

**Odbor Krajský stavební úřad**  
Oddělení územního plánování

Krajský úřad Zlínského kraje  
Odbor Krajský stavební úřad  
Oddělení stavebního řádu

Datum	Oprávněná úřední osoba	Číslo jednací	Spisová značka
20.03.2025	Ing. Ivana Valachová	KUZL 28920/2025	KUSP 15202/2025 KSÚ-Val

## **ZÁVAZNÉ STANOVISKO**

**k žádosti odvolacího správního orgánu o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska orgánu územního plánování**

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad, oddělení územního plánování (dále jen „krajský úřad“), jako správní orgán příslušný podle ust. § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a ust. § 7 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění platném do 31.12.2023 (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s ust. § 330 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „nový stavební zákon“), vydává závazné stanovisko, kterým v souladu s ust. § 149 odst. 7 správního řádu

### **potvrzuje**

závazné stanovisko úřadu územního plánování Městského úřadu Valašské Meziříčí, odboru územního plánování a stavebního řádu, které bylo součástí koordinovaného závazného stanoviska Městského úřadu Valašské Meziříčí, odboru životního prostředí, vydaného dne 24.05.2023 pod č.j.: MěÚVM 013460/2023, sp.zn.: MěÚVM 13460/2023/6-330.2 k záměru „Výrobní areál HaCase s.r.o.“ dotčené pozemky stavbou parc. č. 3907, 3922, 3926, 3930, 5093, 5095 k.ú. Zašová, kterým byl záměr shledán z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování

### **přípustný.**

### **Odůvodnění**

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad, oddělení územního plánování, obdržel dne 10.02.2025 od oddělení stavebního řádu téhož odboru podklady k posouzení (potvrzení nebo změnu) závazného stanoviska úřadu územního plánování Městského úřadu Valašské Meziříčí, odboru územního plánování a stavebního řádu (dále jen „úřad územního plánování“), které bylo součástí koordinovaného závazného stanoviska Městského úřadu Valašské Meziříčí, odboru životního prostředí, vydaného dne 24.05.2023 pod č.j.: MěÚVM 013460/2023, sp.zn.: MěÚVM 13460/2023/6-330.2 k záměru „Výrobní areál HaCase s.r.o.“, dotčené pozemky stavbou parc. č. 3907, 3922, 3926, 3930, 5093, 5095 k.ú. Zašová (dále jen „závazné stanovisko“).

Závazné stanovisko úřadu územního plánování bylo vydáno dle ust. § 96b odst. 3 stavebního zákona a bylo závazným podkladem pro vydání rozhodnutí Městského úřadu Valašské Meziříčí, odboru územního plánování a stavebního řádu (dále jen „stavební úřad“) ze dne 11.11.2024, č.j. MeÚVM 123116/2024, sp.zn.: SŘ/121686/2022/Hor, kterým stavební úřad vydal dodatečné povolení na stavbu „Výrobní areál „HaCase s.r.o.“:

D1 - výrobní objekt,  
D3 - přípojka elektro,  
D4 - přípojka vody,  
D5 - přípojka kanalizace splaškové,  
D6 - přípojka kanalizace dešťové,  
D7 - centrální odsávání,  
D8 - vsakovací systém,  
D9 - požární nádrž,  
D10 - komunikace,  
D11 - parkoviště,  
D12 - obslužná komunikace,  
D13 - příjezdová komunikace,  
D14 - vrty TČ

na pozemku parc. č. 3907 (orná půda), parc. č. 3922 (orná půda), parc. č. 3926 (trvalý travní porost), parc. č. 3930 (orná půda), parc. č. 5095/3 (orná půda), parc. č. 5095/4 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Zašová (dále jen „záměr“).

Žadatelem o vydání dodatečného povolení stavby byla společnost HaCase s.r.o., IČO 27832236, Zašová č.p. 817, 756 51 Zašová (dále jen „stavebník“).

Proti rozhodnutí stavebního úřadu podali odvolání mj.

(dále jen „odvolatel 1“),

(dále jen „odvolatel 2“), ve kterých je mj. napadeno závazné stanovisko úřadu územního plánování.

Podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu, jestliže odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá odvolací správní orgán potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska. Správním orgánem příslušným k vydání závazného stanoviska dle ust. § 96b stavebního zákona je dle ust. § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona v daném případě Městský úřad Valašské Meziříčí, odbor územního plánování a stavebního řádu, jeho nadřízeným orgánem je v souladu s ust. § 178 odst. 1 správního řádu a ust. § 7 odst. 4 stavebního zákona, ve spojení s ust. § 330 odst. 9 nového stavebního zákona krajský úřad, konkrétně Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad, oddělení územního plánování.

Podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu se závazné stanovisko posuzuje v rámci odvolacího řízení, a to zejména z hlediska jeho věcné správnosti a zákonnosti. Vzhledem k tomu, že dosud nenastala právní moc rozhodnutí stavebního úřadu, přičemž odvolací řízení bude dále probíhat podle aktuálně platných právních předpisů, je hodnocen i soulad závazného stanoviska s platnou právní úpravou a skutečnostmi ke dni vydání tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu.

Krajský úřad na základě žádosti přistoupil k posouzení předmětného závazného stanoviska z hlediska jeho věcné správnosti, přičemž nejprve provedl vlastní posouzení záměru dle ust. § 96b odst. 3 stavebního zákona a následně jej porovnal s vyhodnocením, které provedl a v závazném stanovisku uvedl úřad územního plánování.

Při vlastním posouzení záměru krajský úřad vycházel z následujících podkladů:

1. Projektová dokumentace pro vydání dodatečného povolení záměru „Výrobní areál HaCase s.r.o.“ (projektant: Ing. Pavel Čunek, ČKAIT 1300195, 10/2022) – poskytnuto stavebním úřadem,
2. Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 9 závazné od 01.03.2025,
3. Územní rozvojový plán, schválený usnesením vlády ze dne 28.08.2024, účinný dnem 29.10.2024,
4. Zásady územního rozvoje Zlínského kraje, ve znění Aktualizace č. 3, s nabytím účinnosti dne 11.03.2025,
5. Územnímu plánu Zašová, s nabytím účinnosti ode dne 06.07.2017 (dále jen „územní plán“)

Z projektové dokumentace (části A. *Průvodní zpráva*) vyplývá, že záměr je členěn na tyto stavební objekty, technické a technologické zařízení:

D1 - výrobní objekt,  
D3 - přípojka elektro,  
D4 - přípojka vody,  
D5 - přípojka kanalizace splaškové,  
D6 - přípojka kanalizace dešťové,  
D7 - centrální odsávání,  
D8 - vsakovací systém,  
D9 - požární nádrž,  
D10 - komunikace,  
D11 - parkoviště,

D12 - obslužná komunikace,  
D13 - příjezdová komunikace,  
D14 - vrty TČ

V části B Souhrnná technická zpráva projektové dokumentace je uvedeno, že: „ ... Jedná se o stavbu nového výrobního objektu rozděleného na dvě části – administrativní a výrobní část. Výrobní část je již postavena na základě rozhodnutí o společném povolení ze dne 8.2.2019. Povolení vydal MÚ ve Valašském Meziříčí, odbor územního plánování a stavebního řádu (sp. zn.: SŘ/117220/2018/Sa). Rozhodnutí nabylo právní moci dne 21.3.2019. ... Navrhovaná stavba je určena pro výrobu dřevěných výrobků. ... Jedná se o stavbu trvalou. Stavební objekt D13 – příjezdová komunikace je stavbou dočasnou do 31.12.2031 ... ADMINISTRATIVNÍ ČÁST je dvoupodlažní železobetonový skelet s plochou střechou. Modulace skeletu je 8 x modul 6 m (široký) a 2 x modul 7,2 m (hluboký), přičemž ze severní strany je o dva moduly - 2 x modul 6 m x 1 x modul 7,2 m uskočený. Konstrukční výšky jsou 1.n.p. 3,63 m a 2.n.p. 3,85 m. Obvodový plášť je kovový panelový sendvič. Zastřešení je plochou jednovrstvou zateplenou střechou. ... VÝROBNÍ ČÁST je jednopodlažní halový železobetonový skelet. Jedná se o objekt dvoulodní o rozponech 2 x 24 m. Délka objektu je 8 x 6 m = 48 m. Ze severní strany je přistavěn 1 x modul 7,2 m x 3 x modul 6 m. Výška haly - světlost po střešní vazník je 5,30 m, po hřeben 8,10 m. Obvodový plášť je kovový sendvičový panel s tepelnou izolací PIR. Zastřešení je jednoplášťovou zateplenou konstrukcí na nosných kovových trapézových panelech ...“.

Z projektové dokumentace (kap. B.4 Dopravní řešení) dále vyplývá, že: „ ... Pozemek je rovinatý a bude napojen na místní přístupovou komunikaci na západní straně pozemku novou navazující panelovou komunikací. Tato komunikace bude budována jako komunikace obslužná dočasná do 31.12.2031 - viz vyjádření ŘSD. Dočasnost je podmíněna plánovaným přivaděčem přeložené silnice 1/35 -Zašová -Zubří. Místní účelová komunikace ústí na stávající příjezdovou komunikaci podél VZOD družstva Zašová. ... Na východní straně bude pozemek napojen sjezdem na místní komunikaci (parc. č. 1981, k.ú. Zašová). Toto napojení bude sloužit v případě, že dojde k budování přivaděče z obce Zašová, který by měl být ve výhledu vybudován jako součást plánované přeložky silnice č. 1/35. Komunikace by sloužila k příjezdu osobních automobilů a k navážení materiálu a odvozu hotových výrobků pomocí vozíku za osobním automobilem. V případě, že dojde ke zrušení dočasnosti panelové komunikace, nebude sjezd na východní straně areálu využíván ... Součástí nově budovaných zpevněných ploch kolem objektu budou rovněž nová parkovací stání pro osobní automobily v počtu 24 míst. Z tohoto počtu budou 2 místa bezbariérová a 5 míst bude připraveno na zřízení nabíjení pro elektromobily ...“.

V neposlední řadě je v dokumentaci v kap. B.5 Řešení vegetace a souvisejících terénních úprav uvedeno, že: „ ... Plocha kolem objektu bude upravena. Některé plochy budou zatravněny a budou vysázeny listnaté a jehličnaté stromy ...“.

Z výše uvedeného je zřejmé, že záměr vyvolává změnu v území ve smyslu ust. § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, kdy se změnou území rozumí změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístování staveb a jejich změn. V daném případě se jedná o umístění stavby, záměr je umístován. Záměr nespadá mezi záměry uvedené podle ust. § 96b odst. 1 písm. a) až h) stavebního zákona. Pro záměr je třeba vydat závazné stanovisko orgánu územního plánování.

Územní rozvojový plán schválený usnesením vlády ze dne 28.08.2024 č. 581 je účinný dnem 29.10.2024. V souladu s ust. § 319 odst. 5 stavebního zákona bude Územní rozvojový plán (dále jen „ÚRP“) závazný až po vydání jeho 1. změny, tzn., že v současné době není pro rozhodování v území závazný, avšak obsahuje

některé záměry obsažené v Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje (dále jen „ZÚR ZK“). Je-li záměr přípustný z hlediska souladu se ZÚR ZK, je rovněž přípustný dle ÚRP (viz posouzení dále).

Záměr není řešen politikou územního rozvoje ani zásadami územního rozvoje, ale dotýká se věcí jimi řešených, jelikož část záměru (D13 – příjezdová komunikace) umístěná na pozemku p.č. 3907 v k.ú. Zašová se nachází ve vymezené ploše pro veřejně prospěšnou stavbu nadmístního významu PK06 – Valašské Meziříčí – Rožnov pod Radhoštěm I/35, jejíž rozsah je upřesněn a zapracován v územním plánu ve výkresu č. 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací jako plocha pro veřejně prospěšnou stavbu s označením I/35 č. plochy 157 (viz posouzení níže).

Z hlediska účinného územního plánu (jeho grafické části) se záměr částečně nachází v zastavěném území (část pozemku p.č. 3907 v k.ú. Zašová) a v plochách návrhových – zastavitelných (část pozemku p.č. 3907, pozemky p.č. 3930, 5093, 3926 a 5095/3 vše v k.ú. Zašová), a to dle výkresu č. 1 „Výkres základního členění území“. Dle výkresu č. 2 Hlavní výkres se část záměru nachází ve stávající ploše výroby a skladování – průmyslová výroba a sklady VP (část pozemku p.č. 3907 v k.ú. Zašová), v návrhové ploše dopravní infrastruktury - silniční doprava DS (část pozemku p.č. 3907 a pozemky p.č. 3930 a 5095/4 vše v k.ú. Zašová), v návrhové ploše výroby a skladování – průmyslová výroba VP a v návrhové ploše sídelní zeleně Z\* (pozemky p.č. 3926 a 5095/3 k.ú. Zašová). Část záměru na části pozemku p.č. 3907 v k.ú. Zašová

zasahuje do plochy vymezené pro veřejně prospěšnou stavbu dle výkresu č. 3 *Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací* a nedotýká se vymezeným opatřením či asanacím.

Ve výrokové textové části v kapitole *F Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití* územní plán stanovuje pro **plochy výroby a skladování – průmyslová výroba** (stávající i návrhové) jako **hlavní využití**: **průmyslová výroba** a skladování; **přípustné využití**: veřejná prostranství, občanská vybavenost – obchodní prodej, služby výrobní, nevýrobní a opravárenské, **související technická infrastruktura, související dopravní infrastruktura – doprava drážní, silniční**, pěší, cyklistická, protipovodňová opatření, protihluková opatření, zemědělská výroba pouze v zastavitelné ploše č. 114; **nepřípustné využití**: bydlení v bytových domech, rodinná rekreace, zemědělská výroba, občanská vybavenost mimo obchodní prodej; **podmínky prostorového uspořádání**: maximální výška zástavby – 10 metrů. **Pro plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava DS** jako **hlavní využití**: silnice, **komunikace**;

**přípustné využití**: odstavné a parkovací plochy, autobusová nádraží, garáže, čerpací stanice pohonných hmot, areály údržby pozemních komunikací, služby pro motoristy, související dopravní infrastruktura – doprava silniční, pěší, cyklistická, související technická infrastruktura, územní systém ekologické stability, protipovodňová opatření, protihluková opatření; **nepřípustné využití**: bydlení v rodinných a bytových domech, rodinná rekreace, průmyslová a zemědělská výroba, občanské vybavení; **podmínky prostorového uspořádání**: maximální výška zástavby – 2 nadzemní podlaží. **Pro plochy sídelní zeleně Z\*** jako **hlavní využití**: zeleň v zastavěném území; **přípustné využití**: pozemky staveb s doplňkovou funkcí – dětská hřiště, zařízení krátkodobé rekreace atd., biokoridory, interakční prvky ÚSES, veřejné prostranství, **související dopravní infrastruktura – doprava silniční**, pěší, cyklistická, související technická infrastruktura, protipovodňová opatření, protihluková opatření; **nepřípustné využití**: bydlení v rodinných a bytových domech, rodinná rekreace, občanská vybavenost, průmyslová a zemědělská výroba.

Krajský úřad se zabýval otázkou, zda záměr splňuje vymezení z územního plánu.

Z podmínek využití a podmínek prostorového uspořádání plochy výroby a skladování VP je zřejmé, že v dotčeném území je hlavní využití **průmyslová výroba** a přípustná je **související technická infrastruktura a související dopravní infrastruktura – doprava** o maximální výšce zástavby 10 metrů. Dále z podmínek využití plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava DS je v dotčeném území hlavní využití **komunikace** a z podmínek využití plochy sídelní zeleně Z\* je v dotčeném území přípustná dopravní infrastruktura – doprava silniční.

Jak je uvedeno výše, posuzovaným záměrem je stavba nového výrobního objektu rozděleného na dvě části – administrativní a výrobní část s výškou haly po hřeben 8,10 m, přípojka elektro, přípojka vody, přípojka kanalizace splaškové, přípojka kanalizace dešťové, centrální odsávání, vsakovací systém, požární nádrž, komunikace, parkoviště, obslužná a příjezdová komunikace a vrtý TČ. Uvedené splňuje stanovené podmínky hlavního a přípustného využití i podmínky prostorového uspořádání dotčené plochy výroby a skladování – průmyslová výroba VP, podmínky hlavního využití dotčené plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava DS a stanovené podmínky přípustného využití dotčené plochy sídelní zeleně Z\*. Část záměru (D13 – příjezdová komunikace), která je umístěna na pozemku p.č. 3907 k.ú. Zašová v návrhové ploše pro veřejně prospěšnou stavbu I/35, je v dotčené ploše dopravní infrastruktury – silniční doprava DS přípustná na základě stanovení její dočasnosti, jak je uvedeno v projektové dokumentaci.

Krajský úřad tak dospěl na základě uvedeného k závěru, že záměr je z hlediska souladu s územním plánem přípustný.

Při posouzení přípustnosti záměru z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování je krajský úřad v souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu (rozsudek čj. 2 As 21/2016 - 83 ze dne 26.07.2016) názoru, že cíle a úkoly územního plánování jsou zapracovány do Územního plánu Zašová neboť ten je ve výrokové části územního plánu zakotvil do podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání (kapitola *F Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*). Záměr je v souladu se stanoveným způsobem využití dotčených ploch a také splňuje podmínky prostorového uspořádání. Posuzovaný záměr také v souladu s § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona respektuje charakter daného území, a jeho umístěním nedojde k ohrožení využitelnosti navazujícího území. Záměr je přípustný z hlediska souladu s územním plánem a je tedy přípustný i z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování.

Krajský úřad vlastním posouzením shledal záměr „Výrobní areál HaCase s.r.o.“ na pozemcích p. č. 3907, 3922, 3926, 3930, 5093, 5095/3 a 5095/4 k.ú. Zašová, z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování **přípustným**.

Porovnáním vlastního vyhodnocení s vyhodnocením, které provedl a v závazném stanovisku uvedl úřad územního plánování, zjistil, že obě posouzení jsou v podstatě ve shodě, a to že záměr je z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování přípustný.

Pro úplnost krajský úřad uvádí, že závazné stanovisko bylo vydáno (na základě žádosti) na pozemky p.č. 3907, 3922, 3926, 3930, 5093, 5095 vše k.ú. Zašová. Ze spisového materiálu stavebního úřadu (z odůvodnění rozhodnutí o dodatečném povolení stavby ze dne 11.11.2024 č.j. MeÚVM 123116/2024, sp.zn. SŘ/121686/2022/Hor) vyplývá, že v průběhu řízení došlo k rozdělení původního pozemku p.č. 5095 v k.ú. Zašová na pozemky p.č. 5095/3 v k.ú. Zašová a p.č. 5095/4 k.ú. Zašová. Zjištěné skutečnosti nikterak neovlivní závěry, které jsou uvedeny v závazném stanovisku ze dne 24.05.2023. **Krajský úřad tímto deklaruje použitelnost závazného stanoviska ze dne 24.05.2023 pro rozhodnutí stavebního úřadu.**

Dále krajský úřad uvádí, že v období od vydání závazného stanoviska úřadem územního plánování (dne 24.05.2023) do vydání tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního byla schválená Aktualizace č. 9 Politiky územního rozvoje ČR (závazná od 01.03.2025), usnesením vlády ze dne 28.08.2024 byl schválen Územní rozvojový plán (účinný dnem 29.10.2024) a nabyly účinnosti Zásady územního rozvoje Zlínského kraje ve znění Aktualizace č. 3 (dne 11.03.2025). Tyto dokumenty se nikterak nedotýkají území, v němž se posuzovaný záměr nachází, rovněž tedy nemají vliv na posouzení záměru. Krajský úřad deklaruje využití závazného stanoviska v řízení stavebního úřadu i k datu vydání tohoto závazného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování.

Z hlediska zákonnosti posuzovaného závazného stanoviska krajský úřad konstatuje, že odpovídá zákonným požadavkům vyplývajících z ust. § 149 správního řádu, a že bylo vydáno úřadem územního plánování dle ust. § 96b odst. 3 stavebního zákona a bylo závazným podkladem pro vydání rozhodnutí stavebního úřadu. Obsahuje závaznou část a odůvodnění (dle ust. § 149 odst. 2 správního řádu). V závazné části je uvedeno řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona zmocňující k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění jsou uvedeny důvody, o které se obsah závazné části závazného stanoviska opírá, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se úřad územního plánování řídil při jejich vyhodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. Krajský úřad neshledal pochybnosti o zákonnosti posuzovaného závazného stanoviska úřadu územního plánování.

**Krajský úřad dospěl ke stejnému závěru jako úřad územního plánování ve svém závazném stanovisku, a proto závazné stanovisko Městského úřadu Valašské Meziříčí, odboru územního plánování a stavebního řádu, které bylo součástí koordinovaného závazného stanoviska Městského úřadu Valašské Meziříčí, odboru životního prostředí, vydaného dne 24.05.2023 pod č.j.: MěÚVM 013460/2023, sp.zn.: MěÚVM 13460/2023/6-330.2 k záměru „Výrobní areál HaCase s.r.o.“ dotčené pozemky stavbou parc. č. 3907, 3922, 3926, 3930, 5093, 5095 k.ú. Zašová, potvrdil.**

Vyjádření k námitkám uplatněným v odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu a směřující proti závaznému stanovisku úřadu územního plánování:

(odvolatel 1) namítá následující:

... Dále se odvolávám proti vypořádání mé námitky na nesoulad s Územním plánem Zašová a souvisejícím negativním dopadem na kvalitu bydlení v domě č.p. [REDAKCE] Namítala jsem, že zásah do plochy zeleně sídelní na p.č. 5095/3 v k.ú. Zašová, na které je v současné době budována výrobní hala firmy HaCase, není možný. Tato plocha zeleně sídelní označená v územním plánu jako plocha 131 má být narušena stavbou D10 – komunikace. Dle platného Územního plánu Zašová (přístupný na <https://www.zasova.cz/uzemni-plan>) je na východní hranici p.č. 5095/3 navržena izolační zeleň (plocha 131), která bude požadovaným sjezdem firmy HaCase s.r.o. z místní komunikace na p.č. 1981 narušena ...

... Stavební úřad by měl posuzovat, zda jde o dopravní infrastrukturu související s hlavním využitím ...

... Obecní úřad Zašová povolil přerušení izolačního pásu zeleně, který má chránit plochy pro bydlení před negativními vlivy, povolením sjezdu, který následně umožní vybudování příjezdové komunikace k výrobnímu areálu, přitom obec by měla na 1. místě uplatňovat v územním řízení námitky k ochraně zájmů obce a k zájmům občanů obce ...

... Znovu tedy konstatuji, že VÝROBNÍ AREÁL "HaCase s.r.o.", který je nyní předmětem dodatečného povolení stavby, má negativní dopad za své hranice a má negativní dopad na kvalitu bydlení v domě č.p. [REDAKCE] tak i na další domy v jeho okolí, a tímto stavba porušuje Územní plán Zašová a za stávajících podmínek nesouhlasím s povolením stavby VÝROBNÍ AREÁL "HaCase s.r.o." ...

[REDAKCE] (odvolatel 2) namítá následující:

... Koordinované závazné stanovisko č.j. MěÚVM 013460/2023 ze dne 24.5.2023 (3 -úřad územního plánování) je v rozporu s územním plánem obce Zašová...

... A to z důvodu nezohlednění plochy 131 ...

... Nejsou zohledněny zásady územního plánu základní koncepce a urbanistické koncepce ...

... Plochu s označením 131 není možné prolomit sjezdem na místní komunikaci p.č.1981 k.ú. Zašová

S ohledem na výklad územního plánu nebylo podáno ze strany úřadu vysvětlení, proč je použito jako argument pouze přípustné využití, tj. -související dopravní infrastruktura a nikoli pak využití sídelní zeleně s izolační funkcí. Není uveden důvod, proč toto přípustné využití plochy dostalo přednost před využitím sídelní zeleně s izolační funkcí, které je bráno jako využití hlavní...

... Napojení průmyslového areálu firmy HaCase s.r.o. je zcela nelogicky a nevhodně napojeno sjezdem z východní strany, tedy na místní komunikaci pč. 1981.

Pokud by územní plán počítal s variantou dopravní obslužnosti výrobního areálu z východní strany, nebylo by uvedeno v textové a výkresové části upřesňující označení 131, respektive Z\*131, ale uvedeno by bylo pouze označení Z\*.

Jak vyplývá z výše uvedeného, odvolatel 1 a odvolatel 2 podali věcně shodnou námítku v částech, kde bylo napadeno závazné stanovisko úřadu územního plánování (posouzení souladu záměru s územně plánovací dokumentací), proto se krajský úřad vyjádří k oběma námítkám současně.

Krajský úřad zde plně odkazuje na odůvodnění závazného stanoviska úřadu územního plánování, ve kterém je uvedeno následující:

... Úřadu územního plánování je známo, že k předmětnému záměru, a to především k napojení výrobního areálu přes plochu sídelní zeleně - Z\* již byly vzneseny námítky v rámci řízení o dodatečném povolení stavby, ve kterých byl vysloven nesoulad s napojením stavby přes plochu sídelní zeleně - Z\* na sousední místní komunikaci s územním plánem obce Zašová. Z tohoto důvodu se úřad územního plánování touto problematikou zabýval podrobněji.

Územní plán řeší zejména plošné a prostorové uspořádání, vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití, zastavitelné plochy, plochy přestavby a stanovuje podmínky využití těchto ploch. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou plochy vymezené dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití; určuje, pro jaký účel či funkci jsou plochy určeny, jakým způsobem může být daná plocha využívána, ale nezkoumá vlastnická práva k jednotlivým pozemkům. Územní plán nerozlišuje veřejné nebo neveřejné stavby.

Související technickou a dopravní infrastrukturu v rámci územního plánu je nutné posuzovat v širším kontextu, v rámci konkrétního stavebního záměru. Výklad tohoto ustanovení, uvedený ve vznesených námítkách, nemůže úřad územního plánování akceptovat. Takovýto výklad, by v praxi znamenal praktické znemožnění jakékoliv výstavby v obci. Většina inženýrských sítí v obci je uložena v pozemních komunikacích (chodníky, silnice, místní komunikace atd.). Z hlediska územního plánu se většinou jedná o plochy veřejných prostranství.

Přípojky na tyto inženýrské sítě pro stavbu např. rodinných domů, bytových domů, atd., by byly umístěny v ploše veřejného prostranství. Tyto přípojky inženýrských sítí, by tedy nesouvisely s hlavním ani přípustným využitím a jejich umístění v této ploše by nebylo možné. V případě nezastavěných ploch, by nebyla umožněna realizace inženýrských sítí atd. Na tomto zjednodušeném příkladu, úřad územního plánování uvedl jednoznačný důvod, nemožnosti takovéhoho výkladu územního plánu. Takovýto výklad by znemožnil další rozvoj obce.

V daném případě se jedná o realizaci komunikace a sjezdu na sousední pozemní komunikaci. Zda se bude jednat o veřejně přístupnou nebo veřejně nepřístupnou komunikaci, stanovuje příslušný silniční správní úřad podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, na základě žádosti vlastníka této komunikace. Užívání této pozemní komunikace, se po dobu její životnosti může měnit z neveřejné na veřejnou a opačně.

*Územní plán Zašová má ve všech plochách v přípustném využití uvedenou související technickou a dopravní infrastrukturu (s výjimkou plochy přírodní). Územní plán už dále nespecifikuje, zda tato technická a dopravní infrastruktura musí souviset s hlavním nebo přípustným využitím. Tato podmínka v územním plánu není nikde uvedena. V územním plánu není uveden ani žádný bližší výklad tohoto ustanovení. Pokud by se měla související technická a dopravní infrastruktura vztahovat pouze na hlavní a přípustné využití, musela by tato skutečnost být v územním plánu zcela jednoznačně uvedena.*

*Související dopravní infrastruktura je dle Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR vyložena jako: „dopravní infrastruktura sloužící pro uspokojení potřeb uživatelů plochy s rozdílným způsobem využití a ploch bezprostředně navazujících. Jejím účelem je primárně dopravní obsluha těchto ploch odpovídající vymezenému hlavnímu a přípustnému (popř. podmíněně přípustnému) využití ploch. Neslouží tak k zajištění nadmístních či tranzitních dopravních potřeb.“ Tento výklad je plně v souladu s užitím pojmosloví v posouzení záměru úřadu územního plánování.*

*Z výše uvedeného je zřejmé, že v předmětné ploše sídelní zeleně – Z\* nemusí být umístována dopravní infrastruktura pouze pro účely užívání dotčené plochy, ale i dopravní infrastruktura pro užívání navazujících ploch. Realizace komunikace ve vymezené ploše sídelní zeleně – Z\* v části p. č. 5095 nikterak nevybočuje z nastavené koncepce využití daného území ...*

Krajský úřad konstatuje, že posouzení záměru úřadem územního plánování je zpracováno podrobně, věcně správně a je dostatečně srozumitelné. K části námítky, ve které odvolatel 1 uvádí, že záměr má negativní dopad za své hranice a má negativní dopad na kvalitu bydlení, krajský úřad sděluje, že posouzení zda záměr má nebo nemá negativní dopad na okolí, v jaké míře a zda jsou nutná případná opatření na zmírnění těchto dopadů, není v kompetenci úřadu územního plánování, ale příslušného správního orgánu. Dále k části námítky odvolatele 2, ve které je uvedeno, že pokud by územní plán počítal s variantou dopravní obslužnosti výrobního areálu z východní strany, nebylo by uvedeno v textové a výkresové části upřesňující označení 131, respektive Z\*131, ale uvedeno by bylo pouze označení Z\*, krajský úřad uvádí na správnou míru skutečnost, že plochy označené v územním plánu jako plochy sídelní zeleně Z\* jsou plochy stabilizované (stávající) a plochy označené jako plochy sídelní zeleně Z\*130, Z\*131, Z\*132 a Z\*134 jsou plochy návrhové. Pro stabilizované i návrhové plochy jsou stanoveny stejné podmínky využití. Uvedené číslo plochy (v daném případě 131) je pouze identifikační číslo návrhové plochy.

Krajský úřad považuje námítky odvolatelů vůči závaznému stanovisku úřadu územního plánování za nedůvodné.

**Ing. Ivana Valachová**

referentka oddělení územního plánování

(dokument opatřen elektronickým podpisem)

**Na vědomí**

Městský úřad Valašské Meziříčí, odbor územního plánování a stavebního řádu, IDDS: 9c4bard