FOR
LEX

Krajský úřad Moravskoslezského kraje

Odbor územního plánování a stavebního řádu

28. října 117

702 18 Moravská Ostrava

Datovou schránkou

V Ostravě dne 3. 7. 2023

Navrhovatel: **Prosper Development a.s.,** se sídlem na adrese Umělecká 305/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČO: 052 78 015, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. B 10844

právně zastoupen: **JUDr. Ing. Ivanem Barabášem,** advokátem, evidenční č. ČAK 11534, společníkem FORLEX s.r.o., advokátní kancelář, IČO: 042 75 705, se sídlem na adrese Poděbradova 2738/16, 702 00 Ostrava

NÁMITKY PROTI NÁVRHU ROZHODNUTÍ V PŘEZKUMNÉM ŘÍZENÍ VE VĚCI ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČELADNÁ ZE DNE 5. 6. 2023

I.
Úvod

1. Dne 29. 7. 2020 byl Obecním úřadem Čeladná („**Pořizovatel**“) jako pořizovatelem územně plánovací dokumentace zveřejněn první návrh Změny č. 2 Územního plánu Čeladná („**Původní návrh Územního plánu**“), který byl zpracován na základě pokynů pro zpracování Původního návrhu Územního plánu, které schválilo zastupitelstvo obce Čeladná v rámci zprávy o uplatňování územního plánu Čeladná („**Zpráva**“) usnesením na zasedání konaném dne 21. 11. 2019. Původní návrh Územního plánu navazoval na předchozí verzi územního plánu z roku 2018, která byla přijata formou opatření obecné povahy č. 1/2018 k vydání Změny č. 1B Územního plánu Čeladná („**ÚP 2018**“).

2. Navrhovatel je vlastník pozemků, to vše na LV č. 3257 vše v k. ú. Čeladná („**Nemovitosti**“), kterých se dotýká plánovaná změna Územního plánu změnou funkčního využití ploch bydlení (B). Nemovitosti byly v ÚP 2018 vymezeny jako plochy **bydlení s možností umístit na těchto plochách penziony.**

3. Veřejnou vyhláškou sp. zn. Cela S_85/2019, č. j. 689/2022, ze dne 17. 3. 2022 Pořizovatel oznámil konání opakovaného veřejného projednání upraveného Návrhu Územního plánu, které se konalo dne 20. 4. 2022 („**Návrh Územního plánu**“) a současně vyzval dotčené osoby k uplatnění připomínek a podání námitek.

4. Navrhovatel jako vlastník Nemovitostí v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“), tedy jako osoba oprávněná podat k Pořizovateli námitky proti Návrhu Územního plánu, podal námitky dne 27. 4. 2022 („**Námitky**“).

5. Dne 12. 9. 2022 vydalo Zastupitelstvo obce Čeladná („**Obec**“) pod bodem usnesení č. 2.4.1 („**Usnesení**“), formou opatření obecné povahy č. 1/2022, pod sp. zn. Cela S_85/2019, č.j. 2564/2022, Změnu č. 2 Územního plánu Čeladná včetně jeho odůvodnění, jehož přílohou, viz kapitola L, je rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci obou veřejných projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Čeladná – návrhu opatření obecné povahy („**Změna**“ nebo „**OOP**“).

6. Pořizovatel v rámci OOP rozhodl o Námitkách pod pořadovým číslem 47 tak, že se zamítají („**Rozhodnutí o Námitkách**“).

7. Navrhovatel podal dne 3. 2. 2023 podnět k zahájení přezkumu opatření obecné povahy podle § 94 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., ve kterém poukazoval na vady OOP, které Navrhovatel spatřuje zejména v procesním pochybení při pořizování OOP, v porušení zásad územního plánování ve vztahu k principu proporcionality, v nepřezkoumatelnosti OOP, zejména v části Rozhodnutí o Námitkách a v nerovném postupu Pořizovatele („**Podnět**“), kde Navrhovatel mimo jiné napadal nedostatečné odůvodnění zrušení možnosti umístění penzionů v plochách bydlení.

8. Dne 5. 6. zveřejnil Krajský úřad Moravskoslezský kraj, Odbor územního plánování a stavebního řádu („**Krajský úřad**“) návrh rozhodnutí v přezkumném řízení ve věci Změny č. 2 Územního plánu Čeladná („**Návrh rozhodnutí**“).

9. Krajský úřad v Návrhu rozhodnutí dospěl k závěru, že napadené změny ve funkčním využití ploch bydlení nebyly provedeny v rozporu s právními předpisy a neshledal ani vady způsobující nezákonnost této části změny č. 2.

II.

Námitky proti Návrhu rozhodnutí

10. Navrhovatel tímto podává námitky proti Návrhu rozhodnutí, konkrétně proti návrhu změn ve vztahu k plochám bydlení (B), tj. ploch na Nemovitostech (plocha Z41, Z43, Z44), neboť má za to, že Krajský úřad neposoudil věc komplexně a ve všech souvislostech.

NÁMITKA PROTI NÁVRHU ROZHODNUTÍ, JEŽ PONECHÁVÁ ZMĚNU FUNKČNÍHO VYUŽITÍ PLOCH BYDLENÍ (B)

11. Navrhovatel na Nemovitostech vykonával vlastnická práva v dobré víře, že na nich bude možné realizovat záměry spojené s možným využitím pro plochy bydlení tak, jak ÚP stanovil již od roku 2014. Vzhledem k napjatým vztahů s Obcí Čeladná trvala i projektová příprava déle, než je obvyklé. Navrhovatel na Nemovitostech plánoval realizaci projektů s názvem Planiska 1 a Planiska 2, konkrétně v plochách Z44 a Z43. Realizace těchto projektů byla Pořizovateli dostatečně známá, minimálně od roku 2020, neboť se k projektům sám několikrát a často vyjadřoval.

12. Z jednání Obce vyplývá, že se snažila realizaci projektů oddálit tím, že vydávala nesouhlasná a zamítavá stanoviska k projektům či jejich částem. O tomto také svědčí v Podnětu již zmíněná systémová podjatost, když museli být vyloučeny všechny úřední osoby Obecního úřadu Čeladná. Opětovně namítáme, že Navrhovatel vyvíjel veškeré možné úsilí, aby jeho projekty byly realizovány co nejdříve, ale Obec, příp. Pořizovatel dělali vše proto, aby tyto projekty nebyly schváleny před Změnou, díky které již nemohou být realizovány. Tyto průtahy tak nelze přičítat Navrhovateli, neboť se domníváme, že za standartního správního řízení by již dávno došlo k vydání společného povolení pro stavbu a Navrhovatel by tak splňoval podmínky, aby se těchto projektů a Nemovitostí Změna nedotkla.

13. Navrhovatel je přesvědčen, že realizace penzionů nemůže narušit kvalitu prostředí a pohodu bydlení obyvatel Obce, neboť penziony měly být postaveny pouze na území golfového hřiště a obyvatel Obce se tak zmíněné projekty nijak citelně nedotknou. Dle Navrhovatele se jedná o záměrné, cílené kroky Obce k překažení záměrů Navrhovatele, které značí libovůli Obce.

14. Je nutné si uvědomit, že Obec Čeladná je turistickým místem, v němž je velmi časté ubytovávání turistů v rodinných domech, jež reálně fungují jako penziony. Proto možnost výstavby penzionů v plochách bydlení dává smysl a odpovídá realitě v území. Navrhovatel by pochopil a dle jeho názoru by bylo i proporcionálnější, kdyby pro tyto stavby tedy byly stanoveny nějaké podmínky, ale nikoliv jejich úplný zákaz.

15. Navrhovatel rozumí tvrzení, že stanovení podmínek využití jednotlivých ploch je pravomocí obcí. Stanovení podmínek v územním plánu či jejich změny musí být provedeny v souladu s právními předpisy a zásadami územního plánování. V daném případě však platí, že Pořizovatel pochybil v celém procesu přijímání změny ÚP a Navrhovatel je přesvědčen, že tak rozsáhlé změny ÚP měly být řešeny novým územním plánem, nikoliv jen změnou.

16. Navrhovatel také podotýká, že jedinou plochou B4, která byla Změnou vyčleněna, a na které je stále přípustné postavit hotely příp. apartmánové domy, je plocha, kde má být vystavěno 5 staveb bytového charakteru se třemi nadzemními podlažími, přičemž vlastník těchto ploch nepodal v průběhu pořizování Změny žádné námitky. Pořizovatel po celou dobu neodůvodnil, proč byla vyčleněna jediná plocha B4, když u ostatních ploch bydlení vyloučil přípustnost využití pro ubytování, ubytovací služby a penziony. **Je neproporcionální, aby v jedné ploše určené pro bydlení umístění hotelu bylo možné a v jiné nikoliv, aniž by OOP pro takové nastavení podmínek uvedl konkrétní důvody. Takový postup Obce je v rámci přípravy Návrhu Územního plánu diskriminační.**

17. Je důležité opět upozornit na skutečnost, že odůvodnění Pořizovatele v Rozhodnutí o námitkách, jakožto i v OOP pro vyloučení možnosti využití ploch B4 pro ubytování, ubytovací služby a penziony, je založeno na nepodložených tvrzeních a na závěrech Analýzy, která byla Krajským úřadem shledána jako podklad, který je nepřezkoumatelný a není obsahem spisu.

18. Pořizovatel Změny měl při jejím vydávání postupovat bez výjimek v souladu s principem proporcionality tak, aby přijímané změny, které, mají-li zasáhnout do vlastnických práv, byly opravdu nezbytné a potřebné a jejich dopad nepřekročil přiměřenou míru. Změna funkčního využití nemůže být proporcionální, neboť přesahuje míru přiměřenou a zcela vyvrací princip legitimního očekávání.

19. **Navrhovatel je přesvědčen, že Změna je ve vzájemném nesouladu mezi vícero veřejnými zájmy,** a to tak, že Pořizovatel tvrdí, že jedná v **zájmu uspokojení pohody bydlení obyvatel Obce**, přičemž tento zájem je postaven proti **veřejnému zájmu uspokojení potřeby rekreace a bytových potřeb jiné skupiny obyvatel**. Pořizovatel tyto převážení těchto dvou zájmů dostatečně neposoudil a nevysvětlil v Odůvodnění, ani v jiném dokumentu. Dle Navrhovatele je takový **postup neproporcionální a v rozporu s § 18 Stavebního zákona**.

III.

Závěrečný návrh

20. **Navrhovatel tímto navrhuje, aby shora uvedený nadřízený orgán opatření obecné povahy č. 1/2022 - Změnu č. 2 Územního plánu Čeladná vydané zastupitelstvem obce Čeladná dne 12. 9. 2022 v rámci přezkumného řízení pro jeho nezákonnost nebo pro nezákonnost jemu předcházejících řízení rozhodnutím zrušil, a to zcela nebo v části vymezující podmínky využití ploch pro bydlení.**

21. **Navrhovatel dále navrhuje, aby shora uvedený nadřízený orgán opatření obecné povahy č. 1/2022 - Změnu č. 2 Územního plánu Čeladná vydané zastupitelstvem obce Čeladná dne 12. 9. 2022, a to zejména rozhodnutí o námitkách evidovaných pod pořadovým č. 47 uplatněných v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Čeladná, jež je součástí jeho odůvodnění, jako příloha dle kapitoly L, v rámci přezkumného řízení pro jeho nezákonnost nebo pro nezákonnost jemu předcházejících řízení rozhodnutím zrušil v části vymezující podmínky využití ploch pro bydlení.**

Za **Navrhovatele**

JUDr. Ing. Ivan Barabáš, advokát

Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.

Změnou datového formátu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.
Vstupující dokument nebyl podepsán.

Typ vstupního dokumentu:	.PDF
Otisk souboru:	FD9DD0800B02CEA24009383BF93410591FDE00193C1DC1B1C69CB2A615D07BD8
Použitý algoritmus:	SHA256_SBB 2.16.840.1.101.3.4.2.1

Subjekt, který změnu formátu dokumentu provedl:
Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, 70218 Ostrava, posta@msk.cz

Datum vyhotovení ověřovací doložky:
3.7.2023

Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:
Robot Karel