

Přijatá zpráva - Detail zprávy

Předmět: Doplnění odvolání
ID zprávy: 1670351349
Typ zprávy: Datová zpráva
Datum a čas dodání: 26.3.2026 v 9:33:30
Datum a čas doručení: 26.3.2026 v 9:59:54

Odesílatel: JUDr. Vojtěch Dolina, advokát, Lešetín IV 777, 76001 Zlín, CZ
ID schránky: twi6idz
Typ schránky: PFO

Zmocnění: Nežadáno
Odstavec: Nežadáno
Naše číslo jednací: Nežadáno
Naše spisová značka: Nežadáno
Vaše číslo jednací: MMZL 274148/2025
Vaše spisová značka: MMZL-SÚ-005189/2025/St
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne
Doručení fikcí zakázáno: Ne

Přílohy:

Vykoukalovi_doplnění odvolání_1.3.2026 (1).pdf (1,17 MB)

Krajský úřad Zlínského kraje
Odbor územního plánování
a stavebního řádu

prostřednictvím

Magistrátu města Zlína
Odbor stavebních a dopravních řízení
náměstí Míru 12
760 01 Zlín

Ve Zlíně dne 20. 3. 2026

Ke sp. zn.: MMZL-SÚ-005189/2025/St

K č. j.: MMZL 017799/2026

Účastníci řízení:
(odvolatelé) pan Ing. David Vykoukal, nar. 12. 8. 1981
trvale bytem Hluboká 4149, 760 01 Zlín

pan Martin Pavlík, nar. 1. 3. 1965
trvale bytem Kvítková 80, 760 01 Zlín

paní Marie Doležalová, nar. 7. 11. 1962
trvale bytem Hluboká 4148, 760 01 Zlín

*všichni právně zastoupeni JUDr. Vojtěchem Dolinou, advokátem zaps. v ČAK
pod ev. č. 18789, sídlem Zlín, Lešetín IV/777, PSČ: 760 01*

DOPLNĚNÍ ODVOLÁNÍ

proti rozhodnutí Magistrátu města Zlína, Odboru stavebních a dopravních řízení, ze dne 20. 1. 2026, č. j. MMZL 017799/2026

Datovou schránkou

I. Úvod

1. Magistrát města Zlína, Odbor stavebních a dopravních řízení („stavební úřad“) vydal dne 20. 1. 2026 rozhodnutí č. j. MMZL 017799/2026 („napadené rozhodnutí“).
2. Napadeným rozhodnutím stavební úřad podle § 259 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona („NSZ“) vydal nové povolení záměru na stavbu „zpracovna potravin“ u objektu č.p. 5431 Potoky, Zlín, na pozemcích p. č. st. 9329, parc. č. 516/8 a 6917/1 v k.ú. Zlín („stavební záměr“ nebo „stavba“).
3. Účastníci řízení („odvolatelé“) podali prostřednictvím svého právního zástupce proti napadenému rozhodnutí v zákonem stanovené lhůtě blanketní odvolání s tím, že jej s ohledem na značný rozsah vyžadující potřebu se s jeho obsahem důkladně seznámit blíže odůvodní ve lhůtě 30 dnů. Činí tak prostřednictvím tohoto podání, a to níže uvedeným způsobem.
4. Odvolatelé úvodem stručně shrnují, že **stavební záměr s ohledem na jeho účel (zpracovna potravin a zejména masa) do dané lokality – vnitrobloku obytných domů – vůbec nezapadá a zasahuje do jejich práv**. Nesouhlasí s ním celá řada obyvatel dané lokality. Odvolatelé jej považují za **nezákonný** a totéž platí o napadeném rozhodnutí.
5. Stavební záměr je zejména v rozporu s územním plánem, nesplňuje požadavky požárně bezpečnostního řešení stavby, trpí nedostatkem podkladů rozhodnutí a nepřiměřeně snižuje kvalitu prostředí odvolatelů i dalších obyvatel dané lokality. Zejména prací v noci, která ve stavbě probíhá, hlukem, zápachem a nedostatky v dopravní obslužnosti.
6. Stavební úřad tím, že vydal napadené rozhodnutí, věc **nesprávně právně posoudil** a zároveň zatížil napadené rozhodnutí **vadou nepřezkoumatelnosti** pro nedostatek podkladů a pro nevypořádání všech námitek odvolatelů. Již na tomto místě proto odvolatelé navrhují, aby odvolací orgán napadené rozhodnutí pro jeho nezákonnost **zrušil**.

II. Doplnění odvolání

7. Odvolatelé jednotlivé vady stavebního záměru, resp. napadeného rozhodnutí a jemu předcházejícího řízení, specifikují následovně.
 - A. Nesprávné posouzení (ne)souladu stavebního záměru s územním plánem

8. Jak odvolatelé uvedli již v podaných námitkách, stavební záměr je v rámci územního plánu umístěn do **ploch smíšených obytných – SO** („plochy SO“). U ploch SO jsou stanoveny, resp. zakázány, tyto způsoby využití:

Plochy smíšené obytné - SO

Hlavní využití:

- bydlení

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení souvisejícího občanského vybavení (z toho maloobchod do 1000 m² prodejní plochy)
- pozemky objektů pro rodinnou rekreaci
- pozemky veřejných prostranství, pozemky sídelní zeleně
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

9. Stavební úřad ve spolupráci s Magistrátem města Zlína, oddělením prostorového plánování („dotčený orgán ÚP“) uvedl, že stavební záměr nepředstavuje výrobu, ale stavbu „*souvisejícího občanského vybavení, tj. že se jedná o pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nenarušující negativními vlivy provozu užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršující nad přípustnou míru životní prostředí souvisejícího území a nepřenášejí nadmístní dopravní vztahy*“.
10. Dále se oba orgány odkázaly na § 20 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu („vyhláška č. 157“), se kterým je údajně stavební záměr v souladu. Jelikož jde podle nich o „*nerušící výrobu a služby*“.
11. Odvolatelé názory stavebního úřadu a dotčeného orgánu ÚP **nesdílí**. Při posuzování souladu stavebního záměru je třeba primárně vycházet z **textu územního plánu**. Ten stanovuje nepřípustné využití takto:

*„činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím [tedy **bydlením**] a které **narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží** nebo takové důsledky vyvolávají **druhotně**“.*

12. Není pochyb o tom, že zpracovna potravin je **v rozporu** s hlavním využitím území – bydlením. Zbývá posoudit, zda stavební záměr **narušuje** či **nenarušuje** kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo zda takové důsledky vyvolává **druhotně**.
13. Odvolatelé v průběhu řízení doložili celou řadu důkazů prokazujících, že stavební záměr kvalitu prostředí **narušuje**, a to jak samotným vlivem provozu – zpracováním potravin a zejména masa vč. nočního provozu, tak druhotně dovozem a odvozem zpracovaných potravin.

14. Stavební úřad tyto vlivy stavby po celou dobu řízení **přehlíží**. Přitom stavebník se **sám přiznává** přinejmenším k druhotnému narušování kvality prostředí vlivem provozu a dopravní zátěže, a to v rámci opakovaných vyjádření projektanta Ing. Zámečníka.
15. Ten potvrzuje i **noční provoz**, který odvolatelům a dalším obyvatelům dané lokality vadí. V rámci svých vyjádření rekapitulovaných v napadeném rozhodnutí **přiznává**, že v době nočního klidu dochází k **přípravným pracím** uvnitř stavby – „*kynutí těsta, příprava masa, úklid, atd.*“. Vzhledem k tomu, že stavební záměr spočívá ve „zpracovně potravin“, jsou tyto činnosti jeho plnohodnotnou součástí. Není důvod je bagatelizovat nebo přehlížet, jak činí stavební úřad.
16. Stavební úřad v tomto ohledu nesprávně posoudil zjištěný skutkový stav. I při (prokazatelně zjištěném) nočním provozu je kvalita prostředí odvolatelů přinejmenším druhotně **narušena**. Jak odvolatelé doložili stavebnímu úřadu, stavební záměr zahrnuje nepříjemné a ostré osvětlení, s ohledem na jeho polohu ve vnitrobloku jde slyšet každý hlas uvnitř objektu i před ním.
17. Ve skutečnosti probíhá ve stavebním záměru čas od času dokonce **nepřetržitý provoz ve dne i v noci několik dní v kuse**. Zejména tomu tak bylo v období Vánoc a dalších sezónních období. Pokud měl o těchto skutečnostech (zejména opakovaně namítaném nočním provozu) stavební úřad pochybnosti, měl v souladu s § 3 správního řádu doplnit dokazování např. výsledkem svědků apod. Nelze se bez dalšího odkázat na tvrzení stavebníka, že stavební záměr bude provozován v době od 7 do 18 hodin, když realita je zcela jiná. Zároveň není možno po odvolatelích požadovat, aby se nočnímu provozu (který z povahy věci ke stavebnímu záměru patří a potvrzuje jej i projektant) sami složitě bránili prostřednictvím Policie ČR apod.
18. Zcela nepochybně pak kvalitu prostředí narušuje také dopravní zátěž související s dovozem a odvozem zpracovaných potravin. Ani tuto nelze přehlížet a ignorovat, jak činí stavební úřad.
19. Odvolatelé v této souvislosti poukazují na **rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 19. 11. 2020, č. j. 62 A 159/2018-239**, kde byla řešena po skutkové a právní stránce velmi podobná věc. V rozsudku tento soud vyhodnotil jako rozporný s územním plánem města Zlína stavební záměr spočívající ve změně užívání stavby rodinného domu na kancelářské prostory sloužící pro potřeby spediční společnosti. Tento stavební záměr „**neprošel**“ stejnou podmínkou územního plánu, která platí i v nyní řešené věci: Tedy že záměr byl v rozporu s bydlením jakožto hlavním využitím lokality a zatěžoval kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží přinejmenším druhotně.
20. V citovaném rozsudku krajský soud konkrétně vzal za stěžejní to, že by do kancelářských prostor měly přijíždět řidiči dvanáctkrát týdně až dvanáctkrát měsíčně,

což v lokalitě určené pro bydlení narušuje kvalitu prostředí. Přinejmenším stejné vlivy má stavební záměr i v nyní projednávané věci. Zde probíhá dovoz a odvoz potravin v podstatě na denní bázi (pracovní dny od 7 do 18 hod.). Navíc ve vnitrobloku rodinných domů umocňující povahu lokality uzpůsobené k bydlení. Nelze proto dospět k jinému závěru než takovému, že stavební záměr je v rozporu s územním plánem. Text § 20 vyhlášky č. 157, na který se stavební úřad odvolává, na tom nic nemění – nenahrazuje text územního plánu. Obdobné případy nelze v rámci rozhodovací praxe správních soudů (viz výše) posuzovat rozdílně. Závěry z citovaného rozsudku pak jako správné aproboval i Nejvyšší správní soud (rozsudek ze dne 20. 1. 2023, č. j. 5 As 375/2020 – 101) a Ústavní soud (usnesení ze dne 11. 4. 2023, sp. zn. III. ÚS 789/23).

21. Stavební záměr pak v žádném případě nelze hodnotit ani jako „*staobu občanského vybavení*“ obdobnou (přípustnému) maloobchodu. Ostatně dotčený orgán ÚP v pozdějším vyjádření i stavební úřad v napadeném rozhodnutí tuto argumentaci již v podstatě opouštějí – nijak s ní nepracují. Ani stavebník neuvádí, jakým způsobem by stavba měla sloužit občanské vybavenosti. Soustředí se toliko na *výrobu*, ta však **není nerušící**.
22. Zpracovna potravin má sloužit k přípravě pokrmů na rauty, svatby, oslavy apod. Takto se stavebník i prezentuje (viz důkazy obsažené ve spisovém materiálu). Z povahy věci tak musí příprava těchto pokrmů probíhat v noci, v době nočního klidu (to potvrzuje i projektant stavebníka). Stejně tak musí potraviny někdo přivážet do stavby a někdo odvážet ze stavby, a to v libovolnou (přinejmenším) pracovní dobu od 7 do 18 hod. Tyto skutečnosti nelze ignorovat – kvalitu prostředí odvolatelů a dalších obyvatel dané lokality nepochybně významně naruší. Proto je stavební záměr v rozporu s územním plánem a napadené rozhodnutí nezákonné, neboť tento nesoulad nesprávně posoudilo.
23. V neposlední řadě odvolatelé připomínají, že platnost závazného stanoviska dotčeného orgánu ÚP, které je součástí koordinovaného závazného stanoviska Magistrátu města Zlína, odboru životního prostředí a zemědělství, ze dne 22. 9. 2020, č. j. MMZL 086171/2020, již uplynula. Totéž platí i o závazném stanovisku dotčeného orgánu ÚP, které je součástí koordinovaného závazného stanoviska Magistrátu města Zlína, odboru životního prostředí a zemědělství, ze dne 3. 1. 2021, č. j. MMZL 232026/2021/04. Tyto závazné podklady by měly být přezkoumány a zrušeny – nelze je nahradit doplňujícími vyjádřeními. Nehledě na to, že pracují se zcela odlišnou argumentací, než jaká je v napadeném rozhodnutí.
24. Dotčený orgán ÚP při udělování svého souhlasného závazného stanoviska vycházel z toho, že plochy SO je možno využít pro pozemky staveb a občanského vybavení (z toho maloobchod do 1 000 m² prodejní plochy). Poté v odůvodnění svého závazného stanoviska definoval pojmy „*související občanské vybavení*“ a „*služby*“. Následně bez jakékoliv bližší úvahy dotčený orgán ÚP dospěl k překvapivému závěru, že záměr „*[s]vým malým objemem a umístěním ve vnitrobloku*“ naplňuje podmínky přípustného

využití podle územního plánu. S ohledem na výše uvedené s těmito závěry nelze souhlasit, jsou nesprávné.

25. Nelze se ztotožnit ani s dalšími argumenty, které stavební úřad uvedl ve prospěch souladu stavebního záměru s územním plánem (str. 7). Ve stavebním záměru se sice mají vyrábět produkty k přímé spotřebě, tyto však mají být dodávány na rauty, oslavy, svatby apod. Žádný maloobchodní prodej výrobků zde neprobíhá – proto nelze hovořit o občanské vybavenosti.
26. Rušivý charakter výroby nemohou omluvit ani relativně menší rozměry stavby. I dva zaměstnanci, s nimiž stavební záměr počítá, mohou způsobovat rušivé účinky výroby, tak jak se to již děje. Nelze opomenout skutečnost, že samotný odlučovač tuků (SO 03) počítá s „*denní kapacitou 150 jídel*“. Za těchto okolností skutečně nelze hovořit o nerušící výrobě. Nehledě na to, že stavebníkem uváděný objem „*50 kg zpracovaného masa týdně*“ by sám o sobě představoval produkci přibližně 50 jídel denně. Nejde tedy o nijak bagatelní stavební záměr, jak se stavebník snaží prezentovat.
27. Pokud stavební úřad uzavírá, že stavba „*nevybočuje z běžného stavu u jiných obdobných staveb v dané ploše a je tudíž akceptovatelná*“, neuvádí k tomu jediný příklad. Naopak, jak je uvedeno v části C. níže, obdobná stavba ve vnitrobloku obytných domů, kde jsou umístěny zahrádky a jiné klidové zóny, se v dané oblasti **nenachází**.
28. Judikatura, kterou stavební úřad cituje na str. 7 a 8 napadeného rozhodnutí, je pak použitelná spíše pro posouzení zásahu do kvality prostředí, nikoli pro posouzení souladu s územním plánem, kde je rozhodný text územního plánu – a ten zakazuje i provoz, který by narušil kvalitu prostředí druhotně či dopravní zátěží.

B. Nesprávné posouzení požárně bezpečnostního řešení stavby

29. Odvolatelé v rámci námitek dále poukázali i na nedostatky požárně bezpečnostního řešení, které bylo vypracováno dne 15. 6. 2020, a tudíž **není aktuální**. A to s ohledem na novelizace např. zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně („ZOPO“), vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru („vyhláška č. 23/2008 Sb.“), vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb.
30. Odvolatelé namítli, že v samotném požárním bezpečnostním řešení je uvedeno, že průjezd ke stavbě „*[n]evyhovuje svými rozměry pro průjezd vozidel HZS*“, přičemž je zde dále stanoveno, že „*[p]osuzovaný objekt je situován ve vzdálenosti větší jak 20 m od těchto přístupových komunikací, což dle ČSN 730802 čl. 12.2.1 není vyhovující (požadavek do 20 m). Avšak řešený objekt slouží jako vedlejší stavba objektu č. p. 5431, k němuž přístupová komunikace vede přímo*“.

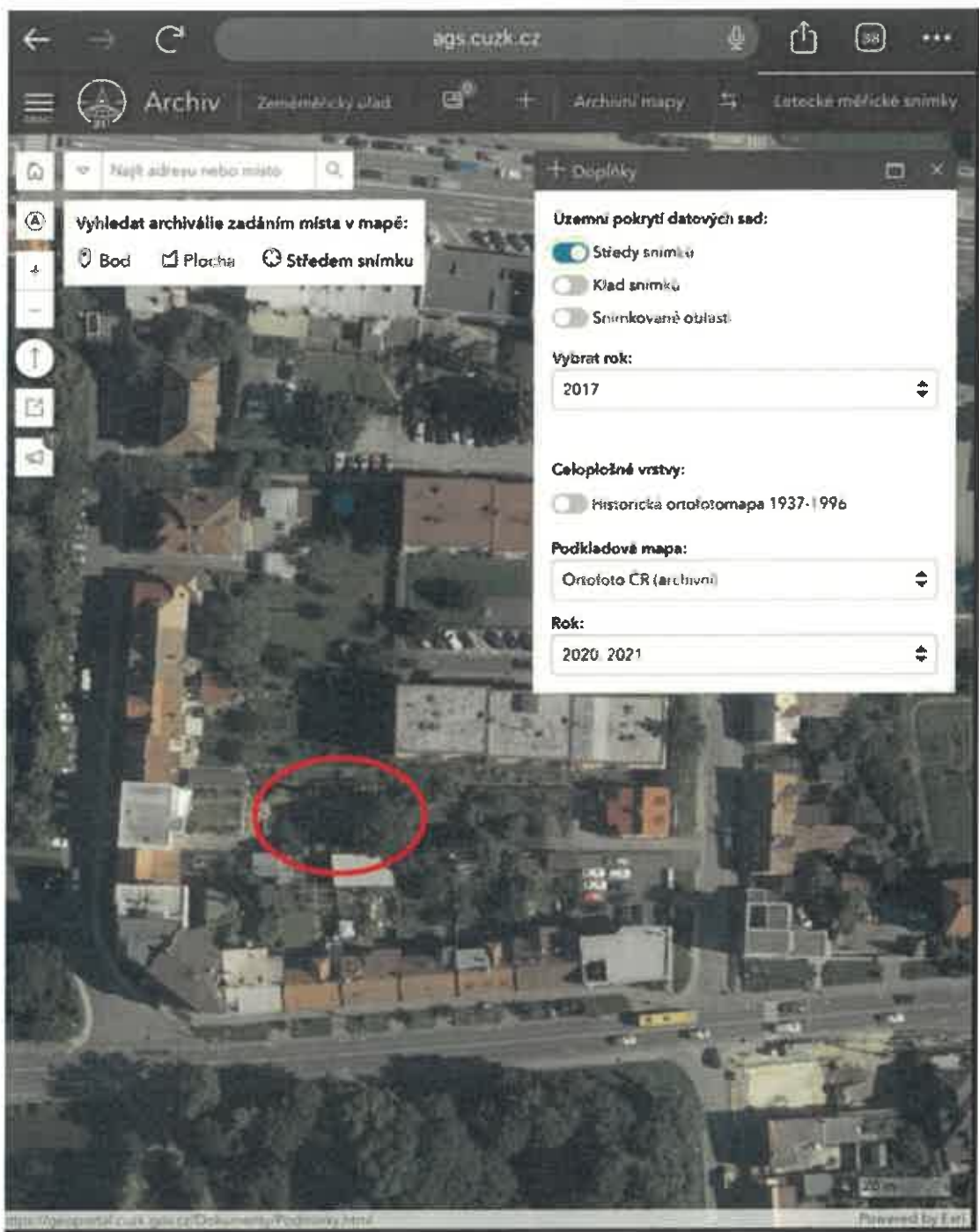
31. Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje („HZS ZK“) ve svém vyjádření ze dne 28. 5. 2025, č. j. HSZL 1311-2/SPD-2025, konstatoval, že předmětná námitka je **důvodná**, jelikož stavba není umístěna tak, aby splňovala technické podmínky požární ochrany na přístupové komunikace pro požární techniku stanovené v čl. 12.2.1 písm. c) ČSN 73 0802, což je **v rozporu** s ustanovením § 2 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. 23/2008 Sb.
32. Stavebník následně předložil dodatek č. 1 k požárně bezpečnostnímu řešení, k němuž HZS ZK v rámci vyjádření ze dne 15. 7. 2025 uvedl, že se jedná o postup odlišný od postupu stanoveného českou technickou normou dle § 99 ZOPO. Bez bližšího zdůvodnění pak konstatoval, že stavebník údajně prokázal, že stavba je navržena a zajištěna přístupovou komunikací pro účinný a bezpečný zásah jednotky požární ochrany, popřípadě pro prvotní zásah při požáru.
33. Takový závěr je nepodložený a **nepřezkoumatelný**. Jednak je třeba vytknout to, že vyjádření HZS ZK není vydáno formou závazného stanoviska, ale pouze formou vyjádření. Odvolatelé mají za to, že HZS ZK měl rozhodnout plnohodnotným podkladovým aktem – **závazným stanoviskem**, kterým by shledal stavební záměr buďto přípustným, nebo nepřípustným. To se nestalo a tento dotčený orgán v podstatě ponechal zodpovězení otázky požární bezpečnosti stavby na stavebním úřadu, který tak učinil nepřezkoumatelným způsobem. Tento postup je nepřípustný a odvolatelé navrhuji, aby byl postup HZS ZK **přezkoumán nadřízeným orgánem HZS ZK**. Stejně jako samotný věcný názor HZS ZK.
34. Ten posvětil argumentaci stavebníka, že požadavek přístupové komunikace pro příjezd požárních vozidel do vzdálenosti 20 m od všech vstupů objektu lze „obejít“ tak, že se napojí hadice 2 x 20 m, čímž dojde k překonání vzdálenosti pro hašení požáru. Odkázal se na to, že cca 2 km od stavby je hasičská stanice hasičského záchranného sboru Zlín vybavená příslušnou požární technikou.
35. Dle názoru odvolatelů toto řešení **není** z hlediska požární bezpečnosti dostatečné. Jelikož jde o stavbu ve vnitrobloku obytných domů, měl by být zajištěn vyšší standard ochrany lidem žijícím v dané lokalitě. Nikoliv nižší nebo takový, který spoléhá na náhodu – včasný příjezd několika hasičských aut, které zároveň nebudou odjety na jiných místech v terénu a které by při zásahu měly spojovat hadice.
36. Dle § 99 ZOPO, na který se správní orgány odkazují, „*musí autorizovaná osoba dosáhnout alespoň stejného výsledku, kterého by dosáhla při postupu podle prováděcího právního předpisu vydaného podle § 24 odst. 3*“.
37. Ústavní soud k citovanému ustanovení v nálezu ze dne 26. 5. 2009, sp. zn. Pl. ÚS 40/08, uvedl, že toto dopadá „*na případy, kdy projektant (autorizovaná osoba) vymyslí vhodnější, inovativní, popř. levnější řešení, než jaké stanoví norma*“.

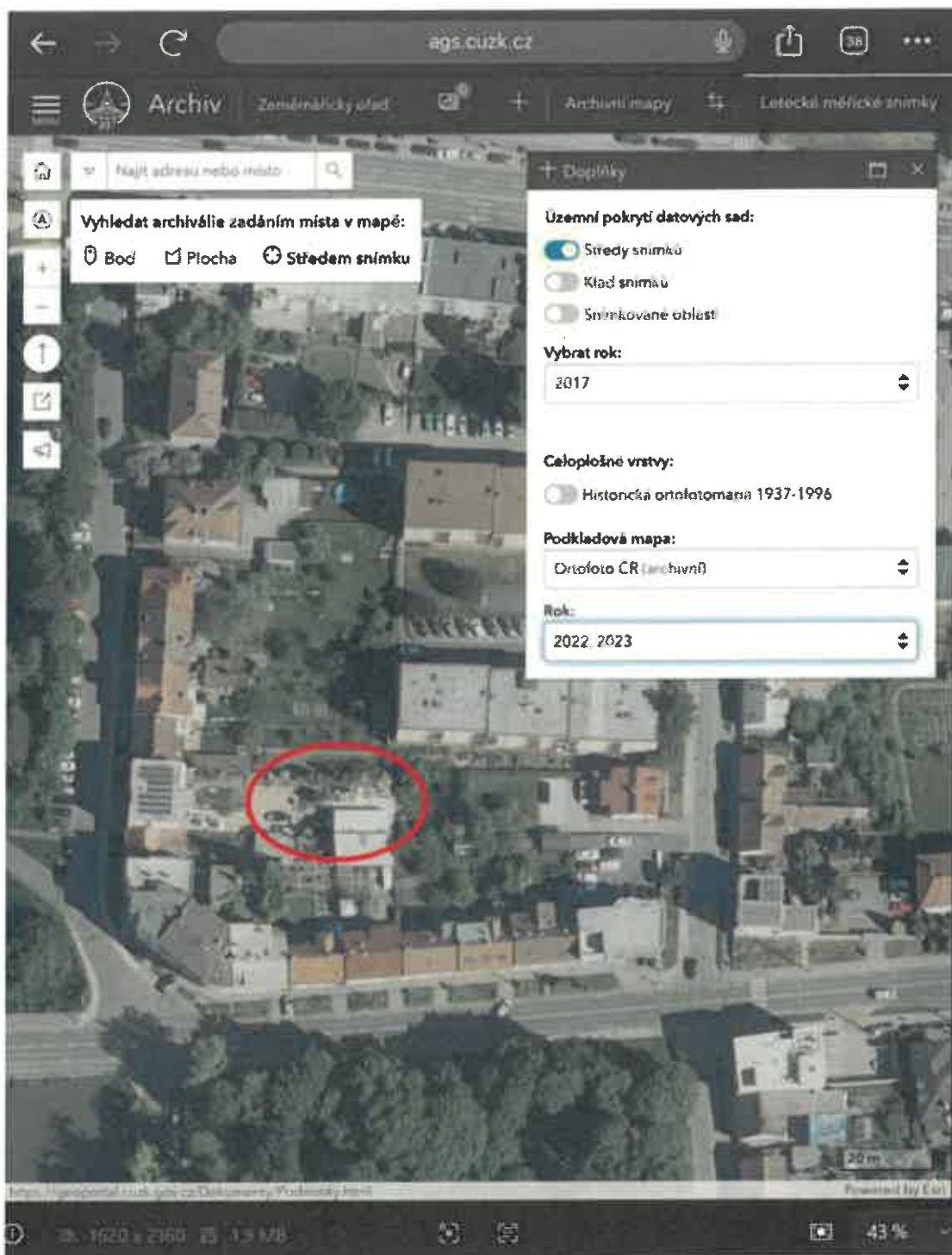
38. Řešení navržené stavebníkem rozhodně **nepředstavuje** stejný výsledek, jaký zajišťuje uvedená norma ČSN. Není vhodné ani inovativní. Ostatně vyjádření HZS ZK neobsahuje žádnou argumentaci, která by dosažení stejného výsledku odůvodňovala. Vyjádření HZS ZK a napadené rozhodnutí jsou tudíž **nepřezkoumatelná**.
39. Jistě nelze dosáhnout stejně účinného požárního zásahu u objektu vzdáleného **20 m** od přístupové komunikace jako u objektu vzdáleného **více než 40 m** od přístupové komunikace, kdy by navíc bylo nutno spoléhat na dostupnost většího množství požární techniky, tak aby bylo možno napojit při hašení více hadic. Což by zasahující jednotky stálo další čas, který by při záchranné akci mohl následně chybět, a ohrozit tak větší množství lidí – stavba se nachází ve vnitrobloku bytových domů.
40. I výše uvedený rozpor stavebního záměru s právními předpisy na úseku požární bezpečnosti svědčí o tom, že stavebník realizoval stavební záměr na **zcela nevhodném místě**, bezohledně vůči svému okolí a za účelem maximalizace vlastního prospěchu.
41. Odvolatelé jsou nepříjemně překvapeni, že i v tomto bodě šel stavební úřad stavebníkovi na ruku na úkor bezpečnosti mnoha dalších obyvatel dané lokality, které stavba z hlediska požární bezpečnosti ohrožuje. Z hlediska požární bezpečnosti se přitom nejedná o bezrizikovou stavbu – ve stavebním záměru má probíhat příprava jídel pomocí řady spotřebičů vč. nočního provozu. O to důsledněji by mělo být k požární bezpečnosti přistupováno.
42. Za povšimnutí také stojí to, že stavebník po námitkách odvolatelů již opustil původní – zjevně účelovou – argumentaci, že stavba je ve skutečnosti údajně „stavbou vedlejší“ k víceúčelové budově č. p. 5431 na ul. Potoky. Nyní se pokouší předpisy o požární bezpečnosti obejít jiným způsobem a stavební úřad mu to nepřipustně toleruje.

C. Nesprávné posouzení nepřiměřeného snížení kvality prostředí

43. Odvolatelé v průběhu řízení dále namítali, že realizací stavby došlo k **zásadnímu snížení kvality prostředí** odvolatelů v důsledku způsobu provozu, jakým je stavební záměr skutečně užíván.
44. Stavební záměr je z venkovní strany osvětlen **silným světlem** ne příliš se lišícím od halogenu. Toto světlo je nasměrováno na bytový dům, kde odvolatelé se svými rodinami bydlí, a to konkrétně do obytných místností jako jsou ložnice či obývací pokoje.
45. Toto silné světlo působí největší komplikace během **nočních hodin**. Jak odvolatelé dokládali v průběhu řízení, stavební záměr je nezřídka užíván i v rámci nočního provozu, který začíná i ve dvě hodiny ráno, tj. za hluboké noci, kdy odvolatelé spí. Ve spánku jsou však tímto světlem rušeni.

46. Mimo světelné imise jsou odvolatelé obtěžováni i **hlukem**, jehož původ je ve stavebním záměru. Odvolatelé mají na mysli zejm. hluk produkovaný v nočních hodinách a o víkendech.
47. Stavební záměr dále narušil kvalitu prostředí nepřiměřeným způsobem i tím, že **znehodnotil dosavadní klidné prostředí zahrádek uvnitř vnitrobloku**. Přestože stavební úřad v napadeném rozhodnutí obecně tvrdí, že povolování obdobných staveb v obdobných plochách je běžné, neuvádí k tomu žádný příklad. Obdobné stavební záměry pochopitelně mohou existovat, nicméně tyto se zpravidla nachází podél veřejné komunikace, kde je standard kvality prostředí jiný než v oblasti zahrádek sloužících k odpočinku a relaxaci.
48. Pro přehled a srovnání odvolatelé poskytují odvolacímu orgánu letecký snímek lokality před (kolem roku 2020) a po (kolem roku 2023) realizaci stavebního záměru:

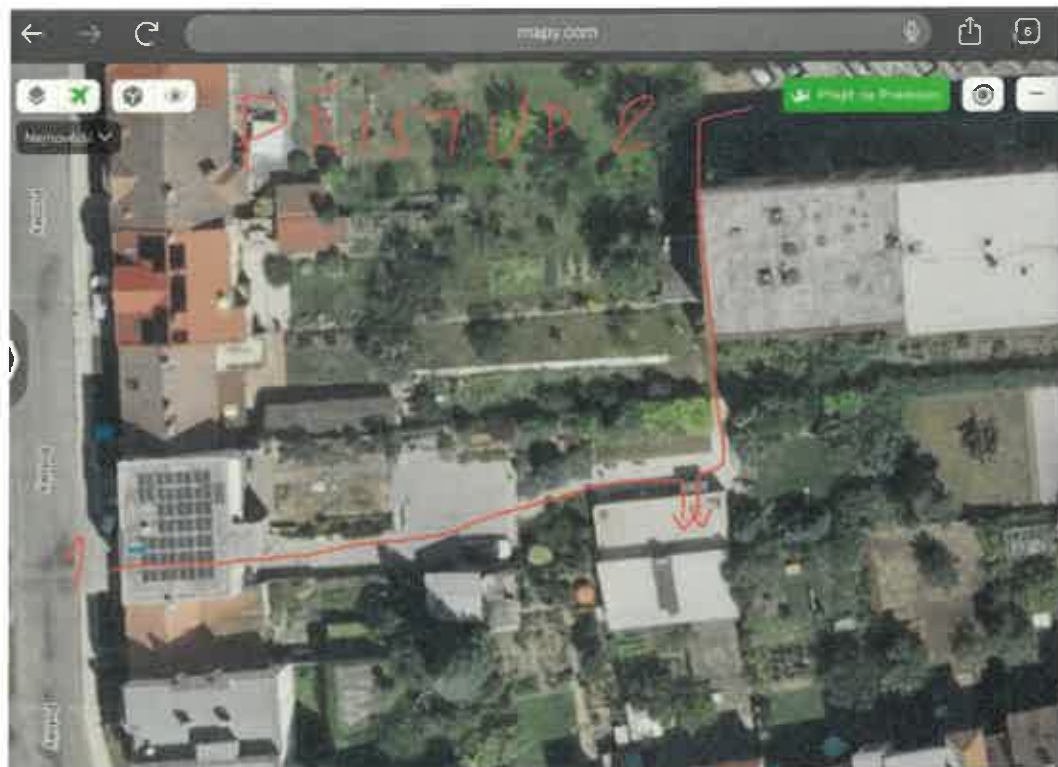




49. Ze snímku je patrné, že zmizela podstatná část zeleně, která byla nahrazena vybetonovanou plochou. Ta navíc významně překročila původně prezentovaný rozsah 62 m^2 (podkladová deska pod provozovnou) o více jak cca 70 m^2 . Celkem tedy vybetonovaná plocha činí přes 130 m^2 (podrobněji viz níže).



50. Za těchto okolností nelze stavební záměr bagatelizovat, jak činí stavební úřad, a odvolávat se na to, že nikdo nemá právo na zakonzervování stavu území bez možného rozvoje. Toto právo odvolatelé nikomu neupírají. Musí však být realizováno způsobem, kterým nezasáhne do práv jiných osob. A na základě spravedlivého řízení – nikoli takového, při kterém budou opomenuta práva účastníků řízení (jak procesní, tak hmotná), při kterém bude stavebník realizovat část prací „na černo“ (viz dodatečné povolení zpevněných ploch ze dne 14. 10. 2022 pod sp. zn. MMZL-SÚ-176862/2021/St, č. j. MMZL 194676/2022), fabulovat o stavebním záměru a jeho skutečném rozsahu.
51. V důsledku provozu stavebního záměru dále došlo k tomu, že osoby obsluhující zpracovnu potravin využívají kromě přístupu z ulice Potoky rovněž přístup kolem bytového domu, kde odvolatelé žijí. Tím často blokují parkovací stání na ulici a opět ruší odvolatele a další osoby žijící v lokalitě.



52. V neposlední řadě měl stavební úřad při posuzování zásahu do kvality prostředí zohlednit také výše uvedenou zpevněnou plochu (SO – 02) povolenou samostatným rozhodnutím – dodatečným stavebním povolením.
53. Stavební úřad v tomto ohledu toleroval stavebníkovi tzv. **salámovou metodu**, kterou bývá neformálně označována taktika, která se v praxi používá pro strategii, kdy se kontroverzní nebo obtížné cíle a řešení rozdělí na dílčí kroky a prosazují se postupně. *„Stavebník tak postupnými kroky dosáhne povolení všech dílčích částí svého záměru, který by mu však jako celek povolen nebyl. Salámová metoda je postupem, který představuje účelové obcházení zákona.“*¹
54. Salámovou metodou bývá ve stavebním právu označováno i postupné rozšiřování schválených a (zdánlivě) hotových staveb, případně **postupná legalizace nepovolené stavby po částech.**²
55. Jak dále dovodila judikatura Nejvyššího správního soudu³, o **nepřípustnou** salámovou metodu se jedná zejména tehdy, *„pokud etapizace výstavby umožní stavebníkovi vyhnout se určitým zákonným požadavkům či dosáhnout pro sebe příznivějšího výsledku (a například pro životní prostředí méně příznivého výsledku). V každém případě je vždy nutné v případě rozdělení*

¹ srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 8. 2009, č. j. 9 As 88/2008-301, nebo ze dne 18. 9. 2014, č. j. 2 As 119/2014-31

² srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 12. 2018, č. j. 6 As 139/2017-73

³ tamtéž

stavby na jednotlivé etapy zohlednit jejich **společnou existenci a společný dopad** na zákonem chráněné zájmy. Je však třeba zároveň vzít v úvahu nutnou a logickou etapizaci výstavby, kdy zejména u rozsáhlejší výstavby zpravidla nebude z objektivních důvodů možné realizovat všechny stavby v časově blízké souvisejícím termínu. Je možné přihlídnout též k **vzájemné podmíněnosti jednotlivých částí výstavby**. Pokud by například nebylo možné očekávat rozumné využití prvních částí bez částí navazujících nebo by byly všechny stavby podmíněny **novým společným řešením dopravní obslužnosti**, je třeba **důsledně trvat na vyhodnocení společného vlivu všech etap již v první fázi výstavby**. Naopak méně rigidně je možné posuzovat případy, kdy jednotlivé etapy výstavby mohou v území plnit svoji funkci zcela samostatně a ani ve vzájemném spojení nelze očekávat výrazný negativní vliv na životní prostředí. Ani v takovém případě však není možné vyhnout se posuzování tzv. **kumulativních a synergických vlivů**, které může vyústit až v závěr, že navazující výstavba není s ohledem na kumulativní zátěž území přípustná“.

56. Stavebníkovi nic nebránilo v tom postupovat otevřeně a transparentně a žádat o povolení stavebního záměru v celé jeho podobě. Takto ovšem nepostupoval. Pochybení se dopustil také stavební úřad, když nezahrnul odvolatele do okruhu účastníků řízení. Ti se následně museli (úspěšně) domáhat svých práv u soudu. Než soud rozhodl, stavebník stavební záměr zrealizoval a bez povolení realizoval i navazující zpevněné plochy, které byly opět bez účasti odvolatelů dodatečně povoleny.
57. Za těchto okolností je třeba na stavební záměr nahlížet a hodnotit jej v **celé jeho podobě**. V návaznosti na to nelze dospět k jinému závěru, než že stavební záměr **nepřiměřeně zasahuje do kvality prostředí odvolatelů**. I v tomto ohledu se tedy stavební úřad dopustil nesprávného posouzení věci.

D. Nedostatky podkladů napadeného rozhodnutí

58. Kromě nezákonného závazného stanoviska dotčeného orgánu ÚP trpí napadené rozhodnutí i dalšími **nedostatků v podkladech**. Zejména jde o **nezákonné závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví**, tedy Krajské hygienické stanice Zlínského kraje („KHS ZK“) ze dne 15. 7. 2020. Toto je zjevně neaktuální a nezákonné, odvolatelé žádají jeho přezkum a zrušení.
59. Zákonné závazné stanovisko jistě nelze nahradit „*stanoviskem k námitkám*“. Především je však toto závazné stanovisko nepoužitelné proto, že posuzuje stavební záměr s provozní dobou v pracovní dny od 7:00 – 18:00. Jak ovšem stavebník prostřednictvím projektanta sám přiznává, provoz stavebního záměru – *zpracovny potravin* probíhá i v době nočního klidu. Toto měla KHS ZK zohlednit a pokud tak neučinila, je tento podklad nezákonný.
60. Noční provoz má nepochybně jiná specifika, která je třeba zkoumat a posoudit, což KHS ZK neučinila. Ani učinit nemohla, neboť stavebník formálně prezentuje provozní dobu jinou, bez nočního provozu. Provoz však prokazatelně probíhá i v době nočního

klidu (viz výše), a proto je nutno jej posoudit z hlediska (ne)souladu s právními předpisy.

61. Nedostatečný je rovněž, jak bylo uvedeno výše, podklad HZS ZK, který vyhodnotil stavbu z hlediska požární bezpečnosti jako nezávadnou, ačkoli je v rozporu s právními předpisy, resp. technickou normou. I tento podklad by měl být přezkoumán nadřízeným dotčeným orgánem a jako nezákonný korigován.
62. Konečně je na mnoha místech rozporuplná rovněž samotná projektová dokumentace. Na její správnost a úplnost stavební úřad zcela rezignoval, zejm. pak pokud jde o sjednocení údaje o velikosti zpevněných ploch, kde se zcela odkázal na jejich dodatečné stavební povolení. Stejně tak pokud jde o prokázání dostatečného zasakování a odvodu dešťových vod ze zpevněné plochy.
63. Jak odvolatelé namítli, v dokumentaci ke stavebnímu záměru nebo jiných dokumentech vydaných správními orgány se lze setkat s tvrzeními, že zpevněné plochy jsou o rozloze 68 m²,⁴ jinde je zase uvedeno, že jsou o rozloze 80,1 m²,⁵ nebo o rozloze 70,4 m².⁶ Odvolatelé si jsou vědomi, že v některých případech je rozlišeno, jedná-li se o zpevněné plochy vč. či bez započítání schodiště, nicméně i při toleranci tohoto rozlišování se některé z hodnot liší.⁷ Která hodnota je tedy skutečně správná? Ze spisového materiálu **nelze jednoznačně určit**.
64. V souvislosti s tím je dále otázkou, zdali jsou ve zpevněných plochách skutečně zahrnuty všechny zpevněné plochy. Z fotodokumentace doložené odvolateli v rámci podaných námitek totiž plyne, že min. část zpevněných ploch byla **překryta zeminou**. Jestli tak stavebníci učinili záměrně za účelem umělého snížení zpevněných ploch či jen z důvodu estetičnosti, **není** odvolatelům známo. I proto však měli za to, že by měl stavební úřad nařídit **místní šetření**.
65. Problematika zpevněných ploch je přitom důležitá např. z důvodu **zasakování dešťových vod**, zejm. pak v situacích, kdy záměr předpokládá jejich zasakování do pozemku, na kterém je záměr realizován.⁸ Odvolatelé mají za to, že správní orgány ve svých stanoviscích hodnotily záměr ve stavu, kdy se počítalo se zpevněnými plochami

⁴ Srov. např. str. č. 2 Závazného stanoviska Magistrátu města Zlína, Odboru kultury a památkové péče, ze dne 4. 10. 2020, sp. zn. MMZL 177130/2021, Oznamení stavebního úřadu ze dne 9. 2. 2022, č. j. MMZL 027462/2022, nebo str. č. 6 rozhodnutí Krajského úřadu Zlínského kraje, Odboru územního plánování a stavebního řádu, ze dne 7. 6. 2022, č. j. KUZL 42335/2022.

⁵ Srov. např. bod 2.1 na str. č. 3 nebo část D.3 Technické zprávy – D.1.1 Architektonicko-stavební řešení.

⁶ Srov. např. str. č. 3 Technické zprávy – D.1.1 Architektonicko-stavební řešení, Doplnění k závaznému stanovisku, str. č. 1 Doplnění oznámení o zahájení řízení stavebním úřadem ze dne 7. 9. 2022, č. j. MMZL 138019/2022, nebo str. č. 1 Rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 14. 10. 2022, č. j. MMZL 194676/2022, o dodatečném povolení stavby.

⁷ Např. právě hodnoty 85 m², 80,1 m² či 68 m².

⁸ Srov. např. str. č. 1 nebo č. 21 Vyjádření Krajského úřadu Zlínského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, ze dne 10. 8. 2020, č. j. KUZL 51239/2020, dále např. bod 1.11 na str. č. 5 Technické zprávy, str. č. 7 Technické zprávy – vodovod, kanalizace, VZT, vytápění, nebo Oznamení stavebního úřadu ze dne 9. 2. 2022, č. j. MMZL 027462/2022.

o původní rozloze pouhých 35 m². Možnost zasakování dešťových vod za situace, kdy došlo k rozšíření zpevněných ploch min. na dvojnásobek a více, **nebyla hodnocena**.

66. Jedná se přitom o zásadní otázku. Záměr je realizován v lokalitě, která je svou povahou **svažitá**, kdy při nedostatečném zasakování dešťových vod na pozemku by hrozilo to, že níže položené pozemky budou **nadměrně zavodňovány**. To může mít vliv i na stabilitu výše položených pozemků vč. pozemků, na nichž je záměr realizován nehledě na to, že vlastníci níže položených pozemků mít zájem na jejich nadměrném zavodňování určitě mít **nebudou**. Navíc by se v takovém případě jednalo o tzv. „*přímé imise*“, které jsou obecně bez dalšího **zakázány**.⁹
67. Stavební úřad se těmito námitkami odvolatelů nezabýval, a zatížil tak své rozhodnutí vadou **nepřezkoumatelnosti**.
68. Odvolatelé mají k napadenému rozhodnutí i celou řadu dalších výhrad. Výše uvedené však považují na nejzásadnější a mělo by na jejich základě dojít ke zrušení napadeného rozhodnutí, resp. k zamítnutí žádosti stavebníka o vydání nového povolení, což odvolatelé rovněž navrhuji.

III.

Shrnutí a závěrečný návrh

69. Odvolatelé výše uvedli důvody, pro které je napadené rozhodnutí nezákonné. Stavební úřad věc v několika ohledech nesprávně právně posoudil a zatížil napadené rozhodnutí nepřezkoumatelností.
70. Konkrétně stavební úřad nesprávně posoudil otázku **souladu stavebního záměru s územním plánem**. Platnost závazných stanovisek dotčeného orgánu ÚP, která byla k záměru vydána, **již uplynula** a tato jsou nezákonná.
71. Stavební úřad rovněž nesprávně právně posoudil **požárně bezpečnostní řešení stavby**, které je v rozporu s právními předpisy, resp. technickou normou. Představuje riziko pro obyvatele dané lokality.
72. V neposlední řadě stavební záměr **nepřiměřeně snižuje kvalitu prostředí odvolatelů**. Napadené rozhodnutí je založeno na **nedostatku v podkladech**, a to z důvodu vad závazných stanovisek, vyjádření a dalších podkladů rozhodnutí (podrobně viz výše).
73. Dokumentace k záměru je **neúplná, nepřesná, vnitřně rozporná, a současně v rozporu s některými z dokumentů vydanými správními orgány**. Do dnešního dne **není jednoznačné**, jakou rozlohu zpevněné plochy skutečně tvoří, zdali bylo po rozšíření

⁹ Srov. ustanovení § 1013 odst. 1 věta druhá zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku („občanský zákoník“).

zpevněných ploch ověřeno, že je i nadále možno zasakování dešťových vod na pozemku.

74. Ze všech výše uvedených důvodů odvolatelé navrhuji, aby napadené rozhodnutí bylo v celém rozsahu ve smyslu ustanovení § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu zrušeno, resp. aby odvolací orgán dle § 225 odst. 1 NSZ změnil napadené rozhodnutí tak, že se žádost stavebníka zamítá (stavební záměr se nepovoluje).

S pozdravem

JUDr. Vojtěch Dolina, advokát
v plné moci za odvolatele

KONVERZNÍ DOLOŽKA PŘEVODU DOKUMENTU Z ELEKTRONICKÉ DO ANALOGOVÉ PODOBY

Subjekt, který konverzi provedl: **Magistrát města Zlína**

Tento dokument, který obsahuje **17** listů a který vznikl převedením vstupu v elektronické (digitální) podobě do podoby analogové (listinné), se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Datum vyhotovení ověřovací doložky: **26.3.2026**

Ověřovací doložku vyhotovil: **Hana Sovadinová**

for.