

Ke

OBECNÍ ÚŘAD BÍLOVICE	
okres Uh. Hradiště	
17 -09- 2021	
Č.J. 654/2021	Pril.
Vyřízeno: .....	

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor SÚ

prostřednictvím OÚ Bílovice, odbor výstavby a ÚP

Věc: Odvolání do rozhodnutí ze dne 25. srpna 2021 o zamítnutí dodatečného povolení stavby označené jako STAVBY V AREÁLU AZ BETONU, v k.ú. Kněžpole u Uherského Hradiště, sp. zn. 422/2014/KE

Odvoláváme se tímto do rozhodnutí výše označeného, kterým byla zamítnuta naše žádost o dodatečné povolení na stavbu „stavby v areálu AZ Betonu“ na pozemcích st. p. 578 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1560/10 (ostatní plocha), parc. č. 1560/12 (ostatní plocha), parc. č. 1560/13 (trvalý travní porost), parc. č. 1560/16 (ostatní plocha), parc. č. 1560/28 (ostatní plocha), parc. č. 1560/35 (ostatní plocha), parc. č. 1560/36 (ostatní plocha), parc. č. 1560/37 (ostatní plocha), parc. č. 1560/39 (ostatní plocha), parc. č. 1560/46 (ostatní plocha), parc. č. 1560/55 (ostatní plocha), parc. č. 1560/56 (trvalý travní porost), parc. č. 1560/63 (ostatní plocha), parc. č. 1560/96 (trvalý travní porost), parc. č. 1560/102 (trvalý travní porost), parc. č. 1560/105 (trvalý travní porost), parc. č. 1560/106 (trvalý travní porost), parc. č. 1560/107 (trvalý travní porost), parc. č. 1560/112 (ostatní plocha), parc. č. 1560/126 (trvalý travní porost) v katastrálním území Kněžpole u Uherského Hradiště.

Podrobné odůvodnění pošleme po konzultaci s právníkem nejpozději do 15 dnů, vzhledem k obsáhlosti samotného rozhodnutí.

Jana Sochorová, Za Humny č.p. 354, 686 01 Uherské Hradiště 1

.....  


Ing. Petr Suchánek, Ke Hrádku č.p. 576, 686 01 Uherské Hradiště 1

.....  


503/241/2001  
21.9.2021  
le

**ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ  
HRADEBNÍ 1294  
686 01 UHERSKÉ HRADIŠTĚ  
BÚ:MONETA Money Bank, a.s. č. 199397323/0600**

**IDDS: zff6bq tel.: 572540855  
e-mail: ak.supkova@seznam.cz  
JUDr. MARIE ŠUPKOVÁ  
advokátka zapsaná u ČAK – ev.č. 3034**

OBECNÍ ÚŘAD BÍLOVICE  
okres Uh. Hradiště

21 -09- 2021  
656/2021  
Vyřizeno: Příklad

**Krajskému úřadu Zlínského kraje, odbor stavebního úřadu  
prostřednictvím**

**Obecního úřadu Bílovice, odbor výstavby a územního plánování**

DORUČOVÁNO DO DATOVÉ SCHRÁNKY ADRESÁTA

Ke sp. zn. 422/2014/KE

Doplnění odvolání AZ BETON, s.r.o., IČO 269 60 851, Kněžpole č.p. 89 (dotčený subjekt) a stavebníků Ing. Jany Sochorové, nar. 23. 10. 1973, bytem Za Humny č.p. 354, 686 01 Uherské Hradiště 1 a Ing. Petra Suchánka, nar. 15. 5. 1969, bytem Ke Hrádku č.p. 576, 686 01 Uherské Hradiště 1 do rozhodnutí Obecního úřadu v Bílovicích, odbor výstavby a územního plánování (dále jen SÚ) výše uvedené sp. zn. ze dne 25. 8. 2021

\*\*\*\*

Úvodem sděluji, že doplňuji odvolání podané jménem společnosti AZ BETON, s.r.o., která je subjektem přímo dotčeným předmětným rozhodnutím SÚ. **Doplnění odvolání současně podávám současně i jménem samotných stavebníků** (vlastníků dotčených pozemků, na kterých se nachází stavební objekty) **Ing. Jany Sochorové, nar. 23. 10. 1973 a Ing. Petra Suchánka, nar. 15. 5.1969** (plné moci přiloženy).

Rozhodnutím ze dne 25. 8. 2021 zamítnul SÚ Bílovice žádost stavebníka o dodatečné povolení stavby označené jako „stavby v areálu AZ Betonu“, na pozemcích parc. č. st. 578, parc. č. 1560/10, parc. č. 1560/12, parc. č. 1560/13, parc. č. 1560/16, parc. č. 1560/28, parc. č. 1560/35, parc. č. 1560/36, parc. č. 1560/37, parc. č. 1560/39, parc. č. 1560/46, parc. č. 1560/55, parc. č. 1560/56, parc. č. 1560/63, parc. č. 1560/96, parc. č. 1560/102, parc. č. 1560/105), parc. č. 1560/106 , parc. č. 1560/107, parc. č. 1560/112, parc. č. 1560/126, vše k.ú. Kněžpole u Uherského Hradiště.

**Hlavním a jediným důvodem zamítnutí je (zjednodušeně řečeno) vázanost právním názorem odvolacího správního orgánu, který byl zase vázán právním názorem správního soudu o tom, jaký subjekt vlastně může na plochách VZ stavět a realizovat svou činnost.**

Pokud NSS ČR (z důvodu, že platný ÚP obce neřeší jednoznačně pojmové vymezení plochy „PŘIDRUŽENÁ NEZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA“) dospěl k názoru, že „přidružená“ nezemědělská výroba znamená doplňkové využití dané plochy (VZ) pouze zemědělskými subjekty, pak tento názor je neakceptovatelný.

Je doložitelné, a stavebnímu úřadu je dobře známo, že již před nabytím účinnosti nyní platného ÚP tj. před 13. 11. 2009, byl daný areál stavebníkem a jeho předchůdci vyžíván zejména k výrobním činnostem. Tyto výrobní činnosti sice byly do roku 1989 jakousi přidruženou výrobou tehdy zemědělského podnikatelského subjektu, jemuž areál patřil, ale po útlumu zemědělské činnosti v 90. letech, zde byla realizována především kovovýroba, a to subjekty, které se zemědělskou činností nezabývaly. Zemědělská organizace svůj majetek zde postupně jako neupotřebitelný rozprodávala.

V ROCE 1997 PROBĚHLA KOMPLETNÍ REKOLAUDACE OBJEKTŮ PRO ÚČELY KOVOVÝROBY A KOLAUDACE PŘESTAVBY PŮVODNĚ ZEMĚDĚLSKÉHO OBJEKTU NA OBJEKT SKLADU A VÝROBY BETONOVÝCH DÍLCŮ. V dalších letech pak docházelo k rozvoji těchto výrobních činností v areálu AZ BETON. Mj. došlo ke zpevnění ploch v areálu, aby se snížila prašnost při pojíždění aut, vytvořily se plochy pro dočasné skladování hotových výrobků a došlo ke stavebním úpravám stávajících objektů a dokonce i k výstavbě nových staveb.

Dle textové části platného ÚP má být přidružená nezemědělská výroba **jedním z druhů hlavního využití ploch VZ**. Pojem nezemědělská výroba je jasný. A pouze proto, že zemědělská organizace svůj nepotřebný nemovitý majetek v daném místě rozprodala několika výrobním firmám, nestala se nezemědělská výroba činností, kterou by zde nebylo možno provozovat jinými subjekty. **A je nepřijatelné, aby vlastník stavby či pozemku nemohl v duchu účelu, ke kterému byly tyto nemovité věci roky užívány, svůj majetek upravovat, opravovat, přistavovat, provádět stavební úpravy pozemku a podobně.**

SÚ je povinen každou stavbu a každou žádost o stavební povolení či  dodatečné stavební povolení posoudit v logických souvislostech, přičemž rozhodující je soulad s právními předpisy a pochopitelně i územním plánem. Nelze ovšem ignorovat fakt, že vzhledem k převažujícímu charakteru výrobních činností nad původně zemědělskou, bylo by spíše nedopatřením než cílem ÚP obce, vymezit i pro dobu po listopadu 2009 část plochy v areálu jako stavovou plochu VZ a očekávat, že se zde stavební aktivita výrobních firem utlumí, bylo-li jasné, že se zde zemědělská činnost nerealizuje.

**Paradoxně pak ÚP z listopadu 2009 sice vymezil i rozvojovou návrhovou plochu V (výroba a skladování) na plochu VZ navazující v této „průmyslové zóně“, ale provedl to bez jakékoliv návaznosti těchto vedle sebe existujících ploch**. Přesněji, nikdo si neuvědomil dosah nedostatečné konkretizace využití území VZ v textové části ÚP, přestože bylo zřejmé, že zde již zemědělská výroba realizována nebude.

Tento stav je posledních pár let zásadním problémem při rozhodování a povolování staveb v daném území. Je také zřejmé, že problém nejsou samotné stavby v areálu ale nedostatečné řešení dopravní obslužnosti areálu (komunikace neobtěžující vlastníky sousedních pozemků). V důsledku stávající situace je část objektů jednoho funkčně propojeného areálu na ploše výrobní, ale část na ploše pro zemědělskou a lesnickou výrobu, která zde ovšem více jak 30 let neexistuje a existovat už ani nebude.

A přestože se donedávna v rámci stavebních řízení pracovalo s možností povolení staveb výrobního či skladovacího charakteru individuálně posuzovaných v ploše VZ, tj. nezemědělská výroba v určitém poměru k celkové ploše, poslední hodnocení pojmu „přidružená výroba“, ze

strany Nejvyššího správního soudu, omezilo možnost na takovéto ploše stavby povolit stavebníkovi, který se zemědělskou činností nezaobírá. Přesněji by ji zcela znemožnilo.

Zmiňovaný výklad pojmu přidružená nezemědělská výroba je ovšem pouhým názorem NSS (a v minulosti se už potvrdilo, že názory NSS nejsou neměnné). Takovéto omezení vlastníka pozemku z pohledu toho, zda se zabývá či nezabývá zemědělskou činností, nemá oporu v žádném právním předpisu. Je navíc diskriminační. A je to nakonec vždycky jenom **stavební úřad (I. či II. stupně), který má povinnost každou žádost stavebníka objektivně posoudit**, vyhodnotit vzhledem k místní situaci, posoudit v kontextu se záměry rozvoje daného území a **vydat konečné rozhodnutí**.

Je zřejmé, že lpění na (z textové části) nedostatečném ÚP, který nezohlednil faktický stav areálu v době svého přijetí a bezmyšlenkovité přejímání zákonem nepodloženého názoru NSS o tom, kdo může v ploše VZ dle ÚP obce Kněžpole realizovat stavby nesouvisející se zemědělskou činností, je v rozporu s logikou rozvoje areálu.

**Jediným způsobem, jak pro stavební úřad vytvořit pravidla odpovídající reálnému stavu a zájmům rozvoje daného území a současně odstranit rozpor mezi faktickým využíváním této plochy a existujícím územním plánem, bylo přikročit ke změně stávajícího územního plánu obce Kněžpole. Což se nyní děje v rámci probíhající aktualizace PÚR ČR a aktualizací ZÚR ZK.**

Zamýšlená změna územního plánu definitivně dořeší nejasnosti o využití stavbou dotčených ploch a mj. stavba, která je předmětem napadeného rozhodnutí, tj. všechny stavební objekty, by měly být v ploše určené pro výrobu a skladování.

Protože schválení územního plánu je dlouhodobá záležitost, jejíž urychlení není v silách stavebníků, byla podána žádost o přerušování řízení s odkazem na ust. § 64 odst. 2 správního řádu, a to do doby než bude projednána a schválena změna č. 1 územního plánu Kněžpole, která je pro posouzení dodatečného povolení uvedené stavby významná. (KONEC ROKU 2021)

To, že bylo žádosti vyhověno, ale k odvolání dalšího účastníka řízení bylo dané rozhodnutí SÚ zrušeno, je odvolacímu orgánu známo. Zřejmě je mu známo i to, že změna ÚP Kněžpole, konkrétně Změny č. 1, která mj. řeší změnu plochy VZ, na které část haly D stojí, na plochu V, je před dokončením.

\*\*\*\*

K faktickému obsahu žádosti o dodatečné stavební povolení je nutno podotknout, že se jedná o několik stavebních objektů, když některé byly provedeny až poté, co bylo v roce 2014 vydáno dodatečné stavební povolení. Ani skutečnost, že stávající ÚP předpokládá využití dotčených pozemků jako plochu VZ (tj. i nezemědělskou výrobu, ale dle NSS pouze pro zemědělské podniky), není důvodem pro rezignaci SÚ na povinnost zkoumat, kteří konkrétní stavební objekty mohou či nemohou být dodatečně povoleny, neboť nejsou v rozporu s ÚP ani názorem NSS.

**SO 01 zpevněné plochy na pozemcích** st. p. 578, parc. č. 1560/10, parc. č. 1560/12, parc. č. 1560/13, parc. č. 1560/16, parc. č. 1560/35, parc. č. 1560/36, parc. č. 1536/37, parc. č. 1560/39, parc. č. 1560/46, parc. č. 1560/55, parc. č. 1560/56, parc. č. 1560/63, parc. č.

1560/96), parc. č. 1560/102, parc. č. 1560/105, parc. č. 1560/106, parc. č. 1560/107, parc. č. 1560/112 a parc. č. 1560/126 **nejsou v rozporu s ÚP, nemají žádný negativní vliv na obecné zájmy chráněné zákonem. Samotná zpevněná plocha probíhá po obou částech areálu, tj. jak v ploše VZ tak v ploše V. Sama o sobě nemůže určovat charakter využití.** Zde je potřeba zdůraznit, že zpevněné plochy na části VZ byly prokazatelně realizovány ještě v době platnosti ÚP, kterým se režim staveb řídil do listopadu 2009, a kterým byla tato plocha určena pro **výrobu a skladování**. **Nové části tohoto stavebního objektu byly realizovány později dle aktuálního ÚP v ploše V. Nebyl tedy důvod pro zamítnutí žádosti v této části.**

**SO 02 oplocení na pozemcích parc. č. 1560/102, parc. č. 1560/105, parc. č. 1560/106, parc. č. 1560/126 – není stavbou, která by sama o sobě byla v rozporu se stávajícím ÚP. Umístění plotu je v plochách V, přičemž samotné oplocení vzhledem k charakteru svého provedení (výška) ani nevyžaduje stavební povolení. Nebyl důvod pro zamítnutí žádosti v této části.**

**SO 03 hospodaření s dešťovou vodou** (tj. zasakovací jáma, 2 rigoly a 3 vsakovací objekty) na pozemcích parc. č. 1560/56, parc. č. 1560/102, parc. č. 1560/105, parc. č. 1560/106 **byl proveden na základě dodatečného SP, v zájmu zlepšení hospodaření s vodou, stavba jako taková není v rozporu s ÚP.** Problém je pouze v osobě stavebníka, že to není osoba zabývající se zemědělskou výrobou? **Všechny části tohoto objektu jsou umístěny na ploše V, takže nebyl důvod pro zamítnutí žádosti v této části.**

**SO 04 sklad sypkých materiálů v blízkosti haly D** na pozemcích parc. č. 1560/10 (ostatní plocha), parc. č. 1560/12, parc. č. 1560/16, parc. č. 1560/28, parc. č. 1560/35. Zde lze konstatovat, že je sice umístěna v ploše VZ, ale **problémem zde není charakter stavby (sypkým materiálem je i obilí), ale osoba stavebníka, přesněji osoba uživatele objektu AZ BETON s.r.o., tj. firma vyrábějící betonové výrobky, která se bohužel nezabývá i zemědělskou činností.** Nelogičnost tohoto posuzování je zcela evidentní.

**SO 05 přístřešek + sklad sypkých materiálů** na pozemcích parc. č. 1560/56, parc. č. 1560/102 – zcela obdobná situace, protože **sklad sypkých materiálů může sloužit k uskladnění zemědělských produktů**, ovšem problém není v charakteru stavby, ale opět v charakteru jejího uživatele. Stavebníci jsou fyzické osoby, vlastníci staveb a nemohou být omezeni v tom, jakým způsobem a komu tyto objekty poskytnou k podnikání. Navíc tento objekt je v ploše V, takže **nebyl důvod pro zamítnutí žádosti v této části.**

**SO 06 přístřešek u haly B** na pozemcích parc. č. 1560/37, parc. č. 1560/106 (částečně na ploše VZ, cca polovinou a ve zbytku na ploše V) a **SO 07 přístřešek u haly C** na pozemku parc. č. 1560/102 (celý na ploše V). I zde nutno poukázat na nepodloženost zamítnutí žádosti v této části.

Je nezákonné, aby stavby, které by v případě provozování subjektem zabývajícím se i zemědělskou či lesnickou činností, bylo možno povolit, ale jsou v tomto případě bez dalšího vyhodnocené jako stavby postavené v rozporu s ÚP, a to pouze na základě teoretické úvahy správního soudu (který na místě samém nikdy nebyl a situaci nezná) že pokud dané stavební objekty nemají souviset se zemědělskou činností, pak v části, která zasahuje do zatím vymezené plochy VZ je jejich povolení v rozporu s územním plánem!

Je nutno brát v úvahu, že před listopadem 2009 byla tato plocha zařazena k výrobě a skladování a také tak byla využívána. Změnou ÚP v listopadu 2009 způsobem, který tuto skutečnost nerespektoval, nastala situace, kterou se dnes stavebníci i stavební úřad snaží opakovaně dořešit. Bohužel v rámci tohoto stavebního řízení se dotčení účastníci (nikoliv vlastníci sousedních pozemků) rozhodli řešit zcela jiné problémy, nikoliv stavební a opakovanými námitkami či odvoláním de facto znemožňují dořešit tuto záležitost v současné době. Proto stavebníci čekají na schválení změny č. 1 ÚP tak, aby opět odpovídala situaci před listopadem 2009.

Je smutné, že SÚ alibisticky se odvolávající na vázanost právním názorem „nadřízeného orgánu“ rezignoval na zkoumání splnění faktických podmínek pro povolení každého jednotlivého stavebního objektu. Nezabýval se a z odůvodnění rozhodnutí to ani nelze vyčíst, kteře ze stavebních objektů zasahují do plochy VZ, které do plochy V a které do obou ploch a v jakém rozsahu. Přitom v dané chvíli je toto posouzení rozhodující, neboť evidentně lze některé ze stavebních objektů vyčlenit a dodatečně povolit. (Než bude přijata změna ÚP).

Odvolací správní orgán uvedl, že je-li záměr umíst'ován dle výkresové části do ploch zastavitelných a je slučitelný s regulativy pro tuto plochu, je tento záměr v souladu s územním plánem dané obce, byť regulativ územního plánu explicitně nevyjmenovává stavby.

Tímto se správní orgán I. stupně nezabýval a celou žádost bez řádného prověření podmínek možnosti dodatečného povolení jednotlivých objektů zamítnul. Tím porušil zásady správního řízení, když správní orgán je mj.

- a) povinen postupovat v souladu se zákony a ostatními právními předpisy, jakož i mezinárodními smlouvami, které jsou součástí právního řádu, jak je vidět, názor, byť Nejvyššího správního soudu NENÍ PRÁVNÍM PŘEDPISEM;
- b) šetřit práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká a do těchto práv zasahovat jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu;
- c) dbát, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly,
- d) postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s výše uvedenými požadavky.

SÚ žádost zamítnul s odkazem, na ust. 51 odst. 3 správního řádu. Stavebníci ani uživatel průmyslového areálu (AZ BETON s.r.o.) **nesouhlasí s tím, že pouhý fakt, kdy aktuálně platný ÚP obce některé stavbou dotčené pozemky označuje z hlediska využití jako plochu VZ, znemožňuje sám o sobě žádosti (byť částečně) vyhovět**. A to nejenom proto, že některé stavební objekty jsou v ploše účelově určené jako plocha pro výrobu a skladování, ale zejména proto, že nelze stavbu a její soulad s ÚP hodnotit pouze podle osoby, která ji provozuje, resp. diskriminovat tuto osobu proto, že není zemědělsky podnikajícím subjektem. (Pokud by AZ BETON s.r.o. provozovala i zemědělskou činnost, měla by problém s textovou částí stávajícího ÚP vyřešenou. Dle výkladu NSS by se totiž jednalo vlastně o přidruženou nezemědělskou výrobu. Neexistuje definice návaznosti zemědělské činnosti a

přidružené nezemědělské výroby. Už z toho je zřejmé, že argumenty, které vedly ke zrušení původního pravomocného stavebního povolení, jsou poněkud děravé.)

Daný průmyslový areál je dotčeným subjektem (AZ BETON s.r.o.) užíván k výrobě a navazujícího uskladnění betonových výrobků a tato výroba se zde provozuje více jak 20 let. Postup stavebního úřadu je v daném případě slepým respektováním závazného právního názoru odvolacího orgánu, který ovšem svůj prvotní právní názor na posuzování dané plochy (VZ) z hlediska jeho využívání změnil pouze proto, že tak chtěl správní soud a poslušností k tomuto závěru jej zavázal. (Pozn. Všichni vidíme, že císař je nahý, ale nikdo to nechce nahlas zakřičet.)

Navrhuji z výše uvedených faktických skutkových a právních nedostatků, **aby odvolací správní orgán rozhodnutí SÚ Bílovice ze dne 25. 8. 2021 zrušil a věc vrátil k důkladnému posouzení, vypořádání se s námitkami zde popsanými a k novému rozhodnutí.**

V Uh. Hradišti dne 21. 9. 2021

JUDr. Marie Šupková, advokátka