

6.3.

Magistrát města Ostravy

Odbor územního plánování a stavebního řádu

Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMO/120846/26/ÚPaSŘ/Sla

Sp. zn.: S-SMO/380145/24/ÚPaSŘ

Vyřizuje: Ing. Martina Slabá

Telefon: +420 599 443 436

E-mail: martina.slaba@ostrava.cz

Datum: 17. února 2026

Magistrát města Ostravy odbor vnitřních věcí	
písemnost ev. č.:	410
vyvěšena dne:	17-02-2026
sňata dne:	
za správnost:	Jana Moravcová
souběžně zveřejněna na internetu	

Dle rozdělovníku

Vyrozumění o podaném odvolání

Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f), § 30 odst. 3 písm. a) a § 34a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a ust. § 139 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební úřad“), vydal dne 15. prosince 2025 Územní rozhodnutí č. 22/2025 pod č.j. SMO/770523/25/ÚPaSŘ/Sla, kterým umístil stavbu „**Areál lehkého průmyslu Hošťálkovice**“ na pozemcích parc. č. 1059/1, 1060, 1077/1, 1096/2, 1102, 1106/1, 1177/1, 2105/1, 2132, 2134/1, 2174/30, 2176 v katastrálním území Hošťálkovice (dále jen „stavba“ nebo též „záměr“).

Výše uvedené územní rozhodnutí bylo napadeno odvoláním. Správní orgán podle § 86 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, zasílá v příloze stejnopis podaného odvolání všem účastníkům řízení, kteří se proti němu mohli odvolat, a současně vyzývá účastníky, aby se k odvolání vyjádřili ve lhůtě 5 pracovních dnů ode dne doručení této výzvy.

Podané odvolání má odkladný účinek.

Pokud se účastníci řízení ve stanovené lhůtě nevyjádří, bude mít stavební úřad za to, že nepovažují za nutné se k odvolání vyjádřit a předá spis příslušnému odvolacímu orgánu.

Ing. Martina Slabá
referent stavebního úřadu

-elektronicky podepsáno-

Příloha:

- Stejnopis odvolání ze dne 12.1.2026, které podala Mgr. Pavlína Řehová, Pod Křiby 5630, 760 05 Zlín

Rozdělovník:

Účastníci řízení – jednotlivě:

Real Walter, a.s., Novoveská 95/11, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava, prostřednictvím zástupce ADEA projekt s.r.o., Kafkova 1133/10, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, ID DS: ubebg2r
Statutární město Ostrava, Prokešovo nám. 1803/8, Moravská Ostrava, 729 30 Ostrava, prostřednictvím odboru majetkového Magistrátu města Ostravy
Česká republika, prostřednictvím Ředitelství silnic a dálnic s. p., Čerčanská 2023/12, Krč, 140 00 Praha, ID DS: zjq4rhz
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín, ID DS: v95uqfy
Městský obvod Hošťálkovice, Rynky 277, 725 28 Ostrava, ID DS: g47bft8
GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem, ID DS: rdxzhzt
DOB CONSTRUCTION a.s., U průhonu 1516/32, Holešovice, 170 00 Praha, ID DS: amqfguh
Energie - stavební a báňská a.s., Vašíčkova 3081, 272 04 Kladno, ID DS: ak5dwhj
Česká republika, prostřednictvím DIAMO, státní podnik, Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem, ID DS: sjfywke
Martin Čížek, Příčná 459, 747 66 Dolní Lhota
Ostravské vodárny a kanalizace a. s., Nádražní 3114/28, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, ID DS: n8ccgg9
CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha, ID DS: qa7425t
České Radiokomunikace a.s., Skokanská 2117/1, Břevnov, 169 00 Praha, ID DS: g74ug4f
Ostravské komunikace, a.s., Novoveská 1266/25, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava, ID DS: muut5qe
Správa silnic Moravskoslezského kraje, příspěvková organizace, Úprkova 795/1, Přívoz, 702 00 Ostrava, ID DS: jyt8nr

Účastníci řízení – veřejnou vyhláškou:

Vlastníci sousedních pozemků parc. č. 1009, 1010, 1012/1, 1012/2, 1012/3, 1012/4, 1012/5, 1012/6, 1021/1, 1022/1, 1022/3, 1022/4, 1023, 1077/2, 1077/3, 1106/7, 1106/17, 1106/22, 1176/1, 1177/14, 1177/16, 1179, 1180, 1181, 1186/2, 1186/3, 1185, 2101, 2133, 2143/1, 2143/7, 2174/7, 2174/8, 2174/32, 2174/35, 2174/36, 2174/37 vše v k.ú. Hošťálkovice a sousedních staveb parc. č. st. 1106/8 a 1176/4 v katastrálním území Hošťálkovice a vlastníci sousední stavby technické infrastruktury:
ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín,
CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha,
GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem,
Ostravské vodárny a kanalizace a. s., Nádražní 3114/28, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava,
Ostravské komunikace, a.s., Novoveská 1266/25, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava.

Dotčené orgány:

Hasičský záchranný sbor MSK, Výškovická 2995/40, Zábřeh, 700 30 Ostrava, ID DS: spdaive
Krajská hygienická stanice MSK, Na Bělidle 724/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, ID DS: w8pai4f
Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odd. OÚZ Brno, Svatoplukova 2687/84, 662 10 Brno, ID DS: hjyaavk
Ministerstvo dopravy, nábr. Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha, ID DS: n75aau3
Krajský úřad MSK, odbor ŽP a zem., 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 702 18 Ostrava, ID DS: 8x6bxsd
Statutární město Ostrava, Magistrát města Ostravy, odbor dopravy, Prokešovo nám. 1803/8, Moravská Ostrava, 729 30 Ostrava
Statutární město Ostrava, Magistrát města Ostravy, odbor ochrany životního prostředí, Prokešovo nám. 1803/8, Moravská Ostrava, 729 30 Ostrava
Statutární město Ostrava, MMO_Odbor územního plánování a stavebního řádu (orgán územního plánování), Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 729 30 Ostrava

Na vědomí:

Městský obvod Hošťálkovice, úřad, silniční správní úřad, Rynky 277, 725 28 Ostrava, ID DS: g47bft8
Krajský úřad MSK, odbor dopravy, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 702 18 Ostrava, ID DS: 8x6bxsd

Č.j.: SMO/120846/26/ÚPaSŘ/Slá

Povodí Odry, státní podnik, Varenská 3101/49, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, ID DS: wwit8gq
Ing. Šárka Valošková, Na Desátém 1177/29, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, ID DS: ph7wvbk

Dále obdrží:

Statutární město Ostrava, MMO_Odbor vnitřních věcí, Prokešovo nám. 1803/8, Moravská Ostrava, 729 30 Ostrava, s žádostí o vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce po dobu 15ti dní a její následné vrácení na odbor územního plánování a stavebního řádu Magistrátu města Ostravy, oddělení stavebně správní



Mgr. Pavlína Řehová
advokátní kancelář
Tel: +420 575 570 860

www.ak-rehova.cz

č. ČAK 14926

IČ: 01561251

se sídlem Tl. T. Bati 400, 763 02 Zlín-Louky

ID datové schránky: ntlt9y4



Statutární město Ostrava
magistrát - odbor územního plánování
a stavebního řádu

ZPRACOV.	DOŠLO	Č. DOPOR.
<i>SLG</i>	12 -01- 2026	<i>DR</i>
UKL. ZNAK	PŘÍLOHY	POČET LISTŮ
SK. ZN. /LH.	570/022798/26	

KOPIE ELEKTRONICKÉHO
DOKUMENTU

Krajský úřad Moravskoslezského kraje
odbor krajský stavební úřad
prostřednictvím

Magistrát města Ostravy
odbor územního plánování a stavebního řádu
Prokešovo náměstí 8
729 30 Ostrava

Č.j. SMO/770523/25/ÚPaSŘ/Sla,
sp. zn. S-SMO/380145/24/ÚPaSŘ

Ve Zlíně, dne 12.1.2026

Datovou schránkou

Odvolání účastníka řízení proti územnímu rozhodnutí č. 22/2025

Odvolatel (účastník řízení): Mgr. Pavlína Řehová, nar.: 21. 2. 1977, trvale bytem: Pod Kříby 5630, 760 05 Zlín

Postavení v řízení: Účastník územního řízení jako vlastník dotčených nemovitostí – pozemků parc. č. 1176/1 a 1176/4, vše v katastrálním území Hošťálkovice, obec Ostrava, zapsáno na listu vlastnickém č. 938 u KU pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava (dále jen „Nemovitosti odvolatele“).

I. Tímto podávám odvolání proti územnímu rozhodnutí Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu: Územní rozhodnutí č. 22/2025, č. j. SMO/770523/25/ÚPaSŘ/Sla ze dne 15. 12. 2025 zveřejněném na úřední desce Magistrátu města Ostravy dne 16.12.2025, ve věci záměru „Areál lehkého průmyslu Hošťálkovice“

Rozhodnutí napadám v plném rozsahu.

Odvolání podávám ve lhůtě, která dle poučení o odvolání v napadeném rozhodnutí běží (v mém případě) do 15. 1. 2026.

II. Odvolací důvody

1. Nepřezkoumatelnost a rozpor s § 92 odst. 1 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) ve vztahu ke stavbám dočasným – absence následného způsobu úpravy území po uplynutí doby dočasnosti.

V napadeném rozhodnutí stavební úřad v části „Určení prostorového řešení stavby“ uvádí, že vybrané stavební a inženýrské objekty jsou „dočasná stavba, nejdéle do 31.12.2029“, a to zejména:

- SO 02 Ochrana areálu před Q100,
- SO 03 Hala,
- SO 04 Objekt SHZ,
- SO 05 Dočasný vjezd do areálu,
- SO 06 Areálové komunikace a zpevněné plochy,
- IO 04 Areálové osvětlení.

Podle § 92 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. však stavební úřad u staveb dočasných stanoví nejen lhůtu pro odstranění stavby, ale také následný způsob úpravy území.

Napadené rozhodnutí sice pracuje s koncem dočasnosti (31. 12. 2029), nicméně pro převážnou část dočasných objektů (zejména hala, protipovodňová opatření, areálové komunikace a zpevněné plochy, areálové osvětlení) neobsahuje:

- dostatečně určité a přezkoumatelné vymezení, co konkrétně má být po 31. 12. 2029 odstraněno,
- jakým způsobem mají být dotčené pozemky (resp. území) následně upraveny,
- jak má být zajištěno, aby po uplynutí doby dočasnosti nevznikl faktický (a dlouhodobý) stav setrvání záměru v území bez odpovídajícího právního rámce.

Podrobnější textové zdůvodnění dočasnosti a vazby na budoucí trvalé dopravní napojení (stavba „Komunikace – Severní spoj“) je v napadeném rozhodnutí uvedeno primárně ve vztahu k dočasnému dopravnímu napojení (SO 05). U ostatních dočasných částí záměru však obdobné odůvodnění a zejména vymahatelné podmínky, co bude po uplynutí doby dočasnosti následovat, chybí.

Tato nejasnost je významná i z hlediska ochrany práv odvolatele jako vlastníka dotčených nemovitostí, neboť:

- není zřejmé, jaké budou reálné dopady dočasných objektů po 31. 12. 2029 (odstranění vs. Setrvání na základě řízení o změně charakteru stavby),
- nelze vyloučit, že v praxi bude usilováno o změnu stavby z dočasné na trvalou (typově u halových průmyslových staveb a souvisejících ploch),
- bez jasně stanoveného „následného způsobu úpravy území“ není zajištěna právní jistota účastníků ani vymahatelnost povinností po skončení dočasnosti.

Jde proto o vadu výroku/podmínek rozhodnutí a současně o nedostatek odůvodnění, který má vliv na zákonnost rozhodnutí.

2. Nedostatečné a neúplné odůvodnění ohledně „režimu dočasnosti“ u klíčových objektů (hala, protipovodňová opatření, komunikace, osvětlení).

Z odůvodnění napadeného rozhodnutí plyne, že institut dočasnosti byl do řízení promítnut změnou žádosti dne 2. 10. 2025 a následně byl akceptován (mj. v návaznosti na námítku Statutárního města Ostrava týkající se kolize části SO 05 s připravovanou stavbou „Komunikace – Severní spoj“).

Napadené rozhodnutí však neobsahuje dostatečné zdůvodnění, proč se dočasnost vztahuje i na další části areálu (zejména SO 03 Hala a SO 02 protipovodňová ochrana) a jaký je právně i fakticky předpokládaný scénář po vypršení doby dočasnosti.

Odůvodnění má být přezkoumatelné; v této části však chybí úvahy správního orgánu, které by vysvětlily, proč je dočasnost konstruována právě takto a jak bude veřejný zájem i ochrana práv vlastníků okolních nemovitostí zajištěna po 31. 12. 2029.

3. Dílčí nepřesnosti v odůvodnění (indikace formálního pochybení při vypořádání věci).

V části odůvodnění jsou uvedeny zjevné nepřesnosti (např. zmínka o „objektu obecního domu“ v pasáži týkající se nakládání s odpady a odpadními vodami), které se k projednávanému záměru zjevně nevztahují.

Sama tato chyba nemusí vždy vést k nezákonnosti, nicméně ve spojení s výše uvedeným (zejména s nejasnostmi kolem dočasnosti a následného režimu území) podporuje závěr, že odůvodnění není v dotčeném rozsahu dostatečně pečlivé a plně přezkoumatelné.

4. Nezákonný postup při doručování veřejnou vyhláškou – nejde o „řízení s velkým počtem účastníků“ a zkrácení procesních práv účastníků.

Napadené územní rozhodnutí č. 22/2025 (č. j. SMO/770523/25/ÚPaSŘ/Sl) mi bylo doručováno veřejnou vyhláškou, kterou jsem zjistila až náhodně při kontrole elektronické úřední desky; nebyla jsem obeslána jednotlivě, ačkoliv jsem účastníkem řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona (vlastník dotčených nemovitostí). Vyhláška byla vyvěšena dne 16. 12. 2025 na dobu 15 dnů; patnáctým dnem po

vyvěšení (31. 12. 2025) se písemnost považuje za doručenu.

Stavební úřad přitom ve věci postupoval jako v „řízení s velkým počtem účastníků“. Podle § 144 odst. 1 správního řádu však řízením s velkým počtem účastníků je až řízení s více než 30 účastníky. Podle § 87 odst. 1 stavebního zákona se oznámení o zahájení územního řízení a další úkony v řízení doručují účastníkům jednotlivě, nejde-li o řízení s velkým počtem účastníků.

Podle mých zjištění (kontrola rozdělovníku a identifikace vlastníků dotčených/sousedních nemovitostí v k.ú. Hošťálkovice z veřejně dostupných údajů katastru nemovitostí) celkový počet účastníků řízení nedosahuje hranice „více než 30“. Za účastníky je třeba považovat jednotlivé osoby (subjekty), nikoliv jednotlivé parcely; např. spoluvlastníci pozemků jsou samostatnými účastníky.

V důsledku doručování veřejnou vyhláškou jsem se o zahájení řízení nedozvěděla včas. O zahájení územního řízení jsem se dozvěděla až z napadeného územního rozhodnutí. V odůvodnění napadeného rozhodnutí stavební úřad uvádí, že oznámení o zahájení územního řízení ze dne 12. 6. 2025 bylo účastníkům podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona také doručováno veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena dne 12. 6. 2025 a sejmuta dne 30. 6. 2025.

Nemohla jsem tedy v řízení uplatnit námitky ve stanovené lhůtě ani využít procesní práva účastníka, zejména právo vyjádřit se k podkladům rozhodnutí před jeho vydáním (§ 36 odst. 3 správního řádu). Zároveň jsem byla fakticky zkrácena i na možnosti uplatnit námitky včas ve smyslu § 89 odst. 1 stavebního zákona (prekluzivní koncentrace námitek), neboť tato lhůta běžela na základě doručování veřejnou vyhláškou.

Navrhuji proto, aby odvolací správní orgán z úřední povinnosti ověřil (ze spisu, z rozdělovníku a z aktuálních výpisů z KN) skutečný počet všech účastníků řízení a zákonnost postupu stavebního úřadu při doručování. Pokud bude potvrzeno, že nešlo o řízení s velkým počtem účastníků, jde o podstatnou vadu řízení, která mohla mít vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí.

III. Návrh výroku (odvolací návrh)

Navrhuji, aby odvolací správní orgán:

napadené územní rozhodnutí zrušil a věc vrátil správnímu orgánu I. stupně k novému projednání; v novém řízení požadují odstranit vytýkané vady, zejména:

- doplnit výrok/podmínky tak, aby u dočasných staveb byly v souladu s § 92 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. stanoveny lhůty pro odstranění jednotlivých dočasných objektů a následný způsob úpravy území (režim a standard uvedení dotčených ploch do odpovídajícího stavu po odstranění),
- stanovit případně i kontrolní a koordinační podmínky tak, aby byla zajištěna vymahatelnost,
- zjednat nápravu v procesním postupu a doručování tak, aby oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení byly účastníkům doručovány jednotlivě, nejde-li o řízení s velkým počtem účastníků; pouze v případě splnění zákonných podmínek řízení s velkým počtem účastníků postupovat při doručování podle § 144 správního řádu, v souladu s § 87 odst. 1 stavebního zákona,

nebo subsidiárně

B) napadené rozhodnutí změnil tak, že do jeho výroku (podmínek) doplní konkrétní podmínky pro odstranění dočasných staveb a následnou úpravu území po uplynutí doby dočasnosti, a to pro všechny objekty označené jako dočasné (SO 02, SO 03, SO 04, SO 05, SO 06, IO 04).

IV. Závěr

Odvolání je podáno ve lhůtě a je přípustné. Žádám, aby odvolací správní orgán přezkoumal napadené rozhodnutí v plném rozsahu, zejména z hlediska zákonných požadavků na obsah výroku/podmínek u dočasných staveb a z hlediska přezkoumatelnosti odůvodnění a z procesního hlediska splnění podmínek pro vedení řízení podle ust. § 87 odst. 1 stav. Zákona ve spojení s ust. § 144 odst. 1 správního řádu.

Mgr. Pavlína Řehová

Přehled vlastníků nemovitostí – účastníků řízení – veřejnou vyhláškou:

1. Čížek Martin - par. Č. 1102 a p.č. 1177/16)
2. Městská část Hošťálkovice – parc.č. 1106/1, 2105/1, 1177/1, 2101
3. Marcel Kryl – par.č. 1180, 1177/14, 1181,
4. Petr Čížek – parc.č. 1179, 1180,
5. ČR- Povodí Odry – parc.č. 1009, 1012/2,
6. ČR- Státní pozemkový úřad – parc.č. 1010, 1012/1, 1012/3 až 6
7. Statutární město Ostrava – parc.č. 1021/1, 1022/1,3,4, 1023, 1077/2,3, 1106/17, 1186/2,3, 2143/1,7
8. Petraškovi Milan – podíl 1/4,
9. Petrašková Anna – podíl 1/4,
10. Macková Anna – podíl 1/2 parc.č. 1106/7,8,22
11. Mgr. Pavlína Řehová – parc.č. 1176/1,4
12. Pí FULnečková – par.č. 1185
13. ČR UZSVM – parc.č. 2133
14. ČR ŘSD – parc.č. 2174/7,8, 32,35,36, 37

Dle rozdělovníku UR – účastníci řízení jednotlivě – 11:

1. Real Walter, a.s.,
2. ČEZ Distribuce, a. s.,
3. GasNet, s.r.o.,
4. DOB CONSTRUCTION a.s.,
5. Energie - stavební a báňská a.s.,
6. Česká republika, prostřednictvím DIAMO, státní podnik
7. Ostravské vodárny a kanalizace a. s.,
8. CETIN a.s.,
9. České Radiokomunikace a.s.,
10. Ostravské komunikace, a.s.,
11. Správa silnic Moravskoslezského kraje, příspěvková organizace

Celkem 25 účastníků řízení