od 25. 7. 2023 do 9. 8. 2023;
- informácia o dobe zverejnenia na úradnej tabuli obce Ľubotice sa v predloženom administratívnom spise nenachádza.

Proti rozhodnutiu o povolení podala obec Ľubotice prostredníctvom advokátskej kancelárie Benčík & Partners, s.r.o., Aurela Stodolu 12, Prešov odvolanie z 31. 7. 2023, podané na poštovú prepravu 1. 8. 2023 a doručené správnemu orgánu 3. 8. 2023.

Odvolanie bolo podané včas.

Proti rozhodnutiu o povolení podala odvolanie aj Farnosť podaním z 21. 8. 2023, podaným na poštovú prepravu 22. 8. 2023 a doručeným správnemu orgánu 25. 8. 2023.

Odvolanie bolo podané včas.

Ako dôvody odvolania obec Ľubotice uviedla:

Účel využitia pozemku parc. E-KN č. 731/1 v k.ú. Ľubotice nie je v súlade s platným územným plánom obce Ľubotice (ďalej len „ÚP Ľubotice“), na čo v priebehu prípravného konania obec upozorňovala.

Plocha, na ktorej sa nachádza parc. E-KN č. 731/1, rovnako ako susedná parc. E-KN č. 730/6, je v ÚP Ľubotice určená ako plocha rodinných domov.

Prístupová komunikácia s prepojením na k.ú. Nižná Šebastová je podľa ÚP Ľubotice plánovaná na parc. E-KN č. 730/6.

Obec Ľubotice súhlasí iba s dopravným prepojením od ulice Makarenkova v Ľuboticiach cez parc. E-KN č. 730/6 so smerovaním na ulicu Poľnú v k.ú. Nižná Šebastová v zmysle platného ÚP Ľubotice.

Obec Ľubotice navrhla rozhodnutie o povolení zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie a rozhodnutie z dôvodu, že využitie parc. E-KN č. 731/1 v k.ú. Ľubotice nie je v súlade s ÚP Ľubotice.

Ako dôvody odvolania Farnosť uviedla:

Parc. E-KN č. 731/1 v k.ú. Ľubotice je vo výlučnom vlastníctve Farnosti, ktorá ju plánuje použiť na výstavbu pastoračného centra.

Podľa názoru Farnosti je možné vykonať iba v rámci pozemkov (parciel) v k.ú. Nižná Šebastová, nakoľko budúce usporiadanie je vo výlučnom ekonomickom záujme mesta Prešov – miestna časť Nižná Šebastová.

Na základe predloženej dokumentácie má byť časť parc. E-KN č. 731/1 použitá iba na vedenie inžinierskych sietí a neodráža potreby Farnosti.

Farnosť vo svojom odvolaní ďalej uviedla, s poukázaním na rôznu judikatúru (ÚS SR č.k. PLÚS 17/00 z 30. 5. 2001, NS SR č.k. 1Sžr 68/2014 z 30. 10. 2014), že zahrnutie predmetnej parcely nie je dôvodné z hľadiska neprehľadnosti užívacích vzťahov, ani z hľadiska riešenia chaotického právneho vzťahu a teda nie je vo verejnom záujme.

Investor a iní dotknutí účastníci mohli a môžu ohľadom pripojenia cestnej siete rokovať priamo s Farnosťou mimo inštitútu jednoduchých pozemkových úprav.

Farnosť v odvolaní navrhla, aby odvolací orgán zmenil rozhodnutie o povolení tak, že z navrhovaného obvodu JPÚ Malomgát vylúči parcelu E-KN č. 731/1, resp. aby rozhodnutie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie.

Správny orgán upovedomil ostatných účastníkov konania o podaných odvolaniach formou verejnej vyhlášky zverejnenou na úradných tabuliach mesta Prešov, obce Ľubotice i na svojej úradnej tabuli.

K odvolaniam sa vyjadril iba žiadateľ podaním z 13. 9. 2023, doručeným správne orgánu 13. 9. 2023.

Ostatní účastníci konania sa k odvolaniam nevyjadrili.

Z vyjadrenia žiadateľa a odvolací orgán v stručnosti uvádza podstatné.

Pre účely konania je úplne postačujúce, že budúci účel využitia pozemkov je v súlade s územným plánom obce.

Otázka sprístupnenia pozemkov nespadá do etapy prípravného konania, ale do etapy spracovania všeobecných zásad funkčného usporiadania územia (VZFUÚ) a zásad umiestnenia nových pozemkov.

Pozemkové úpravy neriešia akúkoľvek výstavbu, ale riešia usporiadanie pozemkového vlastníctva, ktoré umožnia neskoršiu výstavbu.

V závere vyjadrenia žiadateľ navrhol rozhodnutie o povolení potvrdiť.

Na základe vyššie uvedeného a posúdeného stavu odvolací orgán s poukázaním na platný zákonný rámec konštatuje:

Žiadateľ navrhol vykonať JPÚ Malomgát z dôvodu uvedenom v § 2 ods. 1 písm. h) zákona, tzn. je potrebné pozemky usporiadať vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde, v tomto prípade z dôvodu použitia pozemkov na neskoršiu individuálnu bytovú výstavbu.

Postup vykonania pozemkových úprav, v tomto prípade jednoduchých pozemkových úprav (§ 8b zákona) (ďalej len „JPÚ“) z uvedeného dôvodu je upravený v § 8d zákona - jednoduché pozemkové úpravy vykonávané z dôvodu budúceho použitia pozemkov na iné účely ako hospodárenie na pôde, v ktorom podľa

ods. 1

Žiadateľ o jednoduché pozemkové úpravy vykonávané z dôvodu podľa § 2 ods. 1 písm. h) musí v prípravnom konaní preukázať zabezpečenie financovania nákladov spojených s jednoduchými pozemkovými úpravami predložením zmluvy uzatvorenej s fyzickou osobou alebo právnickou osobou podľa § 25 ods. 1.

ods. 2

Budúci účel využitia pozemkov v navrhovanom obvode projektu pozemkových úprav musí byť v súlade s platným územným plánom obce. Ak sa navrhovaný obvod projektu pozemkových úprav nachádza na území obce, ktorá nemá a nie je povinná mať územný plán podľa osobitného predpisu, 6af) budúci účel využitia pozemkov v navrhovanom obvode projektu pozemkových úprav musí byť odsúhlasený uznesením zastupiteľstva a žiadateľ musí preukázať splnenie podmienok podľa osobitného predpisu.

ods. 3

Pri nepreukázaní účelnosti podľa § 7 ods. 2 písm. a), nepreukázaní záujmu podľa § 7 ods. 2 písm. c), nepreukázaní zabezpečenia financovania nákladov podľa odseku 1 alebo nesplnení podmienok podľa odseku 2 okresný úrad pozemkové úpravy nepovolí.

Podľa § 1 ods. 1 zákona obsahom pozemkových úprav je racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v určitom území a ostatného nehnuteľného poľnohospodárskeho a lesného majetku s ním spojeného vykonávané vo verejnom záujme v súlade s požiadavkami a podmienkami ochrany životného prostredia a tvorby územného systému ekologickej stability, funkciami poľnohospodárskej krajiny a prevádzkovo-ekonomickými hľadiskami moderného poľnohospodárstva a lesného hospodárstva a podpory rozvoja vidieka.

Podľa § 1 ods. 2 zákona pozemkové úpravy zahŕňajú

- a) zistenie a nové usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov ako aj súvisiacich iných vecných práv v obvode pozemkových úprav a nové rozdelenie pozemkov (scelenie, oddelenie alebo iné úpravy pozemkov),

b) technické, biologické, ekologické, ekonomické a právne opatrenia súvisiace s novým usporiadaním právnych pomerov.

Podľa § 11 ods. 3 zákona ak tento zákon neustanovuje inak, nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami.

Súčasťou rozhodnutia o povolení je grafická príloha s vyznačením obvodu pozemkových úprav.

Grafickú prílohu správny orgán prevzal z urbanistickej štúdie, ktorej vypracovanie zadal žiadateľ a vypracoval ju DESIGNER, s.r.o., Ing. arch. Peter Steiniger, autorizovaný architekt.

Urbanistická štúdia je spracovaná na celú lokalitu Malomgát ako časť k.ú. Nižná Šebastová.

Obvod územia, pre ktoré je urbanistická štúdia spracovaná je vyznačený hrubou červenou prerušovanou čiarou.

Riešené územie je rozčlenené návrhom budúcich pozemkov určených na výstavbu a sieťou miestnych komunikácií.

Zároveň je riešené územie farebne rozčlenené do troch častí – modrá farba nadväzujúca na existujúcu zástavbu v Nižnej Šebastovej ako časť A; žltá farba – časť B ako obvod JPÚ Malomgát nadväzujúca na časť A a sivá farba ako časť C nadväzujúca na časť B.

Súčasťou územia – časti B je aj časť parc. E-KN č. 731/1 v k.ú. Ľubotice, ktorá by mala byť použitá na zriadenie jedinej prístupovej cestnej komunikácie k pozemkom v obvode JPÚ Malomgát.

V rozhodnutí o povolení sú uvedené čísla parciel, ktoré tvoria obvod JPÚ Malomgát, no vo vzťahu s použitou grafickou prílohou je rozhodnutie o povolení neurčité a mätúce.

V grafickej prílohe rozhodnutia o povolení, ako ju odvolací orgán opísal vyššie, nie je zobrazený obvod JPÚ Malomgát na podklade katastrálnej mapy s vyznačením obvodu pozemkových úprav príslušnou mapovou značkou.

Grafická príloha nie je jednoznačná a znázornená hranica územia riešeného urbanistickou štúdiou je nad rámec obvodu plánovaných JPÚ Malomgát, ale iná hranica, resp. hranica obvodu JPÚ Malomgát príslušnou mapovou značkou v grafickej prílohe nie je vyznačená.

V prípravnom konaní žiadateľ preukázal zabezpečenie financovania nákladov spojených s jednoduchými pozemkovými úpravami predložením zmluvy uzatvorenej s právnickou osobou.

Zároveň však budúci účel využitia pozemkov v navrhovanom obvode projektu pozemkových úprav musí byť v súlade s platným územným plánom obce, čo v prípade pozemku parc. E-KN č. 731/1 v k.ú. Ľubotice aj s ohľadom na vyjadrenia a podané odvolania obce Ľubotice a Farnosti nie je dodržané.

Sám správny orgán v liste č. OU-PO-PLO1-2023/827-103 z 18. 4. 2023 adresovanom Farnosti uviedol, že podľa jeho názoru by bolo potrebné v 1. etape vykonať projekt v časti A – modrá farba, v ktorom by boli usporiadané pozemky pre dopravné prepojenie celej lokality

Malomgát miestnymi komunikáciami MK1 (ul. Na Rovni – ul. Herlianska) a MK2 (ul. Poľná – ul. Makarenkova) a po parcele E-KN č. 730/6 v k.ú. Ľubotice, čo by bolo v súlade s územnými plánmi obce Ľubotice a obce Nižná Šebastová (správne malo byť mesta Prešov, keďže k.ú. Nižná Šebastová je súčasťou mesta Prešov, pozn. odvolacieho orgánu). Až potom je možné pokračovať v 2. etape v časti B - žltá farba.

Napriek tomu však povolil pozemkové úpravy iba v časti B, ktorá by mala byť prístupná iba navrhovanou cestnou komunikáciou na časti parc. E-KN č. 731/1 vo vlastníctve Farnosti.

K námietkam Farnosti odvolací orgán uvádza:

Pozemkové úpravy vykonávané z dôvodu podľa § 2 ods. 1 písm. h) zákona nie sú vykonávané s ohľadom na ekonomické záujmy obce, resp. mesta, ale s ohľadom na budúce využitie pozemkov a v súlade so záujmami kvalifikovanej väčšiny vlastníkov pozemkov riešenej lokality.

V tomto prípade je plocha určená územným plánom ako plocha výstavby rodinných domov, pričom ju na tento účel môžu využiť predovšetkým fyzické osoby bez ohľadu na doterajšie miesto pobytu, teda aj občania Ľubotíc, keďže ide o lokalitu s urbanistickým spojením Ľubotíc a Nižnej Šebastovej.

Pozemok parc. E-KN č. 731/1 v k.ú. Ľubotice nie je súčasťou uceleného celku a JPÚ Malomgát je možné vykonať aj bez neho.

Zahrnutie uvedeného pozemku do obvodu JPÚ Malomgát sa javí ako účelové a vlastníkov neprináša žiadne výhody z pozemkových úprav (§ 11 ods. 3 zákona), keďže z návrhu ani z rozhodnutia o povolení možná výhoda pre vlastníka pozemku (Farnosť) nevyplýva.

Farnosť je výlučným vlastníkom predmetného pozemku, ktorého časť je podľa ÚP Ľubotice určená ako plocha rodinných domov. Usporiadanie tohto pozemku na uvedený účel však nie je účelom JPÚ Malomgát.

V tejto súvislosti odvolací orgán konštatuje, že postaviť v danej lokalite pastoračné centrum, ako to uvádza Farnosť, nie je v súčasnosti možné pre rozpor s územným plánom, resp. bez predchádzajúcej zmeny ÚP Ľubotice.

Obsahom, resp. cieľom pozemkových úprav, okrem iného, je racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v určitom území.

Použitie pozemku parc. E-KN č. 731/1 iba pre zriadenie prístupovej komunikácie nie je racionálne, ani v záujme vlastníka.

Usporiadanie pozemkov v žltej časti B bez použitia parc. C-KN č. 731/1 možné je, avšak s rizikom, že po ich usporiadaní na nich nebude zabezpečený prístup cestnou komunikáciou.

Bez prístupu cestnou komunikáciou budú pozemky usporiadané do budúca bez možnosti začatia výstavby, resp. výstavba bude možná až po usporiadaní územia aj so zriadením cestnej komunikácie.

Pozemkovými úpravami je možné riešiť iba časť územia územným plánom určeného na bytovú výstavbu, ale za predpokladu, že táto časť je prístupná bez účelového zahrnutia

pozemkov za účelom zriadenia prístupu. Inak, ako je uvedené vyššie, výstavba domov bude možná až po zriadení prístupovej komunikácie, resp. komunikácií.

Ako odvolací orgán uviedol vyššie, rozhodnutie o povolení v spojení s grafickou prílohou je máťuce, pretože aj keď v rozhodnutí o povolení sú uvedené parcely tvoriace obvod JPÚ Malomgát, z grafickej prílohy je možné vyvodit' záver, že obvod JPÚ Malomgát tvoria parcely ohraničené hrubou červenou prerušovanou čiarou, keďže celá lokalita je „usporiadaná“ aj s návrhom cestnej siete.

JPÚ Malomgát mal byť zakreslený jednoznačne a nezameniteľne tak, ako je definovaný vo výroku rozhodnutia o povolení za použitia príslušných mapových značiek, keďže právoplatné rozhodnutie o povolení je podkladom pre vyznačenie obvodu projektu do katastra nehnuteľností.

Podľa § 8 ods. 2 zákona prílohou rozhodnutia je mapový podklad, ktorý určí okresný úrad.

Zároveň však je potrebné prihliadať na skutočnosť, že mapový podklad má byť použitý tak, aby na nich bol obvod pozemkových úprav zakreslený jednoznačne, nezameniteľne a nespochybniteľne.

Po preskúmaní dostupných údajov (údaje katastra nehnuteľností, platné územné plány obce Ľubotice i mesta Prešov) odvolací orgán vyslovuje názor, že najvhodnejšie sa javí usporiadať pozemky pre účely JPÚ Malomgát od existujúcej zastavanej časti Nižnej Šebastovej, na situácii z urbanistickej štúdie ako časť A spolu s časťou B.

Takto by bola zabezpečená prístupnosť riešenej lokality od ulíc Na rovni, Poľnej a Makarenkovej (severozápadný roh časti A).

Ak usporiadaniu pozemkov v časti A bránia doteraz nešpecifikované dôvody, vykonať JPÚ Malomgát v časti B je síce možné, avšak bez použiteľného prístupu cestnou komunikáciou, čo môže spôsobovať pochybnosti o účelnosti JPÚ Malomgát.

Pokiaľ by s takýmto usporiadaním pozemkov, tzn. usporiadaním „do budúca“ súhlasili účastníci konania, nebol by to dôvod na nepovolenie JPÚ Malomgát, ak by neboli na nepovolenie iné dôvody.

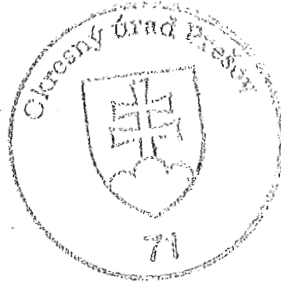
Na základe vyššie uvedeného a posúdeného stavu rozhodol odvolací orgán tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Po zrušení rozhodnutia o nepovolení sa vec vracia do fázy prípravného konania. V prípravnom konaní správny orgán opätovne posúdi podaný návrh žiadateľ'a, prípadne pomôže žiadateľ'ovi určiť obvod JPÚ Malomgát tak, aby bol v súlade s platnými územnými plánmi, boli rešpektované nároky a záujmy účastníkov konania a o návrhu následne nanovo rozhodne.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho orgánu o odvolaní sa podľa ustanovenia § 59 ods. 4 Správneho poriadku nemožno ďalej odvolať.

Toto rozhodnutie nemožno preskúmať súdom.



JUDr. Róbert Baran
vedúci odboru

Doručuje sa:

- účastníci konania verejnou vyhláškou:
 - úradná tabuľa - Mesto Prešov, Hlavná 73, 080 01 Prešov
 - úradná tabuľa - Obec Ľubotice, Čsl. letcov 2, 080 06 Ľubotice
 - úradná tabuľa + webové sídlo Okresný úrad Prešov, odbor opravných prostriedkov, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov
 - úradná tabuľa – Okresný úrad Prešov, pozemkový a lesný odbor, Masarykova 10, 080 01 Prešov
- Obec Ľubotice, Čsl. letcov 2, 080 06 Ľubotice prostredníctvom advokátskej kancelárie Benčík & Partners, s.r.o., Aurela Stodolu 12, 08 01
- Rímskokatolícka farnosť Narodenia Panny Márie Ľubotice, Makarenkova 35, 080 06 Ľubotice
- RK SPIRIT, s.r.o., Čipkárska 20/582, Prešov prostredníctvom splnomocneného zástupcu - JUDr. Jaroslav Fekete, Záhradnícka 1, 080 01 Prešov

Na vedomie:

- Okresný úrad Prešov, pozemkový a lesný odbor, Masarykova 10, 080 01 Prešov + spis