



Magistrát města Zlína

náměstí Míru 12 • 761 40 Zlín

VÁŠ DOPIŠN.:  
 ZE DNE:  
 NAŠE ZN.: MMZL 116 204/2014  
 VYŘIZUJE: Ing. Petra Reichová  
 TEL.: 577 630 239  
 E-MAIL: petrareichova@zlin.eu

Ministerstvo pro místní rozvoj  
 odbor územního plánování  
 Staroměstské nám. 6  
 110 05 Praha 1

DATUM: 21. 7. 2014

### Žádost o metodické sdělení

Dovoluji si požádat o metodické sdělení k problematice stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Na stránkách Krajského úřadu Zlínského kraje je zveřejněn zápis z porady stavebních úřadů konané 12.-13.6. 2014, ve kterém je zodpovězen krajským úřadem, odborem stavebním a územního plánování následující dotaz s odpovědí:

17. Je povinností SÚ posuzovat, zda záměr, který dle územního plánu lze zahrnout do přípustných využití, překračuje procentuálně (nad 50%) v dané ploše hlavní využití?

Např. hlavní využití bydlení, přípustné využití související občanské vybavení. Záměrem stavebníka je umístit prodejnu potravin, daná plocha je však již z 60% zastavena objekty obdobného typu (kadeřnictví, ordinace). Znamená to, že další objekty souvisejícího občanského vybavení již v dané ploše nelze povolit? Platí, že hlavní využití musí být více jak 50%? Jak by se posuzovaly vícepodlažní objekty s různou náplní v jednotlivých podlažích?

Odpověď: Předložený záměr není třeba takto posuzovat. V relaci hlavního a přípustného využití není procentuální část podstatná. Hlavní využití a přípustné využití je v souladu s územním plánem.

S výše uvedenou odpovědí se jako pořizovatele územně plánovací dokumentace nemohu ztotožnit a to s následujícími důvody:

Jedním ze základních úkolů územního plánu je stanovit koncepci rozvoje území a to za pomoci ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek využití těchto ploch. To vše v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. ve změně vyhlášky č. 458/2012 Sb. ve které je uvedeno pod písm. f), že podmínky se stanovují s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch.

Stanovení hlavního využití, je z mého pohledu zcela zásadní pro to, aby navržená koncepce nebyla nahodile měněna a obec se rozvíjela tak, jak to projektant na základě výsledků projednání navrhl.

Z výše uvedené dikce přílohy vyhlášky je zřejmé, že hlavní využití plochy má být využití převažující.

Domnívám se, že význam slova převažující je tak jasný, že nemusí být nikde v odůvodnění napsáno, že aby něco převážilo, musí toho být více než polovina, tedy více než 50 %. Pokud by stavební úřady nevnímaly hlavní využití jako převažující, tedy většinové, změnila by se nám pod jejich rukama celá koncepce územního plánu.

Docházelo by tak k absurditám, že např. na vymezené ploše bydlení, do které je dle vyhlášky 501/2006 Sb. § 4 možné zahrnout např. i pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (byly by přípustným využitím), mohly vzniknout rekreační oblasti nebo z ploch rekreace, které zahrnují dle § 5 i občanské vybavení, by dle výše uvedeného výkladu mohly vzniknout v konečném důsledku plochy občanské vybavenosti, nehledě na to, že téměř u všech ploch je přípustná související dopravní a technická infrastruktura.

Vždyť snad ani v minulosti, kdy se hlavní využití nestanovovalo, nebylo možné např. plochu bydlení změnit rozhodováním stavebního úřadu na plochu občanské vybavenosti, byla-li tam přípustná. V případě, že by nebyl brán zřetel na to k čemu je plocha s rozdílným způsobem využití primárně určena, ztratilo by územní plánování smysl. Vždyť tam, kde nechceme funkci v území zachovat, navrhujeme plochy přestavby.

S pozdravem



*Petra Reichová*  
Ing. Petra Reichová  
vedoucí oddělení územního plánování