



Mgr. et Mgr. Milan Svoboda, advokát

číslo ev. ČAK 14808

tel. +420 724 662 630

Tyršova 1434/4

405 01 Děčín 1

svoboda@ak-sk.cz

V Děčíně dne 1.6.2018

**Statutární město Opava**

Horní náměstí 69

746 01 Opava

Navrhovatel: **OPAVLEN OPAVA, s.r.o.**, IČO 47676094,

se sídlem Jaselská 2942/31, Předměstí, 746 01 Opava

*zastoupen Mgt. et Mgr. Milanem Svobodou, advokátem, se sídlem Tyršova 1434/4, 405 01 Děčín*

**Věc: *Návrh na pořízení změny územního plánu dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu***

Vážení,

v zastoupení společnosti **OPAVLEN OPAVA, s.r.o.**, IČO 47676094, se sídlem Jaselská 2942/31, Předměstí, 746 01 Opava, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 62840 (dále jen jako „*Navrhovatel*“) tímto dle § 55a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, **navrhují pořízení změny územního plánu**, která bude spočívat ve změně stávajícího územního plánu, a to konkrétně v **přeřazení nemovitostí** zapsaných na LV č. 886 vedeném pro katastrální území Opava - Předměstí, obec Opava, které jsou specifikovány v příloze č. 2 tohoto podání, **do ploch vymezených jako „plochy smíšené výrobní“**.

V souladu s § 55 a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu navrhovatel uvádí údaje vyžadované tímto předpisem:

**a. navrhovatel:**

Navrhovatelem je **OPAVLEN OPAVA, s.r.o.**, IČO 47676094, se sídlem Jaselská 2942/31, Předměstí, 746 01 Opava.

Skutečnosti prokazující, že je oprávněn podat návrh na pořízení změny územního plánu: Navrhovatel je **vlastníkem nemovitostí v městě Opava**, a to konkrétně nemovitostí zapsaných na LV č. 886 vedeném pro katastrální území Opava - Předměstí, obec Opava, které jsou specifikovány v příloze č. 2 tohoto návrhu.

**b. důvody pro pořízení změny územního plánu**

Účelem podání návrhu je náprava současného neuspokojivého a neudržitelného stavu. Územní plán ve znění od 1.1.2018 nepřiměřeně zasáhl do práv vlastníka pozemků v zasaženém území, když znemožnil jejich možné a vhodné dosavadní využití i do budoucna. Plochy vymezené před účinností územního plánu jako „*smíšené obytné městské*“<sup>1</sup> byly zásadně dotčeny novým vymezením regulativu, a to tak, že se zcela rozchází se současným charakterem využití území a fakticky paralyzuje možnost

<sup>1</sup> pozemky parc. č. 2/1, parc.č. 2/4, parc.č. 2/5, parc.č. 5/1, parc.č. 5/2, parc.č. 5/5, par.č. 5/6, vše v k.ú. Opava - Předměstí

rozvoje daného území; kdy je bez legitimních důvodů vyloučena řada dříve možných využití. Plochy dosud vymezené jako plochy „občanské vybavenosti“ se nově změnilly na plochy „smíšené obytné městské“<sup>2</sup>, což je změna ještě radikálnější; znamená například vyloučení i „samostatných skladů bez návaznosti na hlavní nebo přípustné využití“. K takové změně přitom nebyly dány žádné relevantní důvody. Naopak, v této podobě územní plán vůbec nezohledňuje potřeby a možnosti dotčeného území a znemožňuje jeho udržitelný rozvoj. Řešený prostor se do budoucna může optimálně rozvíjet právě kombinací drobných podnikatelských aktivit, jakož i plánovaných a očekávaných středně velkých obchodů či provozoven služeb, případně využitím prostorů právě pro skladování. Tyto aktivity do daného území historicky patří, doplňují a podmiňují jeho rozvoj. Jejich vyloučení tento prostor zbytečně umrtvuje, vylidňuje a tak nevratně poškozuje.

Důvodem podání návrhu je **změna podmínek využití stávající zástavby navrhovatele, a to tak, aby umožnila současnou zde probíhající podnikatelskou činnost, která pro daný prostor představuje optimální využití území.** Změnou by byla učiněna náprava nepřiměřených a bezdůvodných omezení způsobených změnou územního plánu města Opavy, která nabyla účinnosti dne 2. ledna 2018.

**c. návrh obsahu změny územního plánu**

Jak uvádíme výše, ve změně stávajícího územního plánu spočívá v **přeřazení nemovitostí** zapsaných na LV č. 886 vedeném pro katastrální území Opava - Předměstí, obec Opava, které jsou specifikovány v příloze č. 2 tohoto podání, **do ploch vymezených jako „plochy smíšené výrobní“.**

**d. stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny**

Dle stanoviska Krajského úřadu Moravskoslezského kraje č.j. MSK 52599/2018 (sp.zn. ŽPZ/8816/2018/Hoň/204 S5) ze dne 3.4.2018 přeřazení nemovitostí zapsaných na LV č. 886 vedeném pro k. ú. Opava-Předměstí do ploch smíšených výrobních **nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv** na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí.

**e. stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu**

Ve stanovisku č.j. MSK 58605/2018 (sp.zn. ŽPZ/11980/2018/Ham/202 V5) ze dne 12.4.2018 Krajský úřad Moravskoslezského kraje na základě ust. § 10i odst. 2 zákona a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona konstatoval, že **navrhovaná změna územního plánu Opava nebude posuzována podle § 10i zákona.**

**f. návrh úhrady nákladů na zpracování změny územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, vyhotovení úplného znění územního plánu po jeho změně, náklady na zpracování změn regulačních plánů touto změnou vyvolaných a vyhotovení úplného znění regulačních plánů po jejich změně, popřípadě náklady podle § 71 odst. 7**

<sup>2</sup> pozemky parc. č. 2149/3, parc.č. 2149/4, parc.č. 2149/10, parc.č. 2149/12, vše v k.ú. Opava - Předměstí

K tomuto bodu navrhovatel zdůrazňuje, že jím činěný návrh vychází primárně z vad přijatého územního plánu, který nereflektoval jeho řádně vznesené námitky a v jehož důsledku dochází k nezákonným omezením práv vlastníků nemovitostí v předmětném území.

Navrhovaná změna navíc nesleduje pouze jeho podnikatelské či osobní záměry, ale dodržení cílů územního plánování v celém zasaženém území. Navrhovatel se jich pokouší dosáhnout konstruktivně za vynaložení minimálních nákladů i pro město Opava, když jiný postup (soudní přezkum přijatého územního plánu) by byl nevyhnutelně nákladnější. Díky jeho aktivitě byla také na jeho náklady zajištěna přiložená stanoviska, která umožňují postup dle § 55a násl. zákona č. 183/2006 Sb. a tedy i další snížení nákladů.

Vzhledem k této okolnosti se navrhovatel domnívá, že je přiměřeným požadavkem, aby byl jeho podíl na úhradě nákladů vznikajících v souvislosti s navrhovanou změnou územního plánu nulový či jen minimální. **Dovoluje si i přesto navrhnout podíl ve výši 10 %; upozorňuje, že jde o návrh otevřený k dalšímu jednání, a to zejména v závislosti na informaci o předpokládané výši takto vznikajících nákladů.**

Děkuji.

S pozdravem

za **OPAVLEN OPAVA, s.r.o.**

Mgr. et Mgr. Milan Svoboda, advokát

Mgr. et.  
Mgr. Milan  
Svoboda

Digitálně podepsal  
Mgr. et. Mgr. Milan  
Svoboda  
Datum: 2018.06.05  
10:44:52 +02'00'

Přílohy:

- 1) *Plná moc*
- 2) *Seznam nemovitostí*
- 3) *stanovisko Krajského úřadu Moravskoslezského kraje č.j. MSK 52599/2018*
- 4) *stanovisko Krajského úřadu Moravskoslezského kraje č.j. MSK 58605/2018*