

## OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY – ZMĚNA Č. 4B ÚZEMNÍHO PLÁNU ZLÍNA

### Záznam o účinnosti

Správní orgán, který územní plán vydal:

**Zastupitelstvo města Zlína**

Datum nabytí účinnosti: **24. 2. 2024**.....

Pořizovatel: **Magistrát města Zlína**

Jméno a příjmení: **Ing. Petra Reichová**

Funkce: **vedoucí střediska územního plánování**

Podpis:

Razítko:

**Zastupitelstvo města Zlína**, jako příslušný správní orgán ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, § 6 odst. 5 písm. c) za použití ust. § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (nový stavební zákon) a (dále jen "stavební zákon"), ve spojení s částí šestou § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podle § 54 odst. 2 stavebního zákona, za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona a § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

### ČÁST I.

Vydává

## ZMĚNU Č. 4B ÚZEMNÍHO PLÁNU ZLÍNA

obsahující:

- **Textovou část Změny č. 4B Územního plánu Zlína**, která je nedílnou součástí opatření obecné povahy jako **příloha č.1**
- **Grafickou část Změny č. 4B Územního plánu Zlína**, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 2** a skládá se z výkresů:

I.B1	Výkres základního členění území	1 : 5 000
I.B2	Hlavní výkres	1 : 5 000
I.B3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

## ČÁST II.

### ODŮVODNĚNÍ

obsahující:

- **Textovou část Odůvodnění Změny č. 4B Územního plánu Zlína**, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 3 včetně dokumentace **Vyhodnocení vlivů na životní prostředí a Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj**.
- **Srovnávací text změny č. 4B**, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 3.
- **Grafickou část Odůvodnění Změny č. 4B Územního plánu Zlína**, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 4 a obsahuje tyto výkresy:

II.B1	Koordinační výkres	1 : 5 000
II.B2	Výkres širších vztahů	1 : 100 000
II.B3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
II.B4	Výkres míra povodňového rizika – schéma	1 : 10 000
- **Návrh úplného znění po změně č. 4B Územního plánu Zlín:**

1	<b>Výkres základního členění území</b> (předpokládaná podoba po změně č. 4B)	1 : 5 000
2	<b>Hlavní výkres</b> (předpokládaná podoba po změně č. 4B)	1 : 5 000
3	<b>Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací</b> (předpokládaná podoba po změně č. 4B)	1 : 5 000

## OBSAH:

I.	<b>POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU.....</b>	<b>4</b>
A.	POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	4
B.	ŘÍZENÍ O ZMĚNĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	4
C.	OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ.....	
II.	<b>NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z § 53 ODST. 4) A 5) PÍSM. A) AŽ D) STAVEBNÍHO ZÁKONA.....</b>	<b>10</b>
D.	PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE § 53 ODST. 4.....	10
	D.1 Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	10
	D.2 Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	10
	D.3 Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....	10
	D.4 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	10
E.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	31
F.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	32
G.	SDĚLENÍ, ZDA A JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY.....	36
III.	<b>NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU.....</b>	<b>40</b>
H.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....	40
I.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	461

## I. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna č. 4 Územního plánu Zlína je zpracována na základě Zprávy o uplatňování územního plánu Zlína v uplynulém období 2016 - 2020 schválené dne 10. 12. 2020 usn. č. 48/15Z/2020 v souladu s Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání a dále na základě jednotlivých rozhodnutí Zastupitelstva města Zlína o pořízení změny územního plánu v souladu s ust. § 44 písm. a) c) d) stavebního zákona ze dne: 18. 6. 2020 usn. č. 12/12Z/2020, 10. 12. 2020 usn. č. 14/15Z/2020 a 15/15Z/2020 25.3.2021 usn. č. 72/17Z/2021 a 24.6.2021 usn. č. 11/19Z/2021 doplněno usnesením č. 83/26Z/2022 ze dne 23.6.2022.

Zastupitelstvo města Zlína dále rozhodlo v souladu s ust. § 55a odst. 1) stavebního zákon, že Změna č. 4 Územního plánu Zlína bude pořizována zkráceným způsobem.

### A. POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Vzhledem k tomu, že Zastupitelstvo města Zlína rozhodlo, že změna bude pořizována zkráceným postupem, byla ke všem podaným podnětům zajištěna stanoviska v souladu s ust. § 55a odst. 2 stavebního zákona

- bod d) - stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast 11),
- bod e) - stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

**Z výše uvedených stanovisek vyplynula potřeba posouzení vlivů změny na životní prostředí, proto je součástí změny také SEA.**

### B. ŘÍZENÍ O ZMĚNĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce zajistil pořizovatel zpracování návrhu změny územního plánu.

Dne 10. 3. 2022 dle ustanovení § 52 stavebního zákona pořizovatel doručil návrh Změny č. 4 a oznámení o konání veřejného projednání veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání se konalo nejdříve 15 dnů ode dne doručení.

K veřejnému projednání pořizovatel přizval jednotlivě obec, pro kterou byla Změna č. 4 pořizována, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem.

Veřejné projednání se konalo na Magistrátu města Zlína dne 14. 4. 2022. Pořizovatel zajistil, aby byl návrh Změny č. 4 po dobu 30-ti dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky, tj. v době od 10.3.2022 do 21.4.2022, vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele na Magistrátu města Zlína, středisku územního plánování. Návrh změny byl také vystaven na elektronické úřední desce.

Námítky proti návrhu Změny č. 4 mohly podat pouze dotčené osoby - vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek byly na tuto skutečnost upozorněny.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby námítky, ve kterých museli uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené námítkou. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnily ve stanovené lhůtě stanoviska.

K později uplatněným stanoviskům, námítkám a připomínkám se po uvedené lhůtě nepřihlíželo. Ke stanoviskům, námítkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje, se nepřihlíželo. Z průběhu veřejného projednání byl pořízen záznam.

V souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona vyhodnotil pořizovatel projednání ve spolupráci s určeným zastupitelem.

## **Stanovisko nadřízeného orgánu**

### **Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu**

Ze dne 14. 7.2022

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 55b odst. 4 stavebního zákona

#### **souhlasí**

s návrhem Změny č. 4 ÚP Zlín z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

#### **Odůvodnění**

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování posoudil Změnu č. 4 ÚP Zlín z těchto hledisek:

##### **a) Zajištění koordinace využívání území zejména s ohledem na širší územní vztahy**

Z hlediska širších vztahů je předložený návrh Změny č. 4 ÚP Zlín řešen v koordinaci využívání území s ohledem na sousední obce.

##### **b) Soulad s politikou územního rozvoje**

Z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1. 9. 2021 (dále jen PÚR ČR) pro řešené území vyplývá:

- republikové priority územního plánování – uplatněny
- OB 9 rozvojová oblast Zlín – zpracováno
- SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem - je uplatněno a vyhodnoceno
- ŽD 13 koridor konvenční železniční dopravy - trať úsek Brno–Blažovice–Přerov, odbočná trať úsek Kojetín- Kroměříž- Hulín a úsek Otrokovice-Vizovice – zpracováno
- SD5 koridor dálnice D 49 Fryšták-Zlín-Vizovice – zpracováno
- E1 – koridor pro vedení 400 kV Otrokovice-Vizovice-Střelná-hranice ČR/Slovensko (Povážská Bystrica) – tato ÚS již byla zpracována, byla schválena možnost jejího využití a dne 4.2.2022 zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti krajů IKAS
- E8 plocha pro novou elektrickou stanici 400/110 kV Rohatec a koridor pro připojení vyvedení výkonu z elektrické stanice do přenosové soustavy vedením 400 kV Otrokovice-Rohatec a nasmyčkování vedení Sokolnice-hranice ČR/Slovensko (Křižovany) do elektrické stanice Rohatec - zpracováno

**Návrh Změny č. 4 ÚP Zlín není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, závaznou od 1.9.2021.**

##### **c) Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Pro řešené území vyplývají ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, ve znění Aktualizace č. 4, s nabytím účinnosti dne 22.3.2022 (dále jen ZÚR ZK), požadavky na respektování kritérií podmínek pro rozhodování o změnách v území vyplývající z následujícího vymezení:

- OB 9 rozvojová oblast mezinárodního a republikového významu Zlín - zpracováno
- koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území – jsou vyhodnoceny
- cílové kvality krajiny:
  - krajinný celek Zlínsko, krajinný prostor Zlín - krajina zemědělská harmonická - je vyhodnoceno
  - krajinný celek Zlínsko, krajinný prostor Tečovsko - krajina intenzivní zemědělská - je vyhodnoceno
  - krajinný celek Zlínsko, krajinný prostor Štípsko - krajina s vysokým podílem povrchových vod - je vyhodnoceno
  - krajinný celek Zlínsko, krajinný prostor Slušovicko - krajina zemědělská harmonická - je vyhodnoceno
  - krajinný celek Zlínsko, krajinný prostor Paseky - krajina lesní s lukařením - je vyhodnoceno
  - krajinný celek Zlínsko, krajinný prostor Bohuslavicko – krajina zemědělská harmonická - je vyhodnoceno
  - krajinný celek Otrokovicko, krajinný prostor Komárovsko - krajina zemědělská harmonická - je vyhodnoceno
- plochy a koridory veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury:
  - PK01 dálnice a silnice mezinárodního a republikového významu, koridor dálnice D 49 Hulín-Střelná, úsek Dolní Ves – Zádveřice – koridor je zpracován
  - PK04 – kapacitní silnice Otrokovice (D55) Zlín Nivy- zpracováno
  - PK19 – Zlín – přivaděč na dálnici II. třídy D49, zkapacitnění – II/490 - zpracováno

- Z01 – Otrokovice-Zlín-Vizovice- modernizace tratě - zapracováno
- plochy a koridory veřejně prospěšných staveb technické infrastruktury:
- E02 elektrické vedení nadmístního významu, Rohatec -Otrokovice, ZVN 400 kV - je zapracováno
- plochy a koridory ÚSES:
  - PU 23 – nadregionální biokoridor 152 – Kostelecké polesí-Hluboček
  - PU 60 – regionální biocentrum 109-Vršek
  - PU 61 – regionální biocentrum 110-Lužkovice
  - PU 73 – regionální biocentrum 122-U Osílka (opravit název U Oslíka)
  - PU 108 – regionální biocentrum 1826 Na Horách
  - PU 109 – regionální biocentrum 1827-Baláš
  - PU 165 – regionální biokoridor 15870U Osílka-Hřeben (opravit název U Oslíka)
  - PU 166 – regionální biokoridor 1588-Vršek-U Osílka (opravit název U Oslíka)
  - PU 169 – regionální biokoridor 1591-Velá-RK1588
  - PU 170 – regionální biokoridor 1592-Lužkovice-Vršek
  - PU 171 – regionální biokoridor 1593-Zlínský les -Lužkovice
    - PU 172 – regionální biokoridor 1594-Na Horách –Prusinky, zapracováno

Plochy a koridory pro územní studii a regulační plán:

- územní studie *Prověření elektrického vedení VVN 400kV Otrokovice – Vizovice – Střelná – hranice ČR/SR*, tato ÚS již byla zpracována, byla schválena možnost jejího využití a dne 4.2.2022 zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti krajů IKAS.

#### **Návrh Změny č. 4 ÚP Zlín není v rozporu se ZÚR ZK po vydání aktualizace č. 4.**

Dle ust. § 171 stavebního zákona, o státním dozoru ve věcech územního plánování a stavebního řádu upozorňujeme, že v předloženém návrhu změny územního plánu byly zjištěny nepřesnosti (např. viz níže). Proto doporučujeme pořizovateli, aby byl návrh změny ÚP znovu překontrolovaný a upravený:

- dát do souladu části dokumentace mezi sebou (např. viz níže). Nesoulad jednotlivých částí územního plánu může být příčinou nepřezkoumatelnosti a důvodem ke zrušení územního plánu, např.:
- v textové části v kap. K) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb je v první odrážce ponechán požadavek „Územní plán vymezuje významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.“ Tento dovětek byl v názvu kapitoly zrušen k 29.1.2018 a územní plán již není příslušný k uvádění této podmínky v textové části. Tento požadavek je splněn ust. § 17 písm. d) a § 18 písm. a) a b) zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů. V této kapitole zůstal požadavek na stavby v zastavitelných plochách nebo v plochách přestavby s vyjmenováním jednotlivých ploch. V souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb, požadujeme, za předpokladu, že je to účelné, uvést v této kapitole. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb musí být jednoznačné a musí být dáno konečným výčtem těchto staveb a jejich přesným označením. Vymezení a konečný výčet architektonicky nebo urbanisticky významných staveb nelze aplikovat plošně bez uvedení, kterých staveb se to týká. Toto vymezení se provede jen v případě, že je to účelné. Účelnost využití tohoto ustanovení vyhlášky musí být řádně odůvodněno v části odůvodnění územního plánu. Pokud není využití tohoto ustanovení dostatečně odůvodněno, jedná se o nepřiměřený zásah do práva podnikat v oblasti výkonu činností upravených zákonem č. 360/1992 Sb.
- v celé dokumentaci je v mnoha plochách, např. v plochách DS č. 299, BI č. 363, BI č. 367, BI č. 375a, aj., doplňována podmínka pro využití navržených lokalit ve znění: „zohlednit výsledky evidované územní studie“. Územní studie je územně plánovacím podkladem. Tyto výše uvedené požadavky nepatří do územního plánu. Z evidovaných územních studií může projektant zpracovat pouze záležitosti v podrobnosti příslušící územního plánu, např. vymezení ploch veřejných prostranství. Ostatní požadavky a podmínky ve větší podrobnosti nesmí dle ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona územní plán obsahovat, a ani výše uvedeným způsobem je nesmí zezávaznit

#### **Řešení:**

Věta „zohlednit výsledky zaevidované územní studie“ v žádném případě tyto studie nezezávazuje. Vzhledem k tomu, že s odstupem času se u většiny ploch studie pořídila a zaevidovala, podmínky zpracování územní studie, které dříve byly u jednotlivých ploch, z územního plánu vypadly. Občané se tak o tom, že je v lokalitě studie zpracována nedozvěděli a stávalo se, že dokumentace pro konkrétní stavbu byla zpracována v rozporu s touto studií. Aby město předešlo tomu, že občané neměli informaci o zpracovaných územních studiích, za které město vynakládá značné finanční prostředky, neboť

má zájem na tom, aby výstavba v nových lokalitách měla řád, bylo navrženo projektantem řešení, kdy u všech ploch, kde tyto studie **existují nebo jsou podmínkou zástavby**, byla poznámka o tom, že se studie mají zohlednit, čili brát zřetel na jejich existenci.

V odůvodnění pak stojí:

*Pro plochy BI č. 50, B č. 118, BI č. 227, BH č. 242, SO.2 č. 298, BI č. 363, BI č. 367, BI č. 375a, BI č. 375b, BI č. 375c, BI č. 374d, BI č. 376, BI č. 439, BI č. 454, BI č. 457, BI č. 488, BI č. 489, BI č. 501, SO č. 950 je doplněna podmínka stanovující požadavek na **zohlednění výsledků evidované územní studie**. Zpracované územní studie jsou neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území a detailněji prověřují řešení obsažené v ÚP, např. stanovují umístění komunikací, veřejných prostranství apod. **Územní studie je tedy územně plánovací podklad**, jenž bude takto stále zmíněn v ÚP Zlín (i v případě naplnění podmínky na jejich zpracování pro jednotlivé plochy) a následně může být **zohledňován** při vydávání závazných stanovisek orgánu územního plánování ve smyslu § 96b odst. 3 stavebního zákona.*

- podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu, nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Jde např. u plochy BI č. 1168 o podmínku umístění RD do vzdálenosti 20 m od navrhované plochy veřejného prostranství, aj.

**Řešení:**

Podmínka umístění rodinného domu do vzdálenosti 20 m od navrhované plochy veřejného prostranství není podrobností regulačního plánu. Uvedená regulace přesně nestanovuje kde má být rodinný dům umístěn. Takováto podmínka nemůže nahradit územní rozhodnutí, které regulační plán nahradit může, protože není explicitní. Do územního plánu byla vložena kvůli zachování charakteru okolní zástavby. Podmínka je v souladu s platnou judikaturou.

- plocha BI pro bydlení č. 877 v části Kudlov, konkrétně doplňující podmínka pro využití této plochy, byla předmětem přezkoumání soudem. Z rozsudku čj. 65 A 1/2021-423 vyplývá, že v textové části v bodě C) 2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH se ve slovech „877- v posledním sloupci ruší odřážka zajistit vnitřní dopravní obsluhu“ se zrušuje dnem právní moci tohoto rozsudku. Ode dne nabytí právní moci tohoto rozsudku u plochy BI č. 877 zůstává v doplňujících podmínkách pro využití této plochy podmínka: „zajistit vnitřní dopravní obsluhu“. V textové části Změny č. 4 ÚP Zlín není tato podmínka uvedena. Požadujeme doplnit textovou část změny v souladu s výše uvedeným rozsudkem, případně ji vypustit návrhem této změny, obdobně jako v řádku s plochou č. 878, ve sloupci PRZV se mění „BX“ na „BI“ a zároveň ve sloupci s doplňujícími podmínkami pro využití vypouští bod druhý ve znění „respektovat podmínky ochrany krajiny s pasekářským osídlením, viz kap. B)2“.

**Řešení:**

Chyba byla odstraněna.

***Na základě výsledků projednání a požadavku určeného zastupitele byla Změna č. 4 rozdělena na změnu č. 4A a změnu č. 4B. Obsahem změny č. 4A byly ty části, ke kterým nebyly vzneseny připomínky a námitky nebo jejich vypořádání nevyvolalo podstatnou úpravu návrhu změny. Změna č. 4A byla zastupitelstvem vydána dne 8. 9. 2022 a následně nabyla účinnosti dne 29. 9. 2022.***

***Změna č. 4B byla na základě výše zmíněného vyhodnocení upravena a doplněna a v rozsahu těchto změn je projednána v rámci opakovaného veřejného projednání.***

***Části řešení, které byly od veřejného projednání změněny jsou uvedeny v příloze č. 3 Textová část: Odůvodnění - Změna č. 4B Územního plánu Zlína kap. D.1***

## C. **ŘÍZENÍ O ZMĚNĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU - OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ**

Z důvodu podstatné úpravy návrhu změny č.4, ke které došlo na základě veřejného projednání, přistoupil pořizovatel k vypsání opakovaného veřejného projednání návrhu změny pro část 4B.

Návrh změny územního plánu včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 20. 7. 2023 do 30. 8. 2023 na Magistrátu města Zlína, středisku územního plánování - kancelář č. 404. Návrh byl dále zveřejněn způsobem umožňující dálkový přístup na internetových stránkách [www.zlin.eu](http://www.zlin.eu) v sekci Úřední deska.

Nejpozději **do 7 dnů ode dne veřejného projednání** mohl každý uplatnit k měněným částem řešení, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání své připomínky a vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti námitky, ve kterých museli uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.

**Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnily ve stejné lhůtě stanoviska k měněným částem řešení, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání.**

### **Stanovisko nadřízeného orgánu**

**Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu - k částem řešení, které byly od veřejného jednání změněny**

Stanovisko ze dne: 28. 8. 2023

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona souhlasí s návrhem Změny č. 4B ÚP Zlína v částech řešení, které byly od veřejného jednání změněny, z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

#### **Odůvodnění**

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování posoudil Změnu č. 4B ÚP Zlína v částech řešení, které byly od veřejného jednání změněny z následujících hledisek:

a) Zajištění koordinace využívání území zejména s ohledem na širší územní vztahy

Návrh Změny č. 4B ÚP Zlína v částech řešení, které byly od veřejného jednání změněny, nemá vliv na koordinaci využívání území zejména s ohledem na širší územní vztahy.

b) Soulad s politikou územního rozvoje

Návrh Změny č. 4B ÚP Zlína není v částech řešení, které byly od veřejného jednání změněny, v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1. 9. 2021 (dále jen PÚR ČR).

c) Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zastupitelstvo Zlínského kraje vydalo usnesením č. 0277/Z09/22 ze dne 28. 2. 2022 Aktualizaci č. 4 Zásad územního rozvoje Zlínského kraje s nabytím účinnosti dne 22. 3. 2022.

Návrh Změny č. 4B ÚP Zlína není v částech řešení, které byly od veřejného jednání změněny, v rozporu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje, ve znění Aktualizace č. 4 (dále jen ZÚR ZK). Na záměry či požadavky vyplývající ze ZÚR ZK nemají změny provedené po veřejném jednání vliv.

**Dle ust. § 171 stavebního zákona, o státním dozoru ve věcech územního plánování a stavebního řádu upozorňujeme, že v předloženém návrhu změny č. 2 územního plánu byly zjištěny nepřesnosti (např. viz níže). Proto doporučujeme pořizovateli, aby byl návrh Změny č. 4B ÚP Zlína znovu přezkontrolován a před vydáním nebo opakovaným veřejným projednáním upravený:**

- kap. A textové části ÚP řeší vymezení zastavěného území, včetně data jeho vymezení, tak jak je uvedeno v novelizované vyhlášce č. 500/2006 Sb., a to je v současném úplném znění ÚP k 1. 6. 2021. Vzhledem k tomuto datu (téměř dva a čtvrt roku), doporučujeme zvážit jeho aktualizaci, neboť zastavěné území se aktualizuje změnou

- opětovně upozorňujeme, že je v dokumentaci v kap.C, doplněna podmínka pro využití navržených lokalit ve znění: „zohlednit výsledky evidované územní studie“, např. v plochách BI č. 1185a, 1185b, aj. Územní studie je územně plánovacím podkladem, proto výše uvedené požadavky nepatří do územního plánu. Z evidovaných územních studií má projektant zapracovat záležitosti v podrobnosti příslušící územního plánu, např. vymezení ploch veřejných prostranství. Ostatní požadavky a podmínky ve větší podrobnosti nesmí dle ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona územní plán obsahovat, a ani výše uvedeným způsobem je nesmí zezávnat. Doporučujeme jiné způsoby zviditelnění zpracovaných územních studií, např. jednoduchý přístup k informacím o územních studiích a místech, kde je možné do nich nahlížet. Pořizovatel je zveřejňuje způsobem umožňujícím dálkový přístup v souladu s ust. § 166 odst. 3 stavebního zákona.

- v kap. C podkapitole C)3 „Vymezení ploch přestavby“ je avizovaný požadavek zpracování územní studie, pro který je v územním plánu samostatná kapitola J)

- v kap. J) je v tabulce s výčtem navržených územních studií doplněna podmínka zpracování územní studie pro plochu č. 1184 s označením US11 v k.ú. Zlín, Prštné lokalizace Rybníky, pro kterou je třeba stanovit lhůtu konkrétním datem

- v kap. F) bod 6.1. je doplněn obrázek, který znázorňuje vymezení jednotlivých stavebních pozemků, včetně uvedení, že komunikace navazující na veřejné prostranství je soukromá. Doporučujeme zvážit vhodnost vloženého obrázku, neboť územní plán neřeší vlastnické vztahy, ani tvary jednotlivých stavebních pozemků.

- v nově vložené kapitole L) Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech jsou přesunuty pojmy z původní kapitoly v územním plánu bez vyhodnocení, a bez vypuštění těch, které jsou obsaženy v právních předpisech, tak jak uvádí nové znění kapitoly, byly by uvedeny duplicitně. Např. pojem podkroví definuje norma ČSN 734301 Obytné budovy a Norma ČSN ISO 6707-1, 73 000 – Pozemní a inženýrské stavby - Terminologie. Vložený obrázek s vyobrazením tvaru vikýřů a jejich vzdáleností od okraje střechy, včetně výpočtu jejich možné šířky vzhledem k ponechané střešní konstrukci



do textové části změny územního plánu nepatří, protože je v podrobnosti, která je větší, než přísluší územnímu plánu. Tím by se změnou zezávaznily podrobnosti náležející navazujícím řízením. Upozorňujeme, že pořízení změny nebylo schváleno s prvky regulačního plánu, tudíž změna nesmí být zpracovaná s prvky regulačního plánu. V případě, že má město potřebu návrhu prvků regulačního plánu v územním plánu nebo ve změně územního plánu, má možnost je použít v případě, že si tento požadavek schválí v Pokynech pro zpracování změny ve zprávě, v zadání změny nebo v rozhodnutí o pořízení změny zastupitelstvem. Projektant následně zpracuje změnu s uplatněním těchto prvků ve výroku, jejich vyjmenováním s odůvodněním v části odůvodnění a pořizovatel umožní v oznámení podávat námitky osobám dle ust. § 85 odst. 2 stavebního zákona, jinak nesmí projektant tyto prvky v územním plánu, tzn. ani ve změně územního plánu použít. Jejich ponecháním, budou účastníci řízení dle ust. § 85 odst. 2 stavebního zákona kráceni na svých právech, neboť nebyli o této skutečnosti informováni.

#### **Řešení:**

Zastavěné území nebude aktualizováno, vzhledem k tomu, že zásah do návrhové části, resp. úpravy, které by to vyvolalo napříč celým správním územím města, by byly poměrně značné. Není možné v takovémto rozsahu aktualizaci v průběhu pořizování změny provádět. Na samotné řešení změnových částí nemůže mít aktualizace zastavěného území takřka žádný vliv, proto bude provedena následující změnou.

Věta „zohlednit výsledky zaevidované územní studie“ v žádném případě tyto studie nezezávazňuje. Vzhledem k tomu, že s odstupem času se u většiny ploch studie pořídila a zaevidovala, podmínky zpracování územní studie, které dříve byly u jednotlivých ploch, z územního plánu vypadly. Občané se tak o tom, že je v lokalitě studie zpracována nedozvěděli a stávalo se, že dokumentace pro konkrétní stavbu byla zpracována v rozporu s touto studií. Aby město předešlo tomu, že občané neměli informaci o zpracovaných územních studiích, za které město vynakládá značné finanční prostředky, neboť má zájem na tom, aby výstavba v nových lokalitách měla řád, bylo navrženo projektantem řešení, kdy u všech ploch, kde tyto studie **existují nebo jsou podmínkou zástavby**, byla poznámka o tom, že se studie mají zohlednit, čili brát zřetel na jejich existenci.

V odůvodnění pak stojí:

*Pro plochy BI č. 50, B č. 118, BI č. 227, BH č. 242, SO.2 č. 298, BI č. 363, BI č. 367, BI č. 375a, BI č. 375b, BI č. 375c, BI č. 374d, BI č. 376, BI č. 439, BI č. 454, BI č. 457, BI č. 488, BI č. 489, BI č. 501, SO č. 950 je doplněna podmínka stanovující požadavek na **zohlednění výsledků evidované územní studie**. Zpracované územní studie jsou neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území a detailněji prověřují řešení obsažené v ÚP, např. stanovují umístění komunikací, veřejných prostranství apod. **Územní studie je tedy územně plánovací podklad**, jenž bude takto stále zmíněn v ÚP Zlín (i v případě naplnění podmínky na jejich zpracování pro jednotlivé plochy) a následně může být **zohledňován** při vydávání závazných stanovisek orgánu územního plánování ve smyslu § 96b odst. 3 stavebního zákona.*

Studie jsou vyjmenovány i v kapitole J, dublace není nezákonná. Co se týká vymezených pojmů, tak norma není závazná, proto jsou pojmy vymezeny územním plánem, aby mohlo být vyžadováno jejich dodržení. Schémata i vymezené pojmy nejsou prvky regulačního plánu. **Jsou ilustrativní**. Nestanovují přesné míry, nenahrazují územní rozhodnutí ani neumisťují stavbu. Jejich úkolem je názorné vysvětlení textu, což je jistě žádoucí.

#### **Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu – soulad návrhu změny č. 4B ÚP Zlína s aktualizací PÚR ČR**

Stanovisko ze dne: 18. 12. 2023

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 55b odst. 4 stavebního zákona

#### **souhlasí**

s návrhem Změny č. 4B Územního plánu Zlína z hlediska souladu s PÚR ČR, ve znění závazném od 01.09.2023.

## II. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z § 53 Odst. 4) A 5) PÍSM. A) AŽ D) STAVEBNÍHO ZÁKONA

### D. PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE § 53 Odst. 4.

#### D.1 Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

- Změna č. 4B byla zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje ČR v platném znění závazná ke dni 01. 09. 2021, tak jak je popsáno viz **příloha č. 3 Textová část: Odůvodnění - Změna č. 4B Územního plánu Zlína kap. A1.1**
- Změna č. 4B byla zpracována v souladu s nadřazenou dokumentací - Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje, ve znění Aktualizace č. 2 s účinností ode dne 27. 11. 2018, jak je podrobně popsáno viz **příloha č.3 Textová část: Odůvodnění - Změna č. 4B Územního plánu Zlína kap. A.1.2**

#### D.2 Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna č. 4B byla zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, tak jak je popsáno viz **příloha č. 3 Textová část: Odůvodnění - Změna č. 4B Územního plánu Zlína kap. A2**

#### D3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Dokumentace Změny č. 4B byla zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona. Lokální úpravy byly řešeny změnou územního plánu v rozsahu měněných částí a jevů a zpracovány v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Rozsah a obsah dokumentace byl upraven přiměřeně dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění včetně znění vyhlášky č. 13/2018 Sb. a dále přiměřeně v souladu s platným Územním plánem Zlína.

Podmínky pro funkční využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití byly stanoveny přiměřeně dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění a dále v souladu s metodikou jednotného postupu zpracování územních plánů obcí pro GIS Zlínského kraje.

*Dne 01.01.2024, s výjimkami dle ust. § 335 písm. a), b) a c), nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „nový stavební zákon“ nebo „NSZ“). S odkazem na ust. § 316 až 328 NSZ (část dvanáctá hlava II díl 2 NSZ, přechodná ustanovení k územnímu plánování) a ust. § 334a odst. 2 NSZ (část dvanáctá hlava V, zvláštní ustanovení o použitelnosti zákona v přechodném období) se **ve věcech týkajících se územního plánování v přechodném období, kterým se rozumí dle odst. 1 tohoto ustanovení období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024, postupuje podle dosavadních právních předpisů s výjimkou územního řízení týkajícího se vyhrazené stavby uvedené v příloze č. 3 k tomuto zákonu nebo stavby s ní související, které v přechodném období nelze zahájit. Pro účely přechodných ustanovení v části dvanácté hlavě II dílu 2 se za den nabytí účinnosti tohoto zákona považuje 1. červenec 2024.***

*Na základě uvedeného se tedy v daném případě postupuje dle ustanovení dosavadních právních předpisů, tj. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“ nebo „SZ“), a jeho prováděcích vyhlášek.*

#### D.4 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Požadavky k řešení vyplývající ze zvláštních právních předpisů a jejich aktualizací jsou změnou respektovány, změna je v souladu s požadavky zvláštních předpisů.

#### Vyhodnocení došlých stanovisek:

##### a) K ŘÍZENÍ O NÁVRHU

*Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského*

Stanovisko ze dne 11. 3. 2022

V k.ú. Malenovice u Zlína a Louky nad Dřevnicí je evidován dobývací prostor.

Zdejší úřad požaduje, v souladu s ustanovením § 15 odst. 1 horního zákona, aby hranice výše uvedeného DP byla v územním plánu respektována tak, aby nebylo ztíženo nebo znemožněno hospodárné využití výhradního ložiska podle ustanovení § 30 horního zákona a dále aby DP byl vyznačen v mapových přílohách.

**Řešení:**

Hranice dobývacího prostoru je respektována zapracováním v koordinačním výkresu.

***Ministerstvo průmyslu a obchodu***

Stanovisko ze dne 23. 3. 2022

S návrhem Změny č. 4 ÚP Zlín souhlasí.

***Ministerstvo obrany***

Stanovisko ze dne 30. 3. 2022

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona c. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.

V koridoru RR směrů 0-50 lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona c. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - viz. ÚAP- jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

V koridoru RR směrů 100-150, 150-200 lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - viz. mapový podklad, ÚAP - jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V grafické části - koordinačním výkresu je toto vymezené území zapracováno, požadujeme však doplnit údaje o výšce, jelikož v koridoru RR směrů 0-50 nás zajímá veškerá nadzemní výstavba, v koridoru RR směrů 100-150, 150-200 výstavba pouze nad 30 m n.t.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119) Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. Tříd
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektu tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: "Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb".

**Řešení:**

Do grafické části koordinačního výkresu **byla zapracována poznámka: Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.**

Ostatní požadavky Ministerstva obrany na zapracování výše uvedeného textu jsou do odůvodnění zapracovány v požadovaném rozsahu do kapitoly „Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů“.

## **Krajský úřad Zlínského kraje**

Koordinované stanovisko ze dne 19. 4. 2022

### **1. jako příslušný správní orgán na úseku státní správy lesů: vydává nesouhlasné stanovisko.**

#### Odůvodnění:

V předložené dokumentaci je navrženo umístění ploch pro dopravní infrastrukturu č. 1176, 1189, 1191 a ploch pro individuální bydlení č. 1158, 1185 ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Dále je navrženo rozšíření schválené plochy pro individuální bydlení č. 322, v dokumentaci označeno jako P15.

Navržené řešení lze v případě ploch DS č. 1176, 1189, 1191 a BI č. 1158, 1185 vzhledem k tvaru, výměře i umístění ploch akceptovat a orgán státní správy k těmto změnám uděluje souhlas. Plochy BI č. 1158 a 1185 lze využít jako plochy pro bydlení, konkrétní umístění staveb však bude nutno projednat s orgánem státní správy lesů, jejich umístění ve vzdálenosti nižší než 30 m okraje lesa je nepřipustné.

Rozšíření plochy pro bydlení označené jako P15 je navrženo až k okraji lesního porostu na pozemku p.č. 527 v k.ú. Velíková, případnou realizací staveb v celé šíři navržené plochy by došlo k omezení hospodaření v lese, především ke ztížení výchovných zásahů a těžby. Současně nelze vyloučit ani nebezpečí vzniku škody na okolním majetku a ohrožení bezpečnosti osob, které by s vysokou pravděpodobností vyžadovalo buď nákladná opatření k zajištění pozemků, staveb a zařízení ze strany vlastníků nemovitostí a investorů staveb nacházejících se v blízkosti lesa (viz. § 22 zákona o lesích), nebo i omezení v plnění funkcí lesů (předčasné smýcení některých stromů, omezení výšky porostů). Z výše uvedených důvodů požadujeme plochu P15 zredukovat tak, aby mezi touto plochou pro bydlení a okrajem lesního porostu na pozemku p.č. 527 v k.ú. Velíková zůstal pruh o šíři minimálně 30 m, který bude nezastavitelný.

K návrhu plochy pro bydlení individuální P15 udělujeme nesouhlas.

#### Řešení:

Plocha P15 je upravena na základě dohody s dotčeným orgánem a je zmenšena na dohodnutých 20 m od hranice lesa, vzhledem k rozdělení změny č. 4 na změnu 4A –bez úprav a č.4B –vyžadující úpravy a nové projednána, bude lokalita projednána opětovně ve změně 4B. Dne 24. 8. 2022 bylo vydáno kladné koordinované stanovisko pod č.j. KUZL 70947/2022.

### **2. jako příslušný správní orgán na úseku ochrany přírody: vydává souhlasné stanovisko,**

#### Odůvodnění:

Hodnocená koncepce se svou lokalizací nachází zcela mimo území prvků soustavy Natura 2000, kde je příslušný zdejší orgán ochrany přírody, a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a předměty ochrany. U hodnocené koncepce lze proto vyloučit významný negativní vliv na prvky soustavy Natura 2000 ve smyslu § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Dále orgán ochrany přírody konstatuje, že mu nejsou známy žádné další zájmy ochrany přírody a krajiny, které by mohly být dotčeny touto koncepcí a k jejichž uplatnění je příslušný zdejší krajský úřad.

### **3. jako příslušný správní orgán na úseku vodního hospodářství: vydává nesouhlasné stanovisko.**

#### Odůvodnění:

V předloženém návrhu změny č. 4 Územního plánu Zlín je třeba dořešit následující:

- 1) Dne 1. 11. 2021 Zastupitelstvo Zlínského kraje schválilo usnesením č. 0208/Z07/21 změnu č. 102 Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje (PRVKZK), která byla vyvolána v souvislosti s výstavbou vodního díla Vlachovice a následného propojení vodárenských soustav ve Zlínském kraji. Požadujeme schválené změny dotýkající se projednávaného území zapracovat do změny č. 4 územního plánu Zlína.

#### Řešení:

Změna vyplývající z PRVAK se dotýká části území Klečůvky, která vedení kanalizace umožňuje. Je popsáno v odůvodnění v kapitole A.1.3

- 2) Dále krajský úřad upozorňuje zpracovatele změny č. 4 územního plánu Zlína, že na základě usnesení vlády ČR č. 30 ze dne 19. ledna 2022 schválilo Ministerstvo životního prostředí Opatřením obecné povahy ze dne 27. 1. 2022 pod č.j. MZP/2022/610/171 dokument „Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje“ pro rok 2021 - 2027 (dále i Plán). Jedná se o aktualizaci dokumentu „Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje“ platný pro roky 2015 – 2021 včetně map povodňového nebezpečí a povodňových rizik.

Dle aktualizovaného Plánu se část území města Zlína a jeho místní částí nachází v Oblasti s významným povodňovým rizikem:

úsek MOV\_03\_02 – Dřevnice – ústí - Zlín (původně se jednalo o úsek PM-52)

úsek MOV\_03\_03 - Fryštácký potok - Zlín (původně se jednalo o úsek PM-53).

Jedná se o závazný dokument pro komplexní řešení protipovodňové ochrany v předmětném území.

*Plán pro zvládnutí povodňových rizik je zásadním strategickým materiálem k ochraně životů, zdraví, majetků a kvality životního prostředí. Řeší jednak snížení míry povodňového nebezpečí a jednak připravenost obyvatel a odolnost staveb, objektů infrastruktury, hospodářských i dalších aktivit vůči negativním účinkům povodní. Závazným způsobem stanoví cíle a opatření pro zvládnutí povodňových rizik. Obsah map povodňového nebezpečí a povodňových rizik při současném zohlednění cílů pro období platnosti (viz kap. 5.4 Plánu) je základem pro stanovení zásad pro umísťování a povolování staveb a činností a při tvorbě územně plánovací dokumentace pro jednotlivé kategorie povodňového ohrožení.*

**Ve změně č. 4 územního plánu (v textové i výkresové části) je třeba podrobněji rozpracovat problematiku související s oblastmi s významným povodňovým rizikem a zohlednit mapy povodňového ohrožení a povodňových rizik (viz kap. 4 Plánu). Je třeba také vyhodnotit vhodnost umístění návrhových ploch z hlediska výše uvedeného limitu území (kategorie ohrožení vysoké, střední, nízké, reziduální), popř. navrhnout opatření na omezení či snížení povodňových rizik.**

**Tento limit využití území (kategorie ohrožení vysoké, střední, nízké, reziduální) je třeba zakreslit do výkresu změny územního plánu.**

#### **Řešení:**

Limit ohrožení významným povodňovým rizikem byl dopracován do schématu, které je doloženo jako příloha č.4. Celá problematika je pak popsána v odůvodnění v kapitole A.1.3.

- 3) Dále upozorňujeme, že je v současné době nově platný další koncepční dokument ve vodním hospodářství, který je podkladem pro územní plánování v letech 2021 – 2027, a to Národní plán povodí Dunaje (byl schválen Usnesením Vlády České republiky č. 31 z 19. 1. 2022 a vydán Opatřením obecné povahy Ministerstva zemědělství z 28. 1. 2022 s č. j. MZE-70001-2021- 15120). Následně byl správce povodí (Povodí Moravy Brno) ve spolupráci s krajským úřadem pořízen Plán dílčího Povodí Moravy a přítoků Váhu.

Hlavním cílem těchto plánů je dosažení dobrého stavu vod a vodních útvarů. Jako nástroj k dosažení tohoto dobrého stavu a dalších cílů slouží návrhy opatření uvedené v jednotlivých listech opatření těchto plánů.

**Ve změně č. 4 územního plánu je třeba reagovat na tento nový dokument platný pro období 2021 – 2027.**

Podrobnější informace o dokumentech uvedených v bodu 2) a 3) naleznete na stránkách:

[www.kr-zlinsky.cz/planovani-v-oblasti-vod-cl-3081.html](http://www.kr-zlinsky.cz/planovani-v-oblasti-vod-cl-3081.html).

#### **Řešení:**

Na výše uvedený dokument je reagováno v kapitole A.1.3

- 4) Na území města Zlína a v jeho místních částech byla Krajským úřadem Zlínského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství v r. 2007 jednotlivě stanovená Opatřením obecné povahy **záplavová území** vodních toků Dřevnice, Fryštácký potok a Lutoninka včetně aktivní zóny.

Do textové části Odůvodnění změny č. 4 Územního plánu Zlína je třeba uvést výčet všech projednávaných ploch, které jsou umístěny ve stanoveném záplavovém území výše uvedených vodních toků včetně opatření na omezení či snížení povodňových rizik. V případě že se projednávaná plocha nachází třeba jen částečně v aktivní zóně záplavového území vodního toku, je třeba posoudit jednotlivě vhodnost každé návrhové plochy z hlediska hlavního i přípustného využití ve vazbě na § 67 odst. 1) a 2) vodního zákona, ve kterém jsou vodním zákonem dané následující limity:

*V aktivní zóně záplavového území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, jsou-li zřizovány v záplavovém území v katastrálních územích vymezených podle zákona č. 97/1996 Sb., o ochraně chmele, ve znění pozdějších předpisů, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky; to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.*

#### **Řešení:**

Výčet všech projednávaných ploch, které jsou umístěny ve stanoveném záplavovém území výše uvedených vodních toků včetně opatření na omezení či snížení povodňových rizik je uveden v odůvodnění v kapitole

A. 1.3 Vyhodnocení souladu s dalšími koncepčními a rozvojovými dokumenty.

Na základě doplnění odůvodnění včetně schématu „Míra povodňového ohrožení 1:10 000“ bylo orgánem ochrany vod dne 24. 8. 2022 bylo vydáno kladné koordinované stanovisko pod č.j. KUZZL 70947/2022.

**4. jako příslušný správní orgán na úseku dopravy:** vydává souhlasné stanovisko,

Odůvodnění:

Z hlediska silnic II. a III. třídy, které jsou ve vlastnictví Zlínského kraje a v majetkové správě příspěvkové organizace Ředitelství silnic Zlínského kraje, se sídlem K Majáku 5001, 761 23 Zlín, se v řešeném území nacházejí silnice č. II/489, II/490, II/491, III/4911, III/4912, III/4913, III/4915, III/4972, III/4973, III/4976, III/49016, III/49018, III/49026, III/49029.

Předložený návrh změny č. 4 Územního plánu Zlín výše uvedené silnice respektuje, není s nimi ve střetu. Z hlediska řešení silnic II. a III. třídy nemáme k návrhu žádné připomínky.

**5. jako příslušný správní orgán na úseku památkové péče:** vydává souhlasné stanovisko,

Odůvodnění:

Předložený návrh Změny č. 4 Územního plánu Zlína se dotýká území, kde jsou z hlediska památkové péče chráněny tyto památkově chráněná území a objekty:

- Městská památková zóna Zlín, zapsaná v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod rejst. č. 2085 (dále jen: „ÚSKP ČR“), určená Vyhláškou JmKNV v Brně č. 1990704, o prohlášení území historických jader měst za památkové zóny, ze dne 20.11.1990,
  - Ochranné pásmo významných kulturních památek ve Zlíně – Malenovicích (zapsané v ÚSKP ČR pod rejst. č. 3032) - hradu Malenovice, zapsaného v ÚSKP ČR pod rejst. č. 1880, předhradí rejst. č. 1881 a sochy sv. Vendelína rejst. č. 1889 - navržených ke zvýšené památkové ochraně, určené Rozhodnutím OkÚ ve Zlíně o vymezení ochranného pásma nemovitých kulturních památek ve Zlíně Malenovicích č. KU-653/95, ze dne 19.05.1995,
  - Nemovitě kulturní památky zapsané v ÚSKP ČR,
  - Území s archeologickými nálezy – celé řešené území,
- které nejsou předloženou Změnou č. 4 Územního plánu Zlína negativně dotčeny.

Ke Změně č. 4 Územního plánu Zlína bylo vydáno odborné vyjádření ve smyslu § 32 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, Národního památkového ústavu, územně odborného pracoviště v Kroměříži (dále jen: „NPÚ-ÚOP“) č. j. NPÚ-373/22452/2022 ze dne 07.04.2022. NPÚ-ÚOP uvedl, že k Návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína nemá z hlediska zájmu ochrany památkových hodnot připomínky.

### **Ministerstvo životního prostředí**

Stanovisko ze dne 19. 4. 2022

- a) **Za státní správu geologie:** nemá k veřejnému projednání návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína žádné připomínky.
- b) **Za ochranu zemědělského půdního fondu** jako příslušný dotčený orgán podle ustanovení § 17 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“), v platném znění (dále jen „zákon“) k veřejnému projednání (zkrácenému postupu) návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína sdělujeme, že projednávaná dokumentace z ledna 2022 (zhotovitel právnická osoba STEMIO a.s.) není vyhotovena ve smyslu požadavků stanovených vyhláškou č. 271/2019 Sb. V této souvislosti upozorňujeme, že touto vyhláškou je jasně stanoveno, jakým způsobem má být vyhotovena textová, grafická i tabulková část vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na ZPF (viz ustanovení § 9, a to včetně přílohy č. 2). V případě vymezení koridorů přitom musí být doloženo, zda a jak byly respektovány podmínky ustanovení § 9 odst. 3 citované vyhlášky. Uvedeným způsobem tedy musí být vypracováno posouzení všech ploch a koridorů (nově vymezených i stávajících, u kterých je navrhována jiná možnost využití, či např. dochází k plošným změnám), které jsou předmětem návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína a jsou situovány na ZPF (vazba na ustanovení § 2, 3 zákona). Současně musí být předloženo patřičné zdůvodnění navrhovaného řešení (jednotlivých záměrů) tak, jak ukládá ustanovení § 5 odst. 1 zákona (včetně ustanovení § 4 zákona). V této souvislosti mimo jiné uvádíme, že nezpochybňujeme, že lze obecně rozvoj obce považovat za veřejný zájem. Pokud jsou však předmětem návrhu Změny č. 4 záměry, které jsou situovány do půdy zařazené do I. a II. třídy ochrany, je třeba doložit zdůvodnění, že se prokazatelně jedná (a to ne pouze obecnými odkazy, ale konkrétními odkazy u jednotlivých navrhovaných záměrů) o veřejný zájem výrazně převažující tak, jak ukládá ustanovení § 4 odst. 3 zákona (viz např. dosud nedostatečné zdůvodnění výrazně převažujícího veřejného zájmu v případě nově vymezené plochy BI č. 1158). Ve smyslu ustanovení § 7

odst. 4 vyhlášky č. 271/2019 Sb. musí orgán ochrany ZPF posoudit též návrh na vymezení zastavěného území. Proto je třeba předložit i zdůvodnění předkládaného návrhu zastavěného území (zejména potom v případech, kdy navrhované řešení zahrnuje i některé pozemky, které podle grafických zákresů nejsou dosud zastavěny žádnou stavbou) tak, aby bylo možno posoudit jednotlivá řešení ve vazbě na možnost zajištění zásad ochrany ZPF stanovených zákonem. Z uvedeného důvodu požadujeme dorepracování projednávané dokumentace návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína, jak stanovují podmínky zákona a citované vyhlášky a bylo tak možno ze znalosti věci a nezpochybnitelným způsobem posoudit případný dopad jednotlivých navrhovaných řešení na ZPF. Teprve po předložení dorepracované dokumentace bude k návrhu projednávané změny územně plánovací dokumentace uděleno stanovisko podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona.

#### **Řešení:**

Na základě doplnění odůvodnění bylo orgánem ochrany ZPF vydáno dne 29. 7. 2022 kladné stanovisko pod č.j. MZP/2022/570/829 v následujícím znění:

Na základě posouzení projednávané dokumentace (včetně jejího dorepracovaného znění) tak, jak ukládá ustanovení § 7 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF (dále jen „vyhláška“), s přihlédnutím ke stavu projednávaných ploch (včetně jejich návaznosti na okolní zemědělské pozemky) zjištěném na místě samém, k jednotlivým vymezovaným záměrům situovaným na pozemcích ZPF **ministerstvo jako příslušný dotčený orgán podle ustanovení § 17 písm. a) zákona:**

#### **I. Uděluje podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona souhlas s následujícími plochami, které jsou předmětem řešení návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína**

##### **1. Plochy individuálního bydlení (BI)**

- 1152 o výměře 0,52 ha (z toho 0,08 ha půd zařazených podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, v platném znění, do IV. třídy ochrany a 0,44 ha půd zařazených do V. třídy ochrany)
- 1153 o výměře 0,25 ha (vše půda zařazená do IV. třídy ochrany)
- 1156 o výměře 0,58 ha (vše půda zařazená do III. třídy ochrany)
- 1157 o výměře 0,26 ha (vše půda zařazená do III. třídy ochrany)
- 1158 o výměře 0,25 ha (vše půda zařazená do II. třídy ochrany)
- 1166 o výměře 0,25 ha (vše půda zařazená do V. třídy ochrany)
- 1167 o výměře 0,16 ha (vše půda zařazená do III. třídy ochrany)
- 1168 o výměře 0,10 ha (vše půda zařazená do IV. třídy ochrany)
- 1185 o výměře 2,39 ha (z toho 0,93 ha půd zařazených podle vyhlášky o stanovení tříd ochrany do II. třídy ochrany a 1,46 ha půd zařazených do IV. třídy ochrany)
- 878 o výměře 0,15 ha (vše půda zařazená do V. třídy ochrany)
- 920 o výměře 0,26 ha (vše půda zařazená do III. třídy ochrany)
- 322 o výměře 0,36 ha (vše půda zařazená do III. třídy ochrany)
- 363 o výměře 0,76 ha (z toho 0,70 ha půdy zařazené do IV. třídy ochrany a 0,06 ha půdy zařazené do V. třídy ochrany)

##### **2. Plochy hromadného bydlení (BH)**

- 242 o výměře 0,74 ha (vše půda zařazená do II. třídy ochrany)

##### **3. Plochy smíšené obytné (SO)**

- 1169 o výměře 0,08 ha (vše půda zařazená do V. třídy ochrany)
- 1123 o výměře 0,06 ha (vše půda zařazená do III. třídy ochrany)

##### **4. Plochy smíšené obytné v centrální zóně – městské centrum (SO.1)**

- 1184 o výměře 1,99 ha (vše půda zařazená do I. třídy ochrany)

##### **5. Plochy rekreace – rodinná – zahrádkářské osady (RZ)**

- 1163 o výměře 0,7 ha (vše půda zařazená do IV. třídy ochrany)

##### **6. Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OS)**

- 1154 o výměře 0,65 ha (vše půda zařazená do V. třídy ochrany)
- 1188 o výměře 0,19 ha (vše půda zařazená do III. třídy ochrany)

##### **7. Plochy občanského vybavení – komerční zařízení (OK.1)**

- 1183 o výměře 0,06 ha (vše půda zařazená do III. třídy ochrany)
- 925 o výměře 0,29 ha (vše půda zařazená do V. třídy ochrany)
- 386 o výměře – 0,18 ha (vše půda zařazená do I. třídy ochrany)
- 387 o výměře 0,18 ha (vše půda zařazená do I. třídy ochrany)

8. Plochy technické infrastruktury (T\*)
- 1160 o výměře 1,09 ha (z toho 0,14 ha půdy zařazené do I. třídy ochrany a 0,96 ha půdy zařazené do II. třídy ochrany)
  - 1161 o výměře 0,22 ha (z toho 0,06 ha půdy zařazené do I. třídy ochrany a 0,16 ha půdy zařazené do II. třídy ochrany)
9. Plochy smíšené výrobní (SP)
- 388 o výměře 0,13 ha (vše půda zařazená do I. třídy ochrany)
10. Plochy veřejných prostranství (P\*)
- 1175 o výměře 0,08 ha (vše půda zařazená do V. třídy ochrany)
  - 1177 o výměře 0,02 ha (vše půda zařazená do III. třídy ochrany)
  - 1186 o výměře 0,04 ha (z toho 0,03 ha půdy zařazené do II. třídy ochrany a 0,01 ha půdy zařazené do IV. třídy ochrany)
  - 434 o výměře 0,01 ha (vše půda zařazená do IV. třídy ochrany)
11. Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS)
- 1179 o výměře 0,05 ha (vše půda zařazená do III. třídy ochrany)
  - 1180 o výměře 1,42 ha (z toho 0,27 ha půdy zařazené do II. třídy ochrany a 1,15 ha půdy zařazené do IV. třídy ochrany)
  - 1182 o výměře 0,08 ha (z toho 0,07 ha půdy zařazené do II. třídy ochrany a 0,01 ha půdy zařazené do III. třídy ochrany)
  - 1189 o výměře 0,21 ha (z toho 0,19 ha půdy zařazené do I. třídy ochrany a 0,02 ha půdy zařazené do II. třídy ochrany)
  - 1190 o výměře 0,39 ha (z toho 0,03 ha půdy zařazené do II. třídy ochrany, 0,09 ha půdy zařazené do III. třídy ochrany a 0,27 ha půdy zařazené do IV. třídy ochrany)
  - 1191 o výměře 1,27 ha (z toho 0,01 ha půdy zařazené do II. třídy ochrany, 0,07 ha půdy zařazené do III. třídy ochrany, 1,09 ha půdy zařazené do IV. třídy ochrany a 0,10 ha půdy zařazené do V. třídy ochrany)
- Současně bere na vědomí záměry nově vymezovaných ploch, případně ploch přestavby, které jsou označeny jako 1164 (plocha pro bydlení), 1165, 1155, (plochy pro individuální bydlení), 1171, 1172 (plochy hromadného bydlení), 1173, 1187 (plochy smíšené obytné), 1170 (plochy pro komerční vybavení), 529, 1173, 1184 (plochy smíšené obytné v centrální zóně a pro tvorbu městského centra), 1162 (plocha technické infrastruktury) a plochy 1176, 1178 (plocha dopravy), které nejsou podle projednávané dokumentace situovány na pozemky ZPF.

**II. V souladu s ustanovením § 7 odst. 4 vyhlášky bere na vědomí návrh na vymezení úprav zastavěného území s tím, že konkrétní stav jednotlivých pozemků bude ověřen v rámci následných řízení vedených podle zákona na základě podrobnějších údajů, a to ve vazbě na příslušné zásady stanovené zákonem.**

Odůvodnění:

Ministerstvo životního prostředí uplatnilo dne 14. 4. 2022 stanovisko č.j. MZP/2022/570/356 k veřejnému projednání návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína. Za úsek ochrany ZPF upozornilo na nedostatky v projednávané dokumentaci (zhotovitel právnická osoba STEMIO a.s.) s tím, že je třeba dopracovat projednávanou dokumentaci, jak stanovují podmínky zákona a vyhlášky a bylo tak možno v plném rozsahu posoudit případné dopady na ZPF. Dopracovaná dokumentace byla ministerstvu doručena dne 18. 7. 2022, i v tomto vyhotovení však byly zjištěny některé dílčí nedostatky, které bylo třeba, aby zhotovitel odstranil. V tomto smyslu upřesněné znění dokumentace bylo ministerstvu doručeno přímo zhotovitelem dne 19. 7. 2022.

Na základě údajů uvedených v projednávané dokumentaci ministerstvo posoudilo předpokládaný dopad navrhovaných záměrů na ZPF tak, jak mu ukládá ustanovení § 7 vyhlášky. Přihlédlo přitom ke stavu jednotlivých lokalit zjištěném při šetření na místě samém, a to včetně hodnocení návaznosti nově vymezovaných ploch na okolní navazující pozemky (součást ZPF) či na plochy již platnou územně plánovací dokumentací k jinému možnému využití schválených. Ministerstvo dále přihlédlo ke svým odborným znalostem problematiky ochrany ZPF (zásad stanovených zákonem) a znalostem o stavu ZPF nejen celého správního území Zlína, ale i stavu jednotlivých dotčených lokalit, které získalo v rámci své úřední činnosti (např. z předcházejících řízení vedených podle zákona). Ministerstvo přihlédlo i k závěrům projednání předkládaných záměrů s pořizovatelem. Při posuzování jednotlivých ploch vymezovaných ve Změně č. 4 Územního plánu Zlína ministerstvo vycházelo z podmínek stanovených pro toto řízení zákonem (ustanovení § 4 a ustanovení § 5 odst. 1) a vyhláškou (ustanovení § 3, ustanovení § 5, ustanovení § 7 a ustanovení § 9). Zohlednilo též některé postupy stanovené metodickým pokynem č.j. OOLP/1067/96 ze dne 1. 10. 1996 (dále jen „metodický pokyn“), a to konkrétně ty, které dosud nebyly nahrazeny postupy stanovenými v následně přijatých platných právních normách [některé postupy byly překonány v souvislosti s přijetím vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, zákona č. 41/2015 Sb., kterým došlo ke změně zákona (viz mimo jiné ustanovení § 4) či vyhlášky, která na základě aktuálního stavu v právních předpisech nově stanovila postupy pro projednávání územně plánovacích dokumentací (mimo jiné postup stanovený v Čl. II odst. 3 byl nově



nahrazen ustanovením § 7 vyhlášky]]. Na základě tímto způsobem provedeným podrobným prověřením navrhovaného řešení bylo možno dospět k závěru, že Změnou č. 4 nedochází k takovým podstatným dopadům na ZPF, které by nebylo možno opatřit kladným stanoviskem podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona.

Potřeba vymezení nových ploch pro bydlení, případně ploch bydlení umožňujících (tj. ploch BI, BH, SOP, SO.1) byla v projednávané dokumentaci Změny č. 4 odůvodněna srovnáním celkových výměr stávajících zastavitelných ploch určených pro tuto možnost využití a uvažovanou potřebou těchto ploch, které jsou pro další rozvoj krajského města nezbytné s tím, že nabídka ploch ani po úpravách navrhovaných ve Změně č. 4 nemá dosahovat naplnění výsledné potřeby. Jak je přitom patrné z výše uvedeného přehledu (viz část „I.“), pro možnost bydlení jsou do řešení Změny č. 4 zahrnuty nejen plochy nově vymezené na ZPF, ale i plochy (nově vymezené, případně přestavby), které nejsou situovány na pozemky V tomto smyslu byl tedy zohledněn požadavek ustanovení § 4 odst. 1 zákona.

Z celkové výměry 9,16 ha ploch navrhovaných pro bydlení (případně bydlení umožňující), které jsou situovány na ZPF, je dotčeno 5,25 ha půd méně kvalitních, které jsou zařazeny do III., IV. a V. třídy ochrany tak, jak stanovuje ustanovení § 4 odst. 1 písm. b) zákona (podle přílohy metodického pokynu je možno územním plánem tyto půdy vymežit pro případnou výstavbu). Konkrétně se jedná o plochy 1152, 1153, 1156, 1157, 1166, 1167, 1168, 1185 - část, 878, 920, 322, 363, 1169, 1123. Všechny tyto záměry lze označit za řešení, které respektuje ustanovení § 4 odst. 1 písm. c) zákona, neboť nedochází k narušování organizace ZPF (ve všech případech se jedná o plochy přímo navazující na pozemky s již realizovanou zástavbou, nebo o plochy přímo navazující na plochy již platným územním plánem k zástavbě schválené) a ani nedojde k narušení sítě zemědělských účelových komunikací, stejně tak nemá dojít ani k narušení hydrologických a odtokových poměrů. Po posouzení jednotlivých záměrů, s přihlédnutím i ke všem výše uvedeným závěrům, lze konstatovat, že citované plochy splňují podmínky stanovené ustanovením § 4 odst. 1, 2 zákona. Zdůvodnění navrhovaného řešení ve smyslu podmínek ustanovení § 5 odst. 1 zákona bylo pro možnost objektivního posouzení vyhotoveno dostatečným způsobem, proto bylo možné tyto záměry kladně projednat podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona. Zbývající výměra z uvedené celkové výměry 9,16 ha ploch vymezených na ZPF pro bydlení (bydlení umožňující) je tvořena půdou zařazenou do I. třídy ochrany (viz plocha 1184 o výměře 1,99 ha) a do II. třídy ochrany (viz plocha 1158 o výměře 0,25 ha, část plochy 1185 o výměře 0,93 ha - obě plochy vymezeny pro BI a plocha 242 o výměře 0,74 ha - vymezená pro BH). Podle ustanovení § 4 odst. 3 zákona se jedná o půdy se zvýšenou ochranou s tím, že podle přílohy metodického pokynu mají být obecně půdy zařazené do I. třídy ochrany v jednotlivých klimatických regionech bonitně nejcennější, které lze odejmout pouze výjimečně (převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu) a půdy zařazené do II. třídy mají mít obecně nadprůměrnou produkční schopnost (mají být jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování jen podmíněně zastavitelné). Přes uvedený stav, na základě posouzení případného dopadu navrhovaných řešení na ZPF komplexně a ve všech souvislostech, s přihlédnutím i k ostatním zásadám ustanovení § 4 odst. 1, 2 zákona, bylo přesto možné i v těchto případech vymezené plochy kladně projednat podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona.

- V případě plochy 1184 (1,99 ha), která je situována na půdy I. třídy ochrany, je třeba zdůraznit, že se jedná o plochu přestavby (plocha smíšená pro průmysl a výrobu, částečně pro dopravní infrastrukturu, nyní vymezená jako plocha SO.1 - plochy smíšené obytné v centrální zóně - městské centrum). Přesto, že je zde evidována půda, která by měla mít podle zákona zvýšenou ochranu (podle přílohy metodického pokynu půda bonitně nejcennější, viz výše), podle zdůvodnění účelu (a i podle grafických zákresů) se jedná o území již zástavbou výrazně dotčené (součástí stávajícího areálu Rybníky), a to v zastavěném území města. Z hlediska zásad ochrany ZPF lze tedy tuto plochu označit jako území s „nedostatečně využitými pozemky v zastavěném území“, které by mělo být (byť se zde nachází i půda zařazená do I. třídy ochrany) pro nezemědělské účely použito přednostně (viz ustanovení § 4 odst. 1 zákona). Tato skutečnost je mimo jiné pro ministerstvo důvodem, proč je možno plochu 1184 opatřit kladným stanoviskem podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona.
- Plocha 1158 (0,25 ha) je situována na půdy zařazené do II. třídy ochrany. Z projednávané dokumentace vyplývá, že se jedná o záměr pro možnost výstavby 1 rod. domu. V rámci Změny č. 4 je sice předmětem řešení celý pozemek, možnost jeho případné zástavby je však z velké míry limitována, a to z důvodu existence ochranného pásma trafostanice, vedení vodovodu a ochranného pásma vodního toku a lesa. Předmětný pozemek přímo navazuje na pozemek s již realizovaným rod. domem s tím, že se jedná o doplnění stávající uliční zástavby (lze tedy využít napojení na inženýrské sítě a není třeba požadovat další případné zábory ZPF pro vybudování přístupové komunikace). Pozemek je ze tří stran přímo ohraničen stávající zástavbou, místní komunikací a Štípským potokem (za kterým navazuje ve svahu lesní pozemek), nedojde tedy k případnému narušení organizace ZPF či sítě zemědělských účelových komunikací. Vlastní pozemek (evidovaný jako trvalý travní porost) je konkrétně tvořen půdou s bonitovanou půdně ekologickou jednotkou (dále jen „BPEJ“) 6.58.00, tedy půdou podle oficiálních údajů (viz zdroj eKatalog BPEJ) hlubokou, v mírně teplém (až teplém) a

vlhkém klimatickém regionu, málo produkční. Vzhledem k výše uvedeným omezením pro následnou zástavbu pozemku a též účelu vymezované plochy (tj. zástavba pouze jedním rod. domem s tím, že zbývající část pozemku má být využívána jako přídomovní zahrada) lze dovodit, že se v daném případě bude odnímat jen nejnútější plocha ZPF s tím, že u zbývající výměry půdy nedojde k její trvalé a nevratné likvidaci možnou zástavbou. V tomto případě ministerstvo přihlédlo též ke smyslu a účelu Čl. III odst. 2 písm. c) metodického pokynu, který sjednocuje postupy pro možnost případného následného řízení ve věci vlastního odnámání ZPF a podle kterého by byla zástavba pro stavbu rod. domu fyzickou osobou na pozemku bezprostředně navazujícím na plochy určené k nezemědělským účelům (což by měl být podle odkazů v projednávané dokumentaci tento případ) možná. V projednávané dokumentaci chybí v daném případě dokladování jiného výrazně převažujícího veřejného zájmu (vazba na ustanovení § 4 odst. 3 zákona), ministerstvo proto při svém rozhodování posoudilo veřejné zájmy známé z odkazů uvedených v dokumentaci a vzájemně je poměřilo. Podle předloženého zdůvodnění je veřejným zájmem, aby byla na území krajského města naplněna potřeba dostupných ploch vymezovaných pro možnost bydlení (viz výše). Tento obecně uplatněný veřejný zájem ministerstvo nijak nerozporuje. V tomto konkrétním případě je přitom odkazováno na (oproti jiným řešením) výhodnost navrhovaného řešení, a to z důvodu možného využití oboustranného obestavění stávající ulice (a tím i minimalizování předpokládaného následného záboru ZPF) a současně je odkazováno na to, že podle prováděcích předpisů stavebního zákona by se dalo předmětné území označit jako „proluka“ mezi stávající zástavbou a tak by mohla být určena k zastavění (v souvislosti s odkazováním na pojem „proluka“ dle stavebních předpisů však ministerstvo podotýká, že z hlediska ochrany ZPF má podle ustanovení § 9 odst. 2 zákona tento pojem jiný význam). Z dostupných podkladů nelze jednoznačně dovodit, který veřejný zájem (nezbytnost vymezení zastavitelných ploch pro bydlení potřebných pro zajištění rozvoje krajského města či veřejný zájem na zvýšené ochraně půd zařazených do II. třídy ochrany) je převažující. Ministerstvo proto přihlédlo k ostatním podmínkám ochrany ZPF, které jsou stanoveny v ustanovení § 4 odst. 1, 2 zákona (viz výše), k účelu Čl. III odst. 2 písm. c) metodického pokynu a v neposlední řadě ke konkrétnímu hodnocení dotčené půdy podle přiřazené BPEJ (tj. že by se mělo jednat o nikoli půdy s nadprůměrnou produkční schopností, ale o půdy málo produkční). Posoudilo tak možnost vymezení plochy 1158 ve všech známých souvislostech a s přihlédnutím ke všem zásadám plošné ochrany ZPF.

- Plocha 1185 má celkovou výměru 2,39 ha, z toho pouze část (0,93 ha) je tvořena půdou zařazenou do II. třídy ochrany, zbývající část (1,46 ha) je tvořena půdou zařazenou do IV. třídy ochrany. Území dotčené navrhovanou změnou již bylo z hlediska zásad ochrany ZPF opakovaně posuzováno v rámci předcházejících řízení podle ustanovení § 5 zákona. Ministerstvo tehdy podrobně posoudilo předkládaný záměr možného využití vymezované plochy pro bydlení ve vazbě na podmínky stanovené primárně zákonem a též ve vazbě na konkrétní stav dotčených pozemků zjištěný při opakovaně prováděném šetření na místě samém. Přihlédlo přitom i ke svým odborným znalostem problematiky ochrany ZPF (včetně posouzení skutečné kvality půdy některých dotčených pozemků). V současné době ministerstvo opět podrobně posoudilo předkládaný záměr ve vazbě na jednotlivé (v současné době platné, viz výše) zásady ochrany ZPF a ve vazbě na změny v zařazení půd jednotlivých pozemků do tříd ochrany, a to včetně na základě šetření provedeném na místě samém. V tomto smyslu bylo zohledněno, že větší část dotčené plochy je již v současné době tvořena půdou zařazenou do IV. třídy ochrany (tedy půdou podle přílohy metodického pokynu s převážně podprůměrnou produkční schopností, jen s omezenou ochranou, která je využitelná i pro výstavbu). Jak si ministerstvo svým dotazem (č.j. MZP/2022/570/576 ze dne 19. 4. 2022) ověřilo přímo u příslušné pobočky Státního pozemkového úřadu, došlo na základě žádosti o posouzení změny zařazení bonity zemědělských půd na 9 konkrétně označených pozemcích v katastrálním území Zlín (lokality Vršava) k posouzení půdního profilu a bylo zjištěno, že návrh na změny BPEJ byl opodstatněný. V současné době je již příslušné řízení ve věci aktualizace BPEJ ukončeno, nový stav je zapsán v oficiálních údajích o pozemcích (zdroj „Nahlížení do katastru nemovitostí“). Lze tedy konstatovat, že se tak původní pochybnosti ministerstva o skutečné kvalitě některých dotčených pozemků v dané lokalitě potvrdily. V této souvislosti ministerstvo podotýká, že žádost předložená Státnímu pozemkovému úřadu se nevztahovala ke všem pozemkům situovaným na řešené ploše 1185, proto nebylo ani na všech těchto pozemcích provedeno posouzení stavu půdního profilu a tím tedy nedošlo ani k případnému posouzení aktuálního zařazení půd do BPEJ. (Obecně je přitom známo, že původní data o stavu bonitace ZPF vycházela z dat získaných při „Komplexním průzkumu půd“, který proběhl v letech 1961–1970 s tím, že se při něm ale nezkoumal stav každého jednotlivého pozemku. Hranice BPEJ, s vyznačením „okrsků“ půd s přiřazenými BPEJ, byly zakresleny do bonitačních map v měřítku 1 : 5 000, ve kterých jsou mimo jiné zobrazena i místa provedených půdních sond). Za účelem vyloučení případných nedorozumění považuje ministerstvo v této souvislosti za důležité zdůraznit, že nyní zůstává pro posouzení záměru vymezení plochy 1185 pro možnost individuálního bydlení z hlediska případného dopadu na ZPF podstatným aktuální stav, tedy jak již bylo uvedeno výše, část dotčeného území je tvořena pozemky s půdou zařazenou do IV. třídy ochrany a část pozemků je dosud oficiálně tvořena půdou zařazenou do II. třídy ochrany s tím, že tato část území se zvýšenou ochranou půdy je podle údajů uvedených v katastru nemovitostí (viz „Nahlížení do katastru nemovitostí“) tvořena půdou s přiřazenou BPEJ 64310. Podle eKatalogu BPEJ se má tedy jednat o půdy hluboké v mírně

teplém (až teplém), vlhkém klimatickém regionu a málo produkční. Celá vymezovaná plocha přímo navazuje na stávající zástavbu (již realizované bydlení individuální na lokalitě Horní Vršava VII a částečnou zástavu rod. domy na lokalitě Horní Vršava VIII, ke kterým je již zřízena obslužná komunikace). Část vymezované plochy s pozemky tvořenými půdou evidovanou ve II. třídě ochrany přitom tvoří enklávu mezi pozemky s půdou IV. třídy ochrany (tedy pozemky s omezenou ochranou, využitelnými pro výstavbu) a stávající zástavbou na lokalitě Horní Vršava VII, konkrétně se jedná o území vymezené zmíněnou obslužnou komunikací k rod. domům na lokalitě Horní Vršava VIII a stávající zástavbou na lokalitě Horní Vršava VII. V případě části plochy s půdou zařazenou do IV. třídy ochrany lze konstatovat, že toto řešení splňuje podmínku ustanovení § 4 odst. 1 písm. b) zákona a s přihlédnutím k navrženému možnému využití (realizace individuálního bydlení) lze též předpokládat, že bude docházet k odnímání jen nejnútnejší plochy ZPF a na zbývajících výměrách půdy tak nedojde k její trvalé a nevratné likvidaci možnou zástavbou tak, jak stanovuje ustanovení § 4 odst. 1 písm. d) zákona. Případné vyloučení části plochy tvořené půdou zařazenou do II. třídy ochrany (a to právě z důvodu její zvýšené ochrany) by znamenalo, že by se jednalo o řešení, které by bylo v rozporu s podmínkou ustanovení § 4 odst. 1 písm. c) zákona (tj. došlo by k nežádoucímu narušení organizace ZPF, na předmětné lokalitě by tak vznikla enkláva ZPF o výměře 0,93 ha mezi zastavěným územím a zastavitelnou plochou). Z uvedeného důvodu je třeba i z hlediska podmínek ochrany ZPF plochu 1185 posuzovat jako celek a tímto způsobem i vymezovat v rámci projednávané Změny č. 4. Vzhledem k navrhované funkci lze i v tomto případě (stejně jako na zbývajících výměrách vymezované plochy předpokládat, že bude docházet k odnímání jen nejnútnejší plochy ZPF a na zbývajících výměrách půdy tak nedojde k její trvalé a nevratné likvidaci možnou zástavbou tak, jak stanovuje ustanovení § 4 odst. 1 písm. d) zákona. Jak bylo ověřeno na místě, v současné době jsou stejně pozemky této části plochy již oploceny a zjevně jsou využívány jako zázemí některým stávajícím rodinným domům z lokality Horní Vršava VII. V projednávané dokumentaci chybí dokladování jiného výrazně převažujícího veřejného zájmu (vazba na ustanovení § 4 odst. 3 zákona), ministerstvo proto při svém rozhodování posoudilo veřejné zájmy známé z odkazů uvedených v dokumentaci a vzájemně je poměřilo. Podle předloženého zdůvodnění je veřejným zájmem, aby byla na území krajského města naplněna potřeba dostupných ploch vymezených pro možnost bydlení (viz výše). Jak již ministerstvo uvedlo výše, tento obecně uplatněný veřejný zájem nijak nerozporuje. V tomto konkrétním případě je odkazováno na výhodnost navrhovaného řešení, která měla být podpořena nezávislým komplexním posouzením, které mělo hodnotit územní potenciál jednotlivých zastavitelných ploch pro bydlení v celém správním území města a též odkazuje na to, že z hlediska urbanistického se má jednat o nejhodnotnější lokalitu pro bydlení na území města. Z dostupných podkladů nelze jednoznačně dovodit, který veřejný zájem (nezbytnost vymezení zastavitelných ploch pro bydlení potřebných pro zajištění rozvoje krajského města či veřejný zájem na zvýšené ochraně půd zařazených do II. třídy ochrany) je výrazně převažující. Ministerstvo proto přihlédlo k ostatním podmínkám ochrany ZPF, které jsou stanoveny v ustanovení § 4 odst. 1, 2 zákona (viz výše) a ke konkrétnímu hodnocení dotčené půdy podle přiřazené BPEJ (tj. že by se mělo jednat o nikoli půdy s nadprůměrnou produkční schopností, ale o půdy málo produkční). Podstatné přitom bylo to, že pokud by byla kladně projednána pouze větší část plochy tvořená půdou zařazenou do IV. třídy ochrany, která splňuje podmínky stanovené zákonem pro možnost kladného projednání (a menší část plochy byla vyloučena), bylo by takové řešení v rozporu s ustanovením § 4 odst. 1 zákona. Posoudilo tak možnost vymezení plochy 1185 komplexně, v rozsahu všech zásad plošné ochrany ZPF, a přitom přihlédlo i k tomu, že výměra části plochy s půdou ve II. třídě ochrany (tj. 0,93 ha) není z hlediska celého řešeného území města výměrou mimořádného rozsahu.

- V případě plochy 242 (0,74 ha) se jedná o jedinou plochu vymezovanou v rámci Změny č. 4 pro hromadné bydlení na ZPF s tím, že se jedná o rozšíření stávající zastavitelné plochy vymezené platným územním plánem pro tento účel, na které již zástavba probíhá. Podle odkazů uvedených v projednávané dokumentaci je plocha 242 prakticky enklávou ZPF mezi zastavitelnou plochou, vodním tokem Dřevnice, plochou pro dopravu (Boněcká příčka) a souběžným protipovodňovým valem (ve stávajícím platném územním plánu se jedná o území doplňující stávající zastavitelnou plochu pro sídelní zeleň, ta má být nyní nově umístěna rovnoměrně po celé ploše vymezené pro BH (tj. stávající zastavitelné i jejím nyní nově vymezovaném rozšíření). Záměr na změnu stávajícího účelu vychází z požadavku města (v jehož majetku jsou částečně dotčené pozemky) s tím, že chce na vymezované ploše řešit bytovou výstavbu sociálních a startovacích bytů (z tohoto důvodu je tento záměr pro rozvoj města prioritou). Podle zdůvodnění navrhovaného řešení stávající územní plán nedisponuje žádnou jinou vhodnou zastavitelnou plochou, která by vytvářela podmínky pro uvedený specifický účel a kde by byla dostupná veřejná infrastruktura. Navrhované řešení tak má představovat zkompaktnění zástavby a komplexní přístup při využití území. Ministerstvo posoudilo navrhovaný záměr ve vztahu k zajištění zásad stanovených zákonem. Z dostupných údajů vyplývá, že se v daném případě jedná o záměr rozšíření stávající zastavitelné plochy, který nepředstavuje další rozšiřování do volné krajiny (na pozemky ZPF), neboť je toto území vymezeno stávající zástavbou (či plochou, která zástavbu již umožňuje), vodním tokem a plochou pro dopravu. Nedojde tak k případnému narušení organizace ZPF ani k případnému narušení sítě zemědělských komunikací tak, jak ukládá ustanovení § 4 odst. 1 písm. c) zákona. V rámci stávajícího územního plánu nelze k požadovanému účelu využít jinou zastavitelnou plochu s tím že

vzhledem k uváděnému specifickému účelu se ze strany města má jednat o nezbytné řešení. Z údajů katastru nemovitostí vyplývá, že je plocha 242 tvořena půdou zařazenou do II. třídy ochrany s přiřazenou BPEJ 65800. Podle eKatalogu BPEJ se přitom má jednat o půdy hluboké v mírně teplém (až teplém), vlhkém klimatickém regionu a málo produkční. V projednávané dokumentaci chybí dokladování jiného výrazně převažujícího veřejného zájmu (vazba na ustanovení § 4 odst. 3 zákona), ministerstvo proto při svém rozhodování posoudilo veřejné zájmy známé z odkazů uvedených v dokumentaci a vzájemně je poměřilo. Podle předloženého zdůvodnění je veřejným zájmem, aby byla na území krajského města dostupná plocha pro možnost využití hromadného bydlení – v daném případě specifické funkce možnosti výstavbu sociálních a startovacích bytů. Tento zájem lze považovat za veřejný zájem na zajištění všech potřebných funkcí rozvoje města s tím, že se odkazuje na vhodnost navrhovaného řešení (pozemky ve vlastnictví města, dostupnost veřejné infrastruktury, zkompaktnění zástavby, využití stávající enklávy s omezením možnosti dalšího rozšiřování případné zástavby díky vzniklým limitům v území). Z dostupných podkladů nelze jednoznačně dovodit, který veřejný zájem (nezbytnost vymezení zastavitelné plochy pro specifický účel či veřejný zájem na zvýšené ochraně půd zařazených do II. třídy ochrany) je výrazně převažující. Ministerstvo proto přihlédlo k ostatním podmínkám ochrany ZPF, které jsou stanoveny v ustanovení § 4 odst. 1, 2 zákona (viz výše) a ke konkrétnímu hodnocení dotčené půdy podle přiřazené BPEJ (tj. že by se mělo jednat o nikoli půdy s nadprůměrnou produkční schopností, ale o půdy málo produkční). Posoudilo tak možnost vymezení plochy 242 komplexně, v rozsahu všech zásad plošné ochrany ZPF, a přitom přihlédlo i k tomu, že výměra vymezované plochy s půdou ve II. třídě ochrany (tj. 0,74 ha) není z hlediska celého řešeného území města výměrou mimořádného rozsahu. Proto bylo možno na základě posouzení záměru ve všech souvislostech (byť má být dotčena půda podle přílohy metodického pokynu vysoce chráněná jen podmíněně zastavitelná) v tomto konkrétním případě připustit možnost vymezení této plochy jako zastavitelné.

Potřeba vymezení plochy 1163 – RZ (rekreace – rodinná – zahrádkářské osady) byla v projednávané dokumentaci Změny č. 4 odůvodněna tím, že se jedná o plochu mezi stávajícími plochami využívanými pro tento účel s tím, že je situována na pozemky s půdou zařazenou do IV. třídy ochrany. Jedná se tedy o řešení, které respektuje podmínky ustanovení § 4 odst. 1 písm. b), c) zákona i závěr přílohy metodického pokynu (viz bod. 4). Ministerstvo též přihlédlo k účelu navrhovaného využití (tj. zahrádkářská osada).

Pro občanské vybavení (tělovýchova a sport - OS, či komerční zařízení - OK.1) jsou návrhem Změny č. 4 vymežovány plochy 1154, 1188, 1183, 925, které jsou situovány na půdy zařazené do III. a V. třídy ochrany. V tomto smyslu je zohledněna podmínka ustanovení § 4 odst. 1 písm. b) zákona i závěr přílohy metodického pokynu (viz bod 3., a 5.). V případě ploch vymezovaných pro tělovýchovu a sport je ze zdůvodnění i z grafických zákresů zřejmé, že se jedná o plochy vymezované v přímé návaznosti na území již zástavbou dotčená a u kterých je jiné než zemědělské využití efektivnější. Uvedené plochy, které jsou vymežovány pro komerční využití, řeší novou možnost využití stávajícího nefunkčního areálu s tím, že se jedná o plochu přestavby a o rozšíření původní plochy stávajícího areálu. Lze konstatovat, že tyto záměry zohledňují podmínky ustanovení § 4 odst. 1, 2 zákona, proto je možné vymezované plochy kladně projednat. Plochy 386 a 387 (OK.1) jsou sice tvořeny půdou zařazenou do I. a II. třídy ochrany, ze zdůvodnění je však zřejmé, že navrhovaným řešením dochází pouze k úpravě zastavitelných ploch přiléhajících k ploše dopravní infrastruktury, která byla v území stabilizovaná (dochází tak ke vhodnému využití enkláv bezprostředně navazujících na zastavitelné plochy, resp. nedochází k dalšímu rozšiřování požadavků situovaných na ZPF. Což je zřejmé i z výše uvedené bilance výměr těchto ploch požadovaných pro Změnu č. 4). Lze tedy dovodit, že navrhovaným řešením jsou zohledněny podmínky ustanovení § 4 odst. 1 písm. c) a písm. e) zákona. Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o úpravu možného využití na lokalitě v souvislosti se provedenou stabilizací dopravní stavby, nebylo třeba prokazovat veřejný zájem výrazně převažující tak, jak ukládá ustanovení § 4 odst. 3 zákona. Ve smyslu splnění podmínek ustanovení § 5 odst. 1 zákona a ustanovení § 4 zákona tak bylo možno kladně projednat i tyto návrhy řešení.

Plochy technické infrastruktury (T\*) jsou vymezeny na půdách zařazených do I. a II. třídy ochrany. Jak však vyplývá ze zdůvodnění navrhovaného řešení, jedná se o zpřesněné řešení koridoru, který je vymezen v nadřazené územně plánovací dokumentaci. Změnou č. 4 je vymežovaná plocha koridoru (a to způsobem, jak stanovují podmínky vyhlášky) s tím, že reálný následný zábor bude v případě vlastní případné realizace záměru (elektrické vedení) zmenšen podle podrobnější projektové dokumentace. Pro možnost objektivního posouzení dopadu na ZPF bylo v projednávané dokumentaci zdůvodnění navrhovaného řešení provedeno dostatečným způsobem.

V případě plochy smíšené výrobní (SP) 388 se podle zdůvodnění navrhovaného řešení jedná, obdobně jako v případě ploch 386 a 387 (OK.1) o vhodné využití území v souvislosti se stabilizací plochy dopravní, která je zde vymezena.

Dochází tak k vhodnému využití enkláv v rámci bezprostředně navazujících zastavitelných ploch. Přesto, že je plocha tvořena půdou zařazenou do I. třídy ochrany bylo možno tento záměr kladně projednat, a to na základě stejných úvah, jako ministerstvo uvedlo výše v případě ploch 386 a 387 výše.

Ze zdůvodnění záměrů na vymezení ploch (P\*) veřejných prostranství (1175, 1177, 1186, 434) vyplývá, že se vždy jedná o vytvoření podmínek přístupu k plochám zastavitelným určeným pro bydlení a zlepšení jejich obslužnosti (např. vytvoření podmínek k propojení stávajících obslužných komunikací). Až na plochu 1186 se jedná o plochy situované na půdy zařazené do III., IV. a V. třídě ochrany, jedná se tedy o řešení přípustné, které zohledňuje podmínky plošné ochrany ZPF. V případě plochy 1186 se jedná o záměr na zajištění obslužnosti nově vymezované plochy 1185 (k.ú. Zlín, lokalita Vršava) s tím, že část výměry (0,03 ha z celkové výměry 0,04 ha) je situován na půdy II. třídy ochrany, zbývající část tvoří půdy zařazené do IV. třídy ochrany. Z grafických zákresů je přitom zřejmé, že tato plocha přímo navazuje na plochu 1185 a funkčně tuto plochu doplňuje. Přesto, že je tedy částečně dotčena půda zařazené do II. třídy ochrany (podle přiřazené BPEJ a její charakteristiky uvedené v eKatalogu BPEJ se má jednat o půdy málo produkční), ministerstvo záměr z hlediska zásad ochrany ZPF posoudilo komplexně, ve vazbě na navrhované řešení na ploše 1185. Z uvedeného důvodu proto i na toto podrobné zdůvodnění (viz výše) nyní odkazuje.

Jak je zřejmé z výše uvedeného přehledu, jsou plochy dopravní (DS) situovány na půdy zařazené do všech tříd ochrany (I. třída ochrany - 0,19 ha, II. třída ochrany - 0,4 ha, III. třída ochrany – 0,22 ha, IV. třída ochrany – 2,51 ha a V. třída ochrany – 0,1 ha). Všechny plochy jsou vymezovány pro veřejně prospěšné záměry, plochy 1179 a 1180 pro záchytná parkoviště, která mají být součástí koncepce veřejné dopravy či jsou vymezována v návaznosti na koridor pro přívaděč stavby D47. Plochy 1182, 1189 a 1191 jsou vymezovány pro záměr následné možné realizace cyklostezek a plocha 1190 pro možnost vybudování chodníku podél stávající silnice. V případě půd zařazených do I. a II. třídy ochrany ministerstvo odkazuje na možnost vymezení těchto záměrů (viz příloha metodického pokynu, odst. 1, 2). Ministerstvo nezpochybuje, že se ve všech případech jedná z hlediska potřeb zajištění dopravních řešení a obslužnosti území města o záměry nezbytné s tím, že i když jsou částečně dotčeny půdy zařazené do I. a II. třídy ochrany, nezpochybuje, že se v těchto případech jedná o veřejné zájmy výrazně převažující nad veřejným zájmem na ochraně těchto půd (a to přesto, že porovnání těchto veřejných zájmů ve zdůvodnění v předložené dokumentaci chybí). Proto, na základě posouzení záměrů na vymezení ploch DS (a to ve všech souvislostech a vzájemných návaznostech), dospělo ministerstvo k závěru, že lze tyto záměry kladně projednat podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona.

V části II. tohoto stanoviska ministerstvo v souladu s ustanovením § 7 odst. 4 vyhlášky vzalo na vědomí návrh na vymezení úprav zastavěného území s tím, že konkrétní stav jednotlivých pozemků bude ověřen v rámci případných následných řízení vedených podle zákona, a to na základě podrobnějších údajů o území, které nyní v projednávané dokumentaci nemělo ministerstvo k dispozici. Zejména se jedná o případná posouzení záměrů ve vazbě na některá řízení podle ustanovení § 9 odst. 2 zákona. V tomto stanovisku přijatý závěr zajištění všech zásad ochrany ZPF neovlivní, protože obecně platí, že každý záměr na případné odnětí zemědělské půdy ze ZPF ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 zákona má příslušný orgán ochrany ZPF vždy posuzovat (a to i tehdy, dospěje-li k závěru, že souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF není třeba).

### ***Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně***

Stanovisko ze dne 20. 4. 2022

S návrhem Změny č. 4 ÚP Zlín souhlasí za splnění této podmínky:

V navržené ploše smíšené centrální zóně – městské centrum SO.1 č. 1184 (změnová lokalita U18) **požadujeme stanovit využití území pro umístování akusticky chráněných staveb (bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb) pouze jako podmíněně přípustné využití území za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky**, tj. doložení skutečnosti v rámci dalších stupňů řízení dle stavebního zákona, že v chráněných prostorech těchto staveb umístovaných v ploše SO.1 č. 1184 nebude v důsledku hluku ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky docházet k překračování hygienických limitů hluku stanovených v nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

#### **Řešení:**

Požadavek stanovit využití území pro umístování akusticky chráněných staveb (bytových domů, rodinných domů, staveb

pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb) pouze jako podmíněně přípustné využití území za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky bude vzhledem k rozdělení změny č. 4 na změnu č. 4A –bez úprav a č.4B –vyžadující úpravy a nové projednání, zapracována v případě, že tato funkce v území zůstane v řešení změny č. 4B.

**Vzhledem k tomu, že funkce v území zůstala, podmínka je zapracována**

### **Magistrát města Zlína**

Koordinované stanovisko ze dne 21. 4. 2022

Magistrát města Zlína jako dotčený orgán vydává ve smyslu ust. § 4 odst. 7 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., toto koordinované stanovisko k návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína, a to k ochraně veřejných zájmů dle níže uvedených ustanovení zvláštních právních předpisů:

#### **1. zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění,**

K předloženému návrhu není Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, příslušným vodoprávním úřadem.

#### **2. zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění,**

K předloženému návrhu není Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, příslušným orgánem ochrany přírody.

#### **3. zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění, § 146 odst. 1 písm. e)**

K předloženému návrhu Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán na úseku odpadového hospodářství neuplatňuje žádné připomínky.

#### **4. zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, § 29 odst. 2 písm. c)**

Magistrát města Zlína, Odbor kultury a památkové péče, jako příslušný orgán státní správy na úseku památkové péče, nemá k návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína žádných připomínek, a to ve vztahu k nemovitým kulturním památkám a ochranným pásmům nemovitých kulturních památek v daném území.

#### **5. zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, § 40 odst. 4 písm. d)**

K předloženému návrhu změny ÚP Magistrát města Zlína, Odbor stavebních a dopravních řízení, jako příslušný orgán na úseku dopravy vydává souhlasné stanovisko.

**6. zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění,** K předloženému návrhu není Magistrát města Zlína, Odbor městské zeleně, příslušným orgánem státní správy lesů. K uplatnění stanoviska je pro území obce s rozšířenou působností Zlín věcně příslušný Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (§ 48a odst. 2 písm. b) cit. zákona.

### **b) K NÁVRHU ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK TÝKAJÍCÍCH SE ZMĚNY Č. 4B**

#### **Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně**

Stanovisko ze dne 6. 3. 2023

Bylo vydáno toto stanovisko: S návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína – část řešená změnou č. 4B se souhlasí.

#### **Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu – nadřízený orgán**

Stanovisko ze dne 9. 3. 2023

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona **souhlasí** s Návrhem rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínky uplatněné k návrhu Změny č. 4 ÚP Zlín – část řešená změnou č. 4B z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

#### **Odůvodnění**

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán územního plánování posoudil Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlín – část řešená změnou č. 4B:

#### **a) Zajištění koordinace využívání území zejména s ohledem na širší územní vztahy**

Z hlediska širších vztahů se Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny

č. 4 ÚP Zlín – část řešená změnou č. 4B nedotýká zajištění koordinace využití území s ohledem na širší územní vztahy.

#### b) Soulad s politikou územního rozvoje

Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 4 ÚP Zlín – část řešená změnou č. 4 – část řešená změnou č. 4B nemá vliv na záměry a požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1.9.2021.

#### c) Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 4 ÚP Zlín – část řešená změnou č. 4 – část řešená změnou č. 4B nemá vliv na záměry a požadavky vyplývající z Úplného znění Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, po vydání Aktualizace č. 4, s nabytím účinnosti 22.3.2022.

Dle ust. § 171 stavebního zákona, o státním dozoru ve věcech územního plánování a stavebního řádu upozorňujeme, že v předloženém návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek územního plánu byly zjištěny nepřesnosti (např. viz níže). Proto doporučujeme pořizovateli, aby byl Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlín – část řešená změnou č. 4B znovu přezkontrolován a před opakovaným veřejným projednáním upravený:

- obec, pro kterou se pořizuje územní plán, nemá dle stavebního zákona možnost podávat „námitky či připomínky“, v tomto případě Námitky ze dne 20. 04. 2022 uplatněné za Statutární město Zlín Mgr. Pavlem Stojarem. Určený zastupitel se účastní pracovních výborů s projektantem při tvorbě územního plánu a obec má pravomoc schvalovat návrh pokynů k úpravě návrhu územního plánu, pokud se odchylují od zadání územního plánu, a schvalovat vydání územního plánu, případně neschválit a vrátit s pokyny pro jeho přepracování

- při úpravě návrhu Změny č. 4 ÚP Zlín – část řešená změnou č. 4B po vyhodnocení veřejného projednání upozorňujeme na uplatnění priority č. 24a) Politiky územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 01.09.2021, ve které je požadováno vhodným uspořádáním ploch v území obce vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových areálů.

#### Řešení:

- Z žádného ustanovení stavebního zákona nevyplývá, že by obec nebo její zástupce nemohl podat připomínku k vlastní územně plánovací dokumentaci. Podaná námitka proto byla vyhodnocena jako připomínka. Stavební zákon řeší pravomoci zastupitelstva a rady, ale nikde není uvedeno, že by např. určený zastupitel nemohl podávat připomínky k územnímu plánu, který je pořizován pro jeho obec. Opačně v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona je uvedeno, **že každý může k návrhu uplatnit své připomínky**, dotčené osoby pak námitky. Jakou logiku by mělo, že by se obec 2 roky dívala na proces pořizování a nemohla do něj vstoupit se svou připomínkou, pakliže si uvědomí, že chce něco jinak? Měla by pak menší práva, než kdokoli jiný, který připomínku podat může.
- Uplatnění priority je řádně vyhodnoceno v textové části odůvodnění, v kap. A.1.1

#### **Ministerstvo životního prostředí ČR**

Stanovisko ze dne 20. 3. 2023

Bylo vydáno toto stanovisko:

za státní správu geologie: nemá k předloženému „Návrhu“ žádné připomínky,  
za úsek ochrany zemědělského půdního fondu: zdůrazňujeme, že ke Změně č. 4 bylo uděleno stanovisko č.j. MZP/2022/570/829 podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona, ve kterém byly vymezeny jednotlivé kladně za tento úsek životního prostředí projednané plochy, a to včetně výměr těchto vymezovaných ploch. Konkrétně se jednalo o 37 ploch situovaných na ZPF pro využití BI, BH, SO, SO.1, RZ, OS, OK.1, T\*, SP, P\* a DS. Současně jsme vzali na vědomí celkem 14 záměrů nově vymezovaných ploch, případně ploch přestavby, které podle projednávané dokumentace nejsou situovány na pozemcích ZPF. Jednotlivé plochy jsou v citovaném stanovisku označeny číslem tak, jak byly vymezeny v kapitole „C. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa“ projednávané dokumentace (dopracovaném znění z května 2022) a v příloze „Celkový rozsah vyhodnocení záboru ZPF řešených změnou č. 4 (nově generovaný zábor)“, tj. v tabulce vyhotovené podle požadavků vyhlášky č. 271/2019 Sb. Na základě posouzení předloženého „Návrhu“ sdělujeme, že nemáme námitek ke způsobu vypořádání námitek a připomínek, který v plném rozsahu respektuje závěry výše citovaného stanoviska uděleného podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona. Některým námitkám či připomínkám se však pořizovatel rozhodl vyhověti i když se jednalo o záměry, které předmětem kladného projednání na úseku ochrany ZPF nebyly (resp. na základě dostupných podkladů nelze bez možných pochybností dovést, zda i v těchto případech byl v celém rozsahu respektován citovaný souhlas podle

ustanovení § 5 odst. 2 zákona, neboť v námitkách a připomínkách je odkazováno na parcelní čísla, ta však výše uvedené vyhodnocení dopadů navrhovaného řešení na ZPF neobsahovala). S takovým návrhem vypořádání, pokud se má řešení dotýkat součástí ZPF, nemůžeme souhlasit. Mimo jiné nelze vyloučit pochybnosti o souladu se závěry stanoviska č.j. MZP/2022/570/829 v případě návrhu vypořádání námítky (připomínky) K1, C1, případně v případě nově navrhovaného dopravního napojení plochy BI 1185, nebo v případě, kdy má být vyhověno částečnému převedení rezervy do návrhových ploch. Upozorňujeme proto, že veškeré záměry na vymezení zastavitelných ploch (včetně případné změny funkce), či převodu z ploch rezervy do plochy návrhové, které jsou situovány na ZPF a dosud nebyly opatřeny souhlasným stanoviskem podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona (tedy záměry, které jsou nad rámec ploch a jejich výměr taxativně vymezených ve stanovisku č.j MZP/2022/570/829), je nezbytné nejprve předložit k posouzení v rámci případného opakovaného projednání. Za účelem možnosti objektivního posouzení dopadu na ZPF je přitom třeba předložit zdůvodnění navrhovaných řešení tak, jak ukládá ustanovení § 5 odst. 1 zákona a ustanovení § 3 a § 9 vyhlášky č. 271/2019 Sb. Nebudou-li tyto z hlediska dopadu na ZPF nově vymezené záměry opatřeny kladným stanoviskem podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona, nelze připomínkám a námitkám uplatněným k návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína – části řešené změnou č. 4B vyhovět

#### **Řešení:**

Veškeré připomínky, kterým bylo vyhověno jsou předmětem změny č.4B, která je předkládána k opakovanému veřejnému projednání. V části odůvodnění jsou uvedeny zábory zemědělského půdního fondu a jejich zdůvodnění tak jak ukládá ustanovení § 5 odst. 1 zákona a ustanovení § 3 a § 9 vyhlášky č. 271/2019 Sb.. Dotčený orgán tak má možnost se ke všem lokalitám vyjádřit a vydat stanovisko.

### **c) K ŘÍZENÍ O NÁVRHU - OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ**

#### **Ministerstvo průmyslu a obchodu**

Stanovisko ze dne 26. 7. 2023

S návrhem Změny č. 4B ÚP Zlín souhlasíme za podmínky doplněné zákresu chráněného ložiskového území (CHLÚ) Malenovice do Koordinačního výkresu.

#### **Řešení:**

Chráněné ložiskové území je ve výkresu zapracováno.

#### **Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství – koordinované stanovisko**

Koordinované stanovisko ze dne 17. 8. 2023

a) **jako příslušný správní orgán na úseku státní správy lesů:** vydává nesouhlasné stanovisko

#### **Odůvodnění:**

V předložené dokumentaci je navrženo umístění ploch pro dopravní infrastrukturu č. 221, 1196, 1197 a 1198, ploch pro individuální bydlení č. 322, 1159, 1185a a 1185b ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Dále je navrženo rozšíření schválené plochy pro individuální bydlení č. 322, v dokumentaci označeno jako P15.

Navržené řešení lze v případě ploch DS č. 221, 1196, 1197, 1198 vzhledem k tvaru, výměře i umístění ploch akceptovat a orgán státní správy k těmto změnám uděluje souhlas. Plochy BI č. 322, 1185a, 1185b a BI č. 1159 (změnová lokalita P10) lze využít jako plochy pro bydlení, konkrétní umístění staveb však bude nutno projednat s orgánem státní správy lesů. Pásmo kolem pozemků určených k plnění funkce lesa ve vzdálenosti výšky lesního porostu v mýtním věku je nezastavitelné a proto bude možno případné stavby umístit pouze mimo toto území.

Se změnou stabilizované plochy K na zastavitelnou plochu RH č. 544 (rozšíření plochy RH č. 544) nelze souhlasit. Na této ploše nelze vzhledem k tvaru a velikosti (šíře cca 24 m) bezpečně umístit žádnou stavbu. Požadujeme navrženou plochu RH č. 544 z návrhu změny č. 4B ÚP Zlína vypustit.

Z výše uvedených důvodů uděluje orgán státní správy lesů ke změně Územního plánu města Zlína 4B nesouhlas.

#### **Řešení:**

Rozšíření plochy RH 544 (ozn. D01) je vypuštěno.

b) **jako příslušný správní orgán a na úseku ochrany přírody:** uplatňuje souhlasné stanovisko

#### **Odůvodnění:**



Hodnocená koncepce se svou lokalizací nachází zcela mimo území prvků soustavy Natura 2000, kde je příslušný zdejší orgán ochrany přírody, a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a předměty ochrany. U hodnocené koncepce lze proto vyloučit významný negativní vliv na prvky soustavy Natura 2000 ve smyslu § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Dále orgán ochrany přírody konstatuje, že mu nejsou známy žádné další zájmy ochrany přírody a krajiny, které by mohly být dotčeny touto koncepcí a k jejichž uplatnění je příslušný zdejší krajský úřad.

c) **jako příslušný správní orgán na úseku ochrany ovzduší:** vydává souhlasné stanovisko

**Odůvodnění:**

Samotné navrhované změny nemohou negativně ovlivnit zájmy chráněné zákonem o ochraně ovzduší. Krajský úřad Zlínského kraje nicméně upozorňuje na nevhodně lokalizovanou plochu pro bydlení SO.1 č. 1184, která těsně sousedí ze západní strany se stávající plochou pro výrobu SP a jižním a východním směrem se dále nachází stávající plochy pro výrobu V. V odůvodnění na str. 19 se uvádí, že změnu ÚP č. 4B je respektováno vytváření podmínek pro minimalizaci negativních vlivů výrobní činnosti na bydlení, především situováním nových ploch pro obytnou zástavbu s dostatečným odstupem od průmyslových nebo zemědělských areálů. Krajský úřad Zlínského kraje má za to, že toto v posuzované změně ÚP č. 4B respektováno není; respektování této priority má být podle odůvodnění zaručeno podmíněně přípustným využitím území za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky. Krajský úřad Zlínského kraje upozorňuje na to, že hluk není jediným negativním vlivem, který může snižovat kvalitu bydlení v navrhované ploše přestavby. Průmyslová lokalita Rybníky může být také zdrojem znečišťujících látek, a to i těch, které obtěžují zápachem.

Krajský úřad Zlínského kraje proto důrazně nedoporučuje tuto plochu navrhopvat jako plochu pro bydlení, případně by měla územní studie, která má být pro tuto plochu zpracována, řešit odstup obytné zástavby od ploch výroby a navrhnout vhodnou a dostatečnou izolační zeleň.

Ale i přes takováto opatření není možné z důvodu nedostatečné vzdálenosti těchto kolizních ploch (plochy pro bydlení a plochy pro výrobu) zaručit takovou kvalitu bydlení, kterou si zlíňští občané zaslouží.

**Řešení:**

Požizovatel bere názor dotčeného orgánu na vědomí. Lokalita není určena výhradně pro bydlení. Je určena i pro jiné městské funkce. Do jaké míry zde bude bydlení realizováno se nakonec ukáže až v procesu přípravy samotné studie a dále při samotném stavebně správním řízení. Průmyslová zóna je umístěna v centru města a jako taková je z pohledu urbanistického nevhodná. Mělo by docházet k postupné přeměně tak, jak bylo započato ve východní části Bařovských závodů.

d) **jako příslušný správní orgán v oblasti posuzování vlivů na životní prostředí**

**požaduje** v rámci v řízení o návrhu Změny č. 4B ÚP Zlín (opakované veřejné jednání) **přepřepcování předloženého Vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 4B na životní prostředí** (dále jen Vyhodnocení vlivů na ŽP) zpracované autorizovanou osobou Ing. Jarmilou Paciorkovou (červenec 2023), neboť z hlediska hodnocení předložené změny č. 4B ÚP Zlín (dále jen koncepce) na jednotlivé složky životního prostředí a veřejné zdraví nejsou dostatečně zhodnoceny jednotlivé nové návrhové plochy, tak aby mohly být řádně posouzeny vlivy předložené koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví.

Za nejdůležitější část Vyhodnocení vlivů na ŽP lze považovat kapitolu 6, neboť jak z názvu samotné kapitoly vyplývá, jedná se o vyhodnocení sekundárních, synergických, kumulativních, krátkodobých, střednědobých a dlouhodobých, dále trvalých a přechodných vlivů, kladných a záporných vlivů. Nicméně v rámci předloženého Vyhodnocení vlivů na ŽP je tato kapitola víceméně vypracována ve smyslu odkazu na splnění např. hlukových limitů, emisních limitů apod., dodržování příslušných právních předpisů, případně s odkazem na posouzení využití návrhových ploch v režimu zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění. Přičemž většina z posuzovaných nových návrhových ploch nedosahuje limitů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na ŽP, tyto plochy tak nebudou tedy spadat do režimu zjišťovacího řízení (EIA). Kumulativní, synergické či další požadované vlivy, které by tato kapitola 6 měla řešit, nejsou vůbec hodnoceny. S ohledem na to a zejména u ploch navrhovaných pro bydlení v blízkosti stávajících výrobních areálů a dopravních tepen, také u významných dopravních ploch je nutné a maximální účelné případné vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví vyhodnotit v rámci změny ÚP města Zlína. Je nutné zhodnotit míru přípustnosti navrhovaných ploch v porovnání s limity území. U těchto ploch musí Vyhodnocení vlivů na ŽP vyšší měrou hodnotit případné vlivy na veřejné zdraví. Zde je nutné uvést, že vlivy na veřejné zdraví mají širší přesah, tedy nejenom zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku.

Krajský úřad má za to, že konkrétně u plochy SO.1 1184 (U18) není v dostatečné míře vyhodnocena republiková priorita

územního plánování plynoucí z nadřazené ÚPD Politiky územního rozvoje ČR ve znění závazném od 1. 9. 2021. Jedná se o republikovou prioritu 24a. Tato priorita mimo jiné zahrnuje: Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů. Přičemž Vyhodnocení vlivů na ŽP uvádí, že: Nové plochy pro obytnou zástavbu jsou navrhovány v dostatečné vzdálenosti od průmyslových areálů nebo jsou navrhována opatření k eliminaci negativních vlivů. V rámci předložené koncepce jsou plochy pro bydlení navrhovány do těsné blízkosti stávajícího rozsáhlého průmyslového areálu a zároveň z předloženého Vyhodnocení vlivů na ŽP není jasné, o jaká opatření k eliminaci negativních vlivů plynoucích z těchto areálů se jedná. Z předložených podkladů vyplývá, že okolní stávající plochy smíšené výrobní SP a stávající plochy výroby a skladování V v dotčeném území zůstanou, jejich vlivy tedy nebudou nijak omezeny, byť je uvedeno, že se již dále nebudou rozvíjet.

V případě významné změny v ÚP města Zlína – plochy 1200 (D14) a 1201 (D15) pro realizaci tunelu uvedeno v rámci kapitoly 6 následující: Při další přípravě využití plochy DS 1200 a 1201 bude provedeno podrobné posouzení využití návrhových ploch v režimu zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění. Součástí bude hluková a rozptylová studie. Doporučeno. Podmínky budou podrobně řešeny v následně připravě tunelu. V souladu s metodickými doporučeními Ministerstva životního prostředí nelze v rámci hodnocení vlivů koncepcí (změn ÚP) odkazovat na posouzení vlivů na životní prostředí (EIA) až na projektové úrovni. Zde je nutné také uvést, že některé z posuzovaných ploch nedosahují limitů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na ŽP, a nemusí tak vůbec spadat do režimu zjišťovacího řízení (EIA). Dále u ploch určených pro realizaci tunelu chybí vyhodnocení případných rizik vznikajících při přírodních katastrofách či haváriích (viz stanovisko krajského úřadu ze dne 20. října 2022 – č. j. KUZL 87634/2022).

Krajský úřad doporučuje všechny vlivy, které mají být hodnocené v kapitole 6 použít hodnotící škálu: + 2 (silná pozitivní vazba, tj. provádění opatření/aktivity může pozitivně ovlivnit danou složku ŽP nebo VZ přímo či nepřímo, ale s vysokou pravděpodobností a/nebo v celém řešeném území), + 1 (slabá pozitivní vazba, tj. provádění opatření/aktivity může pozitivně ovlivnit danou složku ŽP nebo VZ přímo či nepřímo, ale s nízkou pravděpodobností nebo pouze lokálně), 0 (bez vlivu/vazby), - 1 (slabá negativní vazba, tj. provádění opatření může negativně ovlivnit danou složku ŽP nebo VZ přímo či nepřímo, ale s nízkou pravděpodobností nebo pouze lokálně), - 2 (silná negativní vazba (tj. provádění opatření může negativně ovlivnit danou složku ŽP nebo VZ přímo či nepřímo, ale s vysokou pravděpodobností a/nebo v celém řešeném území). Výstupy hodnocení je vhodné shrnout přehledně do tabulky. Číselné hodnocení je třeba doplnit o doprovodný verbální komentář. Doporučit opatření k minimalizaci identifikovaných rizik a následně se jimi zabývat v kapitole 8 Popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí. Krajský úřad upozorňuje, že není možné v této kapitole uplatňovat požadavky vyplývající z platných právních předpisů (např. dodržování přípustných hodnot dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací).

Krajský úřad požaduje přepracování předloženého Vyhodnocení vlivů na ŽP. Je nutné zabývat se vlivy navrhované koncepce již ve fázi změny ÚP, nikoliv s odkazem na další projekční fázi, jak je v předloženém Vyhodnocení vlivů na ŽP změny č. 4B ÚP Zlín uváděno, neboť Vyhodnocení vlivů na ŽP vypracované v takové formě se pak stává pouze formální procedurou bez skutečného přínosu pro ochranu životního prostředí. Návrh ÚP či jeho změna je významným nástrojem pro začlenění požadavků na ochranu ŽP a veřejného zdraví a je nutné k němu takto přistupovat. Vyhodnocení vlivů na ŽP je třeba zpracovat přiměřeně dle dokumentů Metodické doporučení pro posuzování vlivů obecných koncepcí na životní prostředí, které vydalo Ministerstvo životního prostředí – Věstník MŽP leden 2019 č. j. MZP/2019/130/72 – příloha č. 2, Metodické doporučení pro vyhodnocení vlivů PÚR ČR a ZÚR na životní prostředí, které vydalo Ministerstvo životního prostředí – Věstník MŽP únor 2015, a dalších relevantních metodických doporučení, uvedených na portálu CENIA – Informační systém SEA.

#### **Řešení:**

SEA je upravena dle výše požadovaného, což bylo odsouhlaseno příslušným orgánem v oblasti posuzování vlivů na životní prostředí v rámci koordinovaného stanoviska ze dne 30.10.2023 vydanému k upravenému návrhu změny č.4B. Odborem životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Zlínského kraje viz níže.

- e) ***jako příslušný správní orgán na úseku vodního hospodářství:*** uplatňuje souhlasné stanovisko

#### **Odůvodnění:**

Z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem vodoprávní úřad souhlasí s předloženou dokumentací pro veřejné projednání o návrhu Změny č. 4B ÚP Zlín (opakované veřejné projednání). Předložený návrh není v rozporu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje a ani s dalšími koncepčními dokumenty vodního hospodářství (Národní plán povodí Dunaje, Plán dílčího povodí Moravy a přítoku Váhu a Plán pro zvládnutí povodňových rizik v povodí Dunaje pro rok 2021 – 2027).

Upozorňujeme, že zakreslení protipovodňové hráze ve výkresech neodpovídá reálnému umístění. Protipovodňová hráz nemůže být zastavěna plochou BH v lokalitě D07.

#### **Řešení:**

Pořizovatel bere upozornění na vědomí a vyřeší ji v následující změně. Jedná se pouze o nepřesné grafické zobrazení v reálu hráz zastavěna nebude.

f) **jako příslušný správní orgán na úseku státní památkové péče:** uplatňuje souhlasné stanovisko

#### **Odůvodnění:**

V území, které je řešeno změnou č. 4B Územního plánu Zlín, se nachází:

- Městská památková zóna Zlín, zapsaná v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod rejst. č. 2085 (dále jen: „ÚSKP ČR“), určená Vyhláškou Jihomoravského KNV v Brně, o prohlášení území historických jader měst za památkové zóny, ze dne 20.11.1990;
  - Ochranné pásmo významných kulturních památek ve Zlíně – Malenovicích (zapsané v ÚSKP ČR pod rejst. č. 3032) – hradu Malenovice, zapsaného v ÚSKP ČR pod rejst. č. 1880, předhradí rest. č. 1881, a sochy sv. Vendelína rejst. č. 1889 – navržených ke zvýšené památkové ochraně, určené Rozhodnutím OkÚ ve Zlíně o vymezení ochranného pásma nemovitých kulturních památek ve Zlíně Malenovicích, č. KU-653/95, ze dne 19.05.1995;
  - Ochranné pásmo významných nemovitých kulturních památek ve Zlíně–Štípě (zapsané v ÚSKP ČR pod rejst. č. 3033) – poutního kostela Narození Panny Marie (ÚSKP ČR rejst. č. 1946), budovy kostela (ÚSKP ČR rejst. č. 1947), kříže u kostela (ÚSKP ČR rejst. č. 1948) a bývalého hřbitovního kostela (ÚSKP ČR rejst. č. 1949), určené Rozhodnutím OkÚ ve Zlíně o vymezení ochranného pásma nemovitých kulturních památek ve Zlíně–Štípě, č. KU-655/95, ze dne 19.05.1995;
  - Nemovité kulturní památky zapsané v ÚSKP ČR;
- kteří nejsou předložena změnou č. 4B Územního plánu Zlín negativně dotčeny.

Krajský úřad Zlínského kraje na základě výše uvedených stanovisek, vydaných dle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání veřejný zájem, uplatňuje k předloženému ***návrhu změny č. 4B Územního plánu Zlína, ve fázi opakovaného veřejného projednání, nesouhlasné koordinované stanovisko.***

**Dne 30. 10. 2023 bylo pod č.j. KUZL 93573/2023 na základě upravené dokumentace vydáno nové koordinované stanovisko s tímto výsledkem:**

*Krajský úřad Zlínského kraje na základě výše uvedených stanovisek, vydaných dle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání veřejný zájem, uplatňuje k předloženému ***návrhu změny č. 4B Územního plánu Zlína, ve fázi opakovaného veřejného projednání, souhlasné koordinované stanovisko.****

#### ***Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně***

*Stanovisko ze dne 30.8.2023*

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně, jako věcně a místně příslušný orgán ochrany veřejného zdraví k vydání stanoviska a dotčený správní úřad při rozhodování ve věcech upravených zvláštními právními předpisy, které se dotýkají zájmů chráněných orgánem ochrany veřejného zdraví, a to podle § 82 odst. 1 ve spojení s § 82 odst. 2 písm. i) a § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, jakož i podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, posoudila ***návrhu změny č. 4B Územního plánu Zlína.***

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně toto **s t a n o v i s k o :**

**S upravenými částmi návrhu změny č. 4B Územního plánu Zlín pro opakované veřejné projednání se souhlasí.**

#### **Odůvodnění:**

Požadavky vyplývající z vyhodnocení vlivů záměru na životní prostředí jsou v řešení změny územního plánu zapracovány v podrobnosti odpovídající řešení územního plánu.

Návrh Změny č. 4B Územního plánu Zlín není v rozporu s požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

### **Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství – koordinované stanovisko**

Koordinované stanovisko ze dne 1. 9. 2023

1. Dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách – příslušným vodoprávním úřadem je Krajský úřad Zlínského kraje.
2. Dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny – k uplatnění stanoviska je věcně příslušný Krajský úřad Zlínského kraje.
3. Dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech – neuplatňuje žádné připomínky
4. Dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči – pro území ve kterém je památková zóna je příslušný k uplatnění stanoviska krajský úřad
5. Dle zákona č. 13/1997 sb., o pozemních komunikacích – vydává souhlasné stanovisko
6. Dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích - k uplatnění stanoviska je věcně příslušný Krajský úřad Zlínského kraje

### **Ministerstvo životního prostředí**

Stanovisko ze dne 30. 8. 2023

Původně navržená Změna č. 4 ÚP Zlína byla projednána v r. 2022 a MŽP k ní z hlediska ochrany ZPF uplatnilo stanovisko č.j. MZP/2022/570/356 ze dne 14.04.2022, v němž požadovalo její dopracování. K následně předložené dopracované dokumentaci pak MŽP vydalo dne 29. 07. 2022 stanovisko podle § 5 odst. 2 zákona č.j. MZP/2022/570/829. Na základě výsledků předchozího veřejného projednání byla Změna č. 4 Územního plánu Zlína rozdělena na změnu č. 4A a změnu č. 4B. Změna č. 4A byla zastupitelstvem vydána a následně nabyla účinnosti dne 29. 07. 2022. Změna č. 4B byla na základě výše zmíněných výsledků upravena a doplněna a v rozsahu těchto změn byla předložena k opakovanému veřejnému projednání.

Ministerstvo životního prostředí po prostudování předložené dokumentace zjistilo, že návrh Změny č. 4B ÚP Zlína obsahuje jednak změny již projednaných, resp. odsouhlasených návrhových ploch, jednak návrhy nových zastavitelných ploch, které v původním návrhu Změny č. 4 obsaženy nebyly a které byly doplněny na základě vyhodnocení uplatněných připomínek veřejnosti i nových požadavků města Zlín.

Co se týče změn, které již byly předmětem předchozího projednání a vyžadují zábor ZPF, lze akceptovat změny označené P15, U03, U05, U18 a U29, neboť se jedná buď o takové změny, kdy se původně navržená zastavitelná plocha redukuje nebo vypouští, nebo jde o úpravu nepřesností v grafické části ÚP. Jedná se o změny odůvodněné, které nejsou v rozporu se závěry výše citovaného stanoviska č.j. MZP/2022/570/829 ze dne 29.07.2022, uděleného podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona.

U všech ostatních navržených změn, které jsou situovány na pozemcích ZPF a nebyly v rámci řízení o návrhu Změny č. 4 ÚP Zlína kladně projednány, nelze nyní projednávané záměry objektivně posoudit, neboť nebylo předloženo zdůvodnění a vyhodnocení předpokládaných dopadů na ZPF ve smyslu požadavků § 5 odst. 1 a § 4 zákona a vyhlášky č. 271/2019 Sb. Na uvedený postup jsme již upozornili nejen ve výše uvedeném stanovisku č.j. MZP/2022/570/356 ze dne 14.04.2022 k návrhu Změny č. 4 ÚP Zlína, ale i ve stanovisku č.j. MZP/2023/570/300 ze dne 14.03.2023, jímž jsme se vyjádřili k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 4 ÚP Zlína – část řešená změnou č. 4B (viz poslední věta "Nebudou-li tyto z hlediska dopadu na ZPF nově vymezované záměry opatřeny kladným stanoviskem podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona, nelze připomínkám a námitkám uplatněným k návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína – části řešené změnou č. 4B vyhovět"). K vydání souhlasného stanoviska je nezbytné předložit výše zmíněné podklady, na jejichž základě bude možné záměry z hlediska zájmů ochrany ZPF řádně posoudit. Předložené zdůvodnění návrhů změn nelze rozhodně považovat za zdůvodnění ve smyslu zákona a cit. vyhlášky.

Z výše uvedených důvodů nelze vydat souhlasné stanovisko podle § 5 odst. 2 zákona k předloženému návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína.

#### **Řešení:**

Odůvodnění záborů navazuje na detailně rozpracované odůvodnění zm. č. 4 a zároveň obsahuje i náležitě zpracovanou tabulku dle přílohy příslušné vyhlášky (**viz str. 85**). Z nově navrhovaných ploch (tj. nad rámec změny č. 4) s dopadem do ZPF jsou navrhovány lokality: SO č. 1192 (pro 1RD), BX č. 1193 (pro 1RD), rozšíření BH č. 242 na úkor jiné zastavitelné plochy (Boněcká příčka) - zde bylo navázáno na opravdu detailní zdůvodnění předchozí (prokázání veřejného zájmu - II. bonita), DS č. 1195 (napojení Vršavy), DS č. 1196 (parkoviště- Lešná - veřejný zájem) a rozšíření BI č. 1157 (1RD) a DS 1198 a 1197 (v Lužkovicích pro cyklostezku). Ostatní lokality nemají dopad do ZPF. Zdůvodnění v kontextu a podrobnosti předchozí změny č. 4 je uvedeno v **kap. C. 4.1**.

Na základě výše uvedeného byla dne 22. 9. 2023 zaslána žádost o vydání stanoviska podle § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb.

**Stanovisko MŽP bylo následně vydáno dne 18. 10. 2023 pod č.j. MZP/2023/240/1780 v následujícím znění:**

**I. Bere na vědomí a akceptuje následující změny návrhových ploch vyžadujících zábor ZPF, k nimž byl již udělen souhlas podle § 5 odst. 2 zákona č.j. MZP/2022/570/829 ze dne 29. 7. 2022:**

P15 – úprava plochy BI č.322 vyjmutím části ve vzdálenosti do 20 m od PUPFL

R03 – rozdělení na změnové plochy R03a (DS č.1194) a R03b (DS č. 1180)

R08 – vypuštění plochy P\* č.1186

U03 – vypuštění plochy P\* č.1175

U05 – mírná úprava plochy P\* č.1177

U18 – část stabilizovaných ploch SP, V, Z\* a část zastavitelných ploch DS č.141, 142 se mění na zastavitelnou plochu SO.1 č.1184 (plocha přestavby P78)

U29 – část návrhové plochy K č. 146 se mění na zastavitelnou plochu BI č.130 (úprava)

**II. Uděluje podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona souhlas s následujícími nově vymezenými plochami, které jsou předmětem řešení návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína (v rámci opakovaného veřejného projednání):**

BI č.1159 (změna P10) o výměře 2,56 ha (z toho 2,54 ha půdy zařazené do IV. třídy ochrany a 0,02 ha půdy zařazené do V. třídy ochrany)

SO č.1192 (změna D02) o výměře 0,16 ha (vše půda zařazená do V. třídy ochrany)

BX č.1193 (změna D03) o výměře 0,28 ha (vše půda zařazená do V. třídy ochrany)

BH č.242 (změna D07) rozšíření o 0,63 ha, plocha po rozšíření 1,38 ha (vše půda zařazená do II. třídy ochrany)

DS č.1196 (změna D08) o výměře 0,44 ha (vše půda zařazená do V. třídy ochrany)

BI č.1157 (změna D12) rozšíření o 0,1 ha, plocha po rozšíření 0,36 ha (vše půda zařazená do III. třídy ochrany)

BI č. 1185a (změna R08) o výměře 0,95 ha (z toho 0,37 ha půdy zařazené do II. třídy ochrany a 0,58 ha půdy zařazené do IV. třídy ochrany)

BI č. 1185b (změna R08) o výměře 1,47 ha (vše půda zařazená do IV. třídy ochrany)

SO č.1199 (změna D13) o výměře 0,02 ha (vše půda zařazená do I. třídy ochrany)

**III. Souhlas podle § 5 odst. 2 zákona se nevztahuje na nově vymezenou plochu:**

DS č. 1195 (změna D05) o výměře 0,27 ha (z toho 0,17 ha půdy zařazené do II. třídy ochrany a 0,1 ha půdy zařazené do III. třídy ochrany)

**IV. V souladu s ustanovením § 7 odst. 4 vyhlášky bere na vědomí návrh na vymezení úprav zastavěného území s tím, že konkrétní stav jednotlivých pozemků bude ověřen v rámci následných řízení vedených podle zákona na základě podrobnějších údajů, a to ve vazbě na příslušné zásady stanovené zákonem.**

#### **Odůvodnění:**

Dopisem Magistrátu města Zlína, střediska územního plánování, č.j. MMZL 47525/2023 ze dne 19.07.2023 bylo zdejšímu odboru předloženo oznámení dle § 52 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon) o opakovaném veřejném projednání návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína, spolu s výzvou k uplatnění stanoviska dotčeného orgánu k měněným částem řešení, které jsou předmětem opakovaného veřejného projednání.

Původně navržená Změna č. 4 ÚP Zlína byla projednána v r. 2022 a MŽP k ní z hlediska ochrany ZPF uplatnilo stanovisko č.j. MZP/2022/570/356 ze dne 14.04.2022, v němž požadovalo její dopracování. K následně předložené dopracované dokumentaci pak MŽP vydalo dne 29.07.2022 stanovisko podle § 5 odst. 2 zákona č.j. MZP/2022/570/829. Na základě výsledků předchozího veřejného projednání byla Změna č. 4 Územního plánu Zlína rozdělena na změnu č. 4A a změnu č. 4B. Změna č. 4A byla zastupitelstvem vydána a následně nabyla účinnosti dne 29.07.2022. Změna č. 4B byla na základě výše zmíněných výsledků upravena a doplněna a v rozsahu těchto změn byla předložena k opakovanému veřejnému projednání.

Ministerstvo životního prostředí po prostudování předložené dokumentace zjistilo, že návrh Změny č. 4B ÚP Zlína obsahuje jednak změny již projednaných, resp. odsouhlasených návrhových ploch, jednak návrhy nových zastavitelných ploch, které v původním návrhu Změny č. 4 obsaženy nebyly a které byly doplněny na základě vyhodnocení uplatněných připomínek veřejnosti i nových požadavků Statutárního města Zlín. Nově navržené zastavitelné plochy představují dle předložené dokumentace další potenciální zábor zemědělské půdy o celkové ploše 8,83 ha, z toho 1,08 ha v I. třídě ochrany (TO), 1,23 ha v II. TO, 0,52 ha ve III. TO, 4,59 ve IV. TO a 1,41 ha v V. TO.

Dále MŽP zjistilo, že u navržených změn, které jsou situovány na pozemcích ZPF a nebyly v rámci řízení o návrhu Změny č. 4 ÚP Zlína kladně projednány, nebylo předloženo kompletní zdůvodnění a vyhodnocení předpokládaných dopadů na ZPF ve smyslu požadavků § 5 odst. 1 a § 4 zákona a vyhlášky č. 271/2019 Sb. V důsledku toho nebylo možné projednávané záměry objektivně posoudit, a proto Ministerstvo životního prostředí uplatnilo dne 30.08.2023, tedy ve stanovené lhůtě, vyjádření č.j. MZP/2023/240/1411, že k předloženému návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína nelze vydat souhlasné stanovisko podle § 5 odst. 2 zákona.

Dne 22.09.2023 MŽP obdrželo výzvu Magistrátu města Zlína, střediska územního plánování, č.j. MMZL 190740/2023, k upřesnění svých požadavků na doplnění návrhu, resp. k vydání stanoviska podle § 5 odst. 2 zákona. Dle názoru pořizovatele bylo odůvodnění návrhu dostatečné a v souladu s požadavky zákona a vyhlášky.

Na základě této výzvy se uskutečnilo dne 10. 10. 2023 na Magistrátu města Zlína ústní jednání za účasti pořizovatele a zástupců MŽP, na němž byly projednány předmětné změny a specifikovány požadavky na doplnění zdůvodnění návrhu. Tyto požadavky byly splněny na místě, včetně předání dokumentu Expertní vyjádření II k potřebě zastavitelných ploch pro bydlení ve Statutárním městě Zlín (IRI s.r.o., leden 2023). Na ústní jednání navazovala prohlídka lokality Vršava, již se týkáji navržené změny označené R08 a D05.

S přihlédnutím k podanému vysvětlení dospělo MŽP k závěru, že v rámci návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína lze na základě předloženého a doplněného zdůvodnění akceptovat změny u těch ploch, k nimž byl již souhlas podle § 5 odst. 2 vydán (stanovisko MŽP č.j. MZP/2022/570/829 ze dne 29.07.2022), a k nově navrženým zastavitelným plochám, s výjimkou plochy DS č. 1195, vydat souhlasné stanovisko ve smyslu § 5 odst. 2 zákona. Potřebnost těchto ploch pro navržené využití byla prokázána.

Co se týče nově navržených zastavitelných ploch vyžadujících zábor ZPF, jedná se převážně o plochy zařazené ve IV a V. třídě ochrany, které navazují na stávající zástavbu, přičemž záměry na jejich využití zohledňují podmínky ustanovení § 4 odst. 1, 2 zákona. Významnější plochu záboru představuje plocha, která byla v dokumentaci pro veřejné projednání zapracována jako územní rezerva zahrnující území v k.ú. Mladcová a k.ú. Zlín, avšak na základě uplatněných námitek a připomínek a jejich vyhodnocení, i s ohledem na doloženou zpracovanou prověřovací studii, byl návrh nakonec zapracován v podobě zastavitelné plochy pro bydlení BI č. 1159 (2,56 ha) pouze v k.ú. Mladcová. Po seznámení se s obsahem zmíněné prověřovací studie MŽP konstatuje, že navržené řešení lze považovat v souladu s požadavky zákona za nejvýhodnější z hlediska ochrany ZPF, s tím, že zbývající část územní rezervy v k.ú. Zlín je z návrhu zcela vypuštěna. Co se týče rozšíření plochy pro bydlení BH č.242 o 0,63 ha půdy II. třídy ochrany, jde o důsledek vypuštění návrhové plochy pro dopravu DS č. 181 v k.ú. Příluky u Zlína. Jejím ponecháním v ZPF by vznikla enkláva mezi zastavěnými, resp. zastavitelnými plochami, což by bylo v rozporu se zásadami ochrany ZPF formulovanými v § 4 zákona. V daném případě má být dotčena půda zařazená do II. třídy ochrany, proto MŽP posoudilo též dopad navrhovaného řešení ve vazbě na prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu. Možnost vymezení navrhovaného řešení pro BH byla podrobně odůvodněna již ve stanovisku č.j. MZP/2022/570/829, toto odůvodnění v plném rozsahu platí i nyní v případě předloženého upraveného řešení. Obdobně je nutno pohlížet na plochu SO č.1199, která zahrnuje 0,2 ha půdy I. třídy ochrany (plocha přestavby v zastavěném území, které má být podle § 4 odst. 1 zákona pro nezemědělské účely použito přednostně). A rozšíření návrhové plochy BI č.1157 o 0,1 ha půdy v III. třídě ochrany lze akceptovat, neboť navazuje na komunikaci a nepřesahuje úroveň zástavby na protější straně komunikace.

V lokalitě Vršava jsou opakovaně navrženy plochy pro bydlení, nyní označené BI č.1185a a 1185b, a plocha pro dopravu DS č.1195, která má zajistit dopravní obslužnost plochy 1185b z Jižních Svahů. Co se týče ploch pro bydlení 1185a a 1185b, jejich využití pro bydlení je s ohledem na doložené potřeby města Zlína důvodné. Dopad na ZPF je u obou ploch dohromady vyčíslen výměrou 2,05 ha půdy IV. třídy ochrany a 0,37 ha půdy II. třídy ochrany. Vzhledem k tomu, že plochy navazují na již zastavěné území a jedná se převážně o půdy podprůměrné kvality, lze s jejich nezemědělským využitím souhlasit. Menší část plochy sice tvoří půdy II. třídy ochrany, avšak tato část přiléhá ke stávající zástavbě, je oplocena, zatravněna a evidentně slouží jako zázemí pro majitele domů. S největší pravděpodobností tato část zůstane nezastavěna a půda zde bude i nadále plnit své mimoprodukční funkce. V daném případě byl záměr již kladně posouzen v rámci předchozího návrhu, kdy byla na uvedeném území vymezena plocha pro BI č. 1185 o výměře 2,39 ha (z toho 0,93 ha půdy ve II. třídě ochrany). Souhlas byl podrobně odůvodněn ve stanovisku č.j. MZP/2022/570/829. Toto odůvodnění v plném rozsahu platí i nyní v případě předloženého upraveného řešení, neboť dopad na půdu zařazenou do II. třídy ochrany se výrazně snížil, přičemž celkové nepatrné zvýšení výměry o 0,03 ha po rozdělení původní plochy na dvě se týká půdy zařazené ve IV. třídě ochrany.

Naopak potřeba umístění návrhové plochy pro komunikaci DS č.1195 není dostatečně zdůvodněna. Jde o plochu o výměře 0,27 ha, z toho 0,17 ha půdy v II. třídě ochrany a 0,1 ha půdy v III. třídě ochrany, přičemž zamýšlená komunikace dělí souvislou plochu zemědělské půdy využívanou jako zeleň. Přitom návrhové plochy 1185a a 1185b jsou dopravně dostupné stávající komunikací, resp. ani v rámci projednávání původního řešení, pro které bylo uděleno stanovisko č.j.

MZP/2022/570/829, nebyla potřeba jiného dopravního řešení vymezována. Proto lze dovodit, že stávající dopravní napojení vymezovaných ploch pro BI je dle stanovených potřeb dostačující s tím, že jeho případné úpravy (např. rozšíření) bude možno z hlediska podmínek stanovených zákonem považovat za řešení z hlediska dopadu na ZPF příznivější. Na základě podrobného posouzení všech souvislostí, a to i na místě samém, lze konstatovat, že nebylo prokázáno, že se jedná o řešení nezbytné tak, jak ukládá § 4 odst. 1 a odst. 2 zákona. Nově vymezované řešení dopravního napojení nerespektuje ani podmínky § 4 odst. 1 písm. c), d), e) zákona. Chybí též prokázání jiného výrazně převažujícího veřejného zájmu tak, jak ukládá § 4 odst. 3 zákona. Navržené řešení odporuje zásadám ochrany ZPF uvedeným v § 4 zákona, a nelze s ním souhlasit.

Pro úplnost je nutno upozornit, že v bilanci nově generovaných záborů ZPF, uvedené v příloze odůvodnění, je zřejmě nedopatřením uvedena plocha DS č.1180 v rozsahu změny R03b (0,57 ha). Tato plocha je však částí původně vymezené plochy DS č.1180, k níž byl již souhlas podle § 5 odst. 2 vydán (původní změna R03).

Z výše uvedených důvodů bylo vydáno stanovisko podle § 5 odst. 2 zákona v rozsahu, jak je shora uvedeno.

#### **Řešení:**

Plocha DS 1195 je na základě nesouhlasného stanoviska z návrhu změny vypuštěna.

### **d) K NÁVRHU ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK TÝKAJÍCÍCH SE ZMĚNY Č. 4B- K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ**

#### ***Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně***

Stanovisko ze dne 13. 12. 2023

**Bylo vydáno toto stanovisko: S návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína se souhlasí.**

*Upozornění :*

*Pro úplnost pouze podotýkáme, že pokud se jedná o připomínky týkající se nových ploch BI 1159, BI 1185 a DS 1195–obavy z nárůstu hlučnosti, dovoluujeme si upozornit, že v rámci dalších stupňů řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, bude Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně požadovat doložit doklady prokazující, že v důsledku konkrétního stavebního záměru na ploše nebude u stávající zástavby okolních rodinných domů docházet k překračování hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní prostor staveb a pro denní a noční dobu v § 12 odst. 1,3 a v příloze č. 3, část A nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.*

#### ***Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství – koordinované stanovisko***

Koordinované stanovisko ze dne 20.12.2023

Bylo vydáno toto stanovisko: Krajský úřad Zlínského kraje na základě výše uvedených stanovisek, vydaných dle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání veřejný zájem, uplatňuje k předloženému Návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 4B Územního plánu Zlína, souhlasné koordinované stanovisko.

#### ***Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu – nadřízený orgán***

Stanovisko ze dne 21.12.2023

S návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných při opakovaném veřejném projednání k návrhu Změny č. 4B ÚP Zlína z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vazby, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem souhlasí.

### **E. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Krajský úřad jako příslušný úřad podle § 22 písm b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a o

změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na ŽP) požadoval ve svém stanovisku ze dne 20. 10. 2022 posoudit návrh změny č. 4B z hlediska vlivů na životní prostředí. Na základě výše uvedeného bylo zpracováno také Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Podrobněji je popsáno viz **příloha č. 3 Textová část: Odůvodnění - Změna č. 4B Územního plánu Zlína kap. B.1**

## F. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODSŤ. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

**Stanovisko k vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí podle § 10g a §10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů**  
Stanovisko ze dne 10.1.2024

Na základě předloženého návrhu Změny č. 4B ÚP Zlín včetně dokumentace k vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí, dále vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu Změny č. 4B ÚP Zlín na udržitelný rozvoj území a vyjádření k nim podaných vydává krajský úřad jako příslušný orgán podle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na ŽP ve smyslu ust. § 10g a § 10i uvedeného zákona

### SOUHLASNÉ STANOVISKO

k návrhu změny č. 4B ÚP Zlín

a stanoví dle ustanovení § 10g odst. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí následující požadavky, kterými budou zároveň zajištěny minimální možné dopady realizace návrhu změny č. 4B ÚP Zlín na životní prostředí a veřejné zdraví:

- z návrhu změny č. 4B ÚP Zlín vypustit plochu občanského vybavení – komerční zařízení SO.1 1184, tedy plochy přestavby P78 (změnová lokalita U18)
- z návrhu změny č. 4B ÚP Zlín vypustit novou návrhovou plochu dopravní infrastruktury – silniční dopravy DS 1195 (změnová lokalita D05), která byla vymezena pro dopravní napojení plochy bydlení individuálního BI 1185b
- v návrhu změny č. 4B ÚP Zlín vymezit plochu zeleně ve směru ke stávající komunikaci I/49 u plochy smíšené obytné SO 1199, tedy u plochy přestavby P79 (změnová lokalita D13) v dostatečné šíři

Dále krajský úřad doporučuje ponechat v územní plánu územní rezervu 1113 (D16) pro budoucí tunel a nevymezovat nové návrhové plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy DS 1200 a DS 1201.

#### Odůvodnění:

Proces vyhodnocení vlivů jakékoliv koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví přináší mimo jiné i ochranu environmentálního pilíře v rámci udržitelného rozvoje území. Přičemž udržitelný rozvoj území spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Zároveň představuje naplnění či zohlednění požadavků na ochranu životního prostředí a vhodné uspořádání záměrů (ploch) v daném území.

Požadavek na vypuštění plochy občanského vybavení – komerční zařízení SO.1 1184, plochy přestavby P78 (změnová lokalita U18).

Navrhovaná plocha přestavby P78 ve smyslu změny využití území pro plochu občanského vybavení – komerční zařízení SO.1 zahrnuje mimo jiné i možnost využití daného území pro bydlení. Plocha je vymezena v území, které těsně sousedí ze západní strany se stávající plochou pro smíšenou výrobu SP a jižním a východním směrem se nachází stávající rozsáhlé plochy pro výrobu a skladování V. Samotná plocha přestavby P78 je v současném platném územním plánu města Zlína vymezena jako plocha smíšená výrobní SP.



Lze konstatovat, že navrhovaná změna ÚP změna využití území na plochu SO.1 nebude významně negativně ovlivňovat složky životního prostředí, neboť charakter jejího využití nevykazuje vznik potenciálních významných vlivů na životního prostředí. V rámci této plochy přestavby v dané části areálu Rybníky je plánováno využití území pro umístování akusticky chráněných staveb (bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel).

V rámci vyhodnocení vlivů dané koncepce na životní prostředí je uvedeno, že stávající okolní výroba se nebude dále rozvíjet a bude nadále v provozu v nezměněném stavu. Ing. Paciorková s touto variantou také počítá při hodnocení kumulativních a synergických vlivů v této oblasti a předpokládá tak, že využití lokality pro novou zástavbu bude znamenat nižší vnější vliv na okolí se zabezpečením příznivého využití území. S touto možností tedy, že se stávající výroba již nebude dále moci rozvíjet však nesouhlasí celá řada subjektů podnikajících v tomto území, kterých se tato skutečnost dotkne. V rámci veřejného projednání bylo vzneseno množství připomínek a námitek subjektů dotčených touto plochou přestavby P78, kteří jako provozovatelé zdrojů podléhající zákonu o ochraně ovzduší argumentují zejména obavou z konfliktů mezi možnou budoucí obytnou zástavbou a vlivy plynoucí ze stávající výroby.

Právě lokalizace této plochy přestavby P78, tedy vymezení plochy do těsné blízkosti jak ploch smíšených výrobních SP, tak stávajících rozsáhlých ploch výroby a skladování V, přináší do budoucna značné nebezpečí vlivu na veřejné zdraví pro případné budoucí využití jako ploch pro bydlení. V dotčeném území vzniká riziko budoucího sporu mezi stávající výrobou a případnou novou obytnou zástavbou. **Krajský úřad má za to, že navrhovanou přestavbou P78 dochází k narušení udržitelného rozvoje daného území, zejména ve smyslu udržení podmínek pro příznivé životní prostředí navrhované budoucí nové obytné zástavby.**

Dále krajský úřad vyhodnotil a také to potvrzuje dokumentace SEA, že navrhovaná změna ÚP v případě plochy přestavby P78 **není v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Politikou územního rozvoje ČR ve znění závazném od 1. 9. 2021 a to v případě republikové priority (24a) Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.** Na tuto skutečnost upozornil Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný správní orgán na úseku ochrany ovzduší, ve svém stanovisku ze dne 16. srpna 2023 (č. j. KUZL 72424/2023) v rámci oznámení o opakovaném veřejném projednání návrhu změny č. 4B ÚP Zlín. Zároveň v tomto stanovisku uvádí, že hluk není jediným negativním vlivem, který může snižovat kvalitu bydlení v navrhované ploše přestavby P78. Blízká průmyslová zóna Rybníky může být také zdrojem znečišťujících látek, a to i těch, které obtěžují zápachem. Vyhodnotil, že ani v případě opatření ve formě vymezení izolační zeleně, nebude možné z důvodu nedostatečné vzdálenosti těchto kolizních ploch (plochy pro bydlení a plochy pro výrobu) zaručit takovou kvalitu bydlení, kterou si zlíňští občané zaslouží.

Ing. Paciorková v dokumentaci SEA vyhodnotila pro danou plochu přestavby P78 slabou negativní vazbu (-1) pro hluk a veřejné zdraví. Slabá negativní vazba (-1) značí, negativní ovlivnění dané složky ŽP nebo VZ přímo nebo nepřímo, ale s nízkou pravděpodobností nebo pouze lokálně. Pro složku ovzduší a klima vyhodnotila slabou pozitivní vazbu (+1), přičemž u této složky uvádí: *pro využití lokality je nezbytné zabezpečení ochrany před produkcí zápachu – úprava území, vegetační úpravy.* Jako opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci závažných negativních vlivů Ing. Paciorková navrhuje: *V prostoru ve směru ke stávajícím plochám smíšeným výrobním SP a plochám výroby bude vytvořen prostor pro zeleň v dostatečném pásmu s umístěním vegetace ve všech vegetačních patrech (keře, nízké a vysoké stromy), oddělujícím oba typy území.* **Nicméně krajský úřad má za to, že ani v případě opatření ve formě vymezení izolační zeleně, nebude možné z důvodu nedostatečné vzdálenosti těchto kolizních ploch zaručit kvalitní standart bydlení.**

V dané věci se krajský úřad při hodnocení vlivů předložené koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví shoduje s vyjádřením Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, jako příslušného správního orgánu na úseku ochrany ovzduší, který ve svém odůvodnění ve stanovisku ze dne 19. prosince 2023 (č. j. KUZL 108468/2023) k uplatnění stanoviska k Návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 4B ÚP Zlín (RONAP) uvádí: *Změnou s označením U18 resp. P78 dochází k nahrazení části stávajících ploch určených pro výrobu ke změně na přípustné využití nejen pro občanskou vybavenost, ale také pro stavby k bydlení. Touto změnou tak chce zpracovatel ÚP umístit do průmyslové zóny oblast pro bydlení, kdy je zřejmé, že tato kombinace využití území bude třetí plochou možných budoucích sporů. V „RONAP“ je obsaženo množství připomínek či námitek subjektů podnikajících uvnitř nebo v těsné blízkosti předmětné změny plochy P78. Tito provozovatelé zdrojů podléhající zákonu o ochraně ovzduší argumentují zejména obavou z konfliktů mezi možnou budoucí zástavbou způsobenou negativním vlivem spojeným s výrobou. Ve svém odůvodnění pak pořizovatel uvádí: V současné chvíli však nelze říci, jaké konkrétní záměry zde budou umístěny a kde konkrétně budou umístěny, a proto nelze ani hodnotit důsledky, které budoucí výstavba bude mít. Pořizovatel k věci dále uvádí: Dodržují-li navíc podatelé veškeré podmínky stanovené pro jejich provoz, nejsou tyto jejich obavy důvodné. Pokud stávající výrobní splňují požadavky plynoucí z právních předpisů a příslušných povolení, nebude moci být žádný budoucí vlastník nemovitosti v ploše přestavby P78 s podnětem k jejich omezení úspěšný. Proto*

případné stavby pro bydlení nemohou být důvodem pro omezení stávající výroby. Krajský úřad jakožto orgán ochrany ovzduší se neztotožňuje s tímto vyjádřením, **neboť plnění zákonných požadavků nutně neznamená, že provoz zdroje nebude z charakteru výroby obtěžujícím, a to například z hlediska obtěžování zápachem.** Dobrým příkladem jsou zdroje zpracování pryže v bývalém areálu Svit. Z hlediska historické anabáze nejsou případné stížnosti na rušivé elementy výroby, zejména prašnost či obtěžování zápachem v případě plnění legislativních požadavků vymahatelné.

Navrhovatel dotčené plochy přestavby P78 (CREAM SICAV, a.s., MH-Investment s.r.o., VIZIA a. s.) uvádí, že prioritou města je dle „Strategie rozvoje statutárního města Zlín do roku 2030 – ZLÍN 2030“ zlepšování životního prostředí, ke kterému má dojít zejména snížením znečištění ovzduší a snížením hlukové zátěže. Zejména v případě hluku je významným zdrojem právě průmyslová výroba probíhající v předmětné lokalitě. Město by tak mělo dle stanoveného cíle postupovat tak, aby tato hluková zátěž byla snižována. Navrhovatel požaduje stanovení funkčního využití SO.1 pro celou lokalitu Rybníky, neboť je to v souladu s prioritním směřováním města dle jím přijatých strategických dokumentů. Ponechání stávajícího funkčního využití SP by do budoucna umožnilo další rozšiřování intenzivní průmyslové výroby, pod kterou spadá i výroba koksů, chemických látek, hnojiv, plastů atd., spojená s významným zatížením životního prostředí, zejména znečišťováním ovzduší. K tomu se dále přidává problém dopravní zátěže. Všechny tyto negativní vlivy dopadají zejména na okolní zástavbu, určenou k bydlení (v ploše SO na západní straně lokality). Podatelé mají za to, že je v zájmu města vymezovat v blízkosti městského centra a ploch pro bydlení takové funkční využití sousedních ploch, aby nezatěžovalo své okolí imisemi hluku a prachu a dalšími negativními vlivy, spojenými s průmyslovou výrobou.

**Krajský úřad v maximální míře souhlasí, aby v rámci strategie zlepšování životního prostředí docházelo v rámci územního plánování k takovým úpravám územního plánu města Zlína, které by vedly ke snížení znečištění ovzduší a snížení hlukové zátěže.** Dotčené území lze např. vhodnou úpravou přípustného využití v rámci plánovaného dalšího možného využití nasměřovat, tak aby docházelo ke zlepšování životního prostředí, ovšem bez možnosti umístění tak citlivých objektů jako jsou objekty pro bydlení.

Co se týká výše uvedeného argumentu dalšího rozšiřování intenzivní průmyslové výroby v daném území, je nutné uvést, že dle platného ÚP Zlín je pro plochy smíšené výrobní SP a plochy výroby a skladování V stanoveno nepřipustné využití území takto: výroba betonové směsi, malt, cementu, vápna, sádry a výrobků z nich, koksů, zpracování rudy, nerostů, výroba základních chemických látek, hnojiv, dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického kaučuku v primárních formách, šrotoviště. Dále v případě plochy smíšené výrobní SP je zároveň stanoveno přípustné využití území, kde je mimo jiné stanoveno: stávající výroba betonové směsi, malt, cementu, vápna, sádry a výrobků z nich, koksů, zpracování rudy, nerostů, výroba základních chemických látek, hnojiv, dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického kaučuku v primárních formách, šrotoviště v nezměněném stavu.

Krajský úřad hodnotí dotčenou plochu přestavby P78 nejenom z hlediska vlivů na složky životního prostředí, ale také z hlediska případného vlivu na veřejné zdraví nově navrhované obytné zástavby. Z pohledu potenciálního negativního vlivu na veřejné zdraví, je umístění ploch pro výstavbu bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, do těsné blízkosti stávajících ploch pro výrobu a skladování a v podstatě na místo tohoto stávajícího využití, zcela nevhodné. Jedná se o změnu poměrně velkého plošného rozsahu, kdy plocha přestavby P78 činí 6,07 ha. Tedy i rozsah nových ploch umožňujících bytovou zástavbu zasažených stávajícími okolními výrobními provozy bude značný. V neposlední řadě lze zkonstatovat, že tato plocha přestavby P78 porušuje republikovou prioritu územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, jak bylo uvedeno výše. **Změna územního plánu je první a zároveň poslední možností předcházet nevhodně uspořádanému území tak, aby nevznikal spor mezi výrobní a obytnou zástavbou. Krajský úřad tedy požaduje navrhovanou plochu přestavby P78 z návrhu změny č. 4B vyloučit.**

Požadavek na vypuštění nové návrhové plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy DS 1195 (změnová lokalita D05), která byla vymezena pro dopravní napojení plochy bydlení individuálního BI 1185b. Jedná se o dopravní napojení lokality Vršava z Jižních Svahů.

Krajský úřad má za to, že touto navrhovanou změnou dochází k zásahu do stávajícího vymezeného lokálního biokoridoru ÚSES č. 200113, který zároveň spoluvytváří významnou plochu krajinné zeleně (tzv. zelené klíny města). Z platného ÚP města Zlína vyplývá, že pro tyto významné plochy krajinné zeleně platí:

- ▣ *respektovat podmínky ochrany významných ploch zeleně města vytvářející základní kostru v zastavěném území (zeleň se zvýšenou ochranou)*
- ▣ *zachovat prolínání krajinné a městské zeleně tzv. zelenými klíny, zachovat spojitost ploch v koordinaci s územním systémem ekologické stability*
- ▣ *nepřípustné je měnit vyživání způsobem, který by narušil hlavní funkce území – oddychovou a ekologickou*

Ing. Paciorková při svém vyhodnocení navrhované plochy dopravní infrastruktury DS 1195 vyhodnotila vliv na ÚSES (0), tedy bez vlivu. Nicméně krajský úřad má za to, že přerušením lokálního biokoridoru vymezením plochy dopravní infrastruktury nebude zachována požadovaná spojitost ploch v koordinaci s územním systémem ekologické stability. Zároveň by touto plochou dopravního napojení došlo k narušení hlavní funkce území (oddychové a ekologické). Vliv této plochy DS 1195 na ÚSES a jeho hlavní funkci tedy nelze vyhodnotit jako bez vlivu. Dále krajský úřad při požadování vypuštění této plochy DS 1195 z návrhu ÚP Zlín přihlíží ke stanovisku příslušného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu Ministerstva životního prostředí ze dne 18. října 2023 (č. j.: MZP/2023/240/1780) vydaného podle § 5 odst. 2 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, který k navrhované ploše neudělil souhlas. Z jeho stanoviska vyplývá, že *na základě podrobného posouzení všech souvislostí, a to i na místě samém, lze konstatovat, že nebylo prokázáno, že se jedná o řešení nezbytné tak, jak ukládá § 4 odst. 1 a odst. 2 zákona. Nově vymezované řešení dopravního napojení nerespektuje ani podmínky § 4 odst. 1 písm. c), d), e) příslušného zákona. Chybí též prokázání jiného výrazně převažujícího veřejného zájmu tak, jak ukládá § 4 odst. 3 zákona. Navržené řešení odporuje zásadám ochrany ZPF uvedeným v § 4 zákona, a nelze s ním souhlasit.* Dle návrhu rozhodnutí o námitkách, pořizovatel tuto plochu DS 1195 vyloučí z návrhu ÚP.

Požadavek na vymezení pásu zeleně (v dostatečné šíři) ve směru ke stávající komunikaci I/49 u plochy smíšené obytné SO 1199, tedy u plochy přestavby P79 (změnová lokalita D13)

Krajský úřad vyhodnotil, že vymezení plochy smíšené obytné SO 1199 (plocha přestavby P79) v lokalitě bývalé Pily Malenovice je vhodnější především díky návaznosti na okolní stávající plochy pro bydlení individuální a je vhodnější i z urbanistického hlediska. Jak uvádí Ing. Paciorková ve svém vyhodnocení: *vymístění pily je vzhledem k navazujícímu individuálnímu bydlení z urbanistického hlediska žádoucí, v celé lokalitě tak již nebudou možné činnosti průmyslové výroby a skladování.* Nicméně navrhovaná plocha SO 1199 sousedí se stávající významně dopravně zatíženou komunikací I/49. Z celostátního sčítání dopravy prováděného Ředitelstvím silnic a dálnic ČR v r. 2020/2021 vyplývá dopravní zatížení dotčeného úseku I/49 (sčítací úsek č. 6-2973) 33612 voz./24h. S ohledem na situování této plochy pro bydlení u silnice I. třídy je vysoké riziko negativního ovlivnění nové plochy bydlení vlivy z provozu dopravy na I/49, zejména hlukem, a překročení hygienických limitů. Přičemž uvedené vyplývá také ze závěrů dokumentace SEA.

Ing. Paciorková v dokumentaci SEA vyhodnotila pro navrhovanou plochu přestavby P79 (SO 1199) slabou negativní vazbu (-1) v oblasti hluku a veřejného zdraví a navrhuje následující opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci závažných negativních vlivů: *Umístění chráněného objektu bude řešeno s ohledem na blízkost silnice I/49 a umístění mimo dosah akustického ovlivnění chráněného prostoru chráněného objektu (prověřeno akustickou studií při přípravě využití lokality).* Plochu doporučuje s podmínkou, že při přípravě využití ploch bude prokázáno, že nové objekty bydlení budou plnit limit hlukové zátěže (provoz na třídě 3.května). Toto opatření má dle krajského úřadu charakter procesní podmínky. Přičemž v územním plánu je žádoucí stanovit opatření účinná na strategické úrovni např. opatření koncepční či prostorová. Konkrétní prověření limitů (např. hlukových) je úkolem územního řízení, nikoliv územního plánování. V rámci ÚP není možné předurčovat, jakým způsobem má toto prověření být provedeno. Zároveň takové opatření není v rámci územního plánování vymahatelné.

S ohledem na skutečnost, že v této lokalitě existuje vysoké riziko **negativního ovlivnění nové plochy bydlení vlivy z provozu dopravy na I/49, zejména hlukem, a překročení hygienických limitů**, je max. vhodné a účelné provést již ve fázi změny dotčeného územního plánu opatření pro snížení a alespoň minimální kompenzaci předpokládaných záporných vlivů na veřejné zdraví. **Krajský úřad požaduje vymezení plochy zeleně za účelem odclonění této plochy pro bydlení vhodnou vegetací a v dostatečné šíři i ve směru ke stávající komunikaci I. třídy.**

Doporučení ponechat územní rezervu pro budoucí tunel 1113 (D16) a nevymezovat nové návrhové plochy DS 1200 a DS 1201.

**Krajský úřad se ztotožňuje se stanoviskem Ředitelství silnic a dálnic ČR, uplatněného v rámci veřejného projednání k návrhu změny č.4B ÚP Zlín, ve kterém uvádí:**

*Návrhem tunelu je výrazně dotčena silnice I/49. Upozorňujeme, že ŘSD ČR záměr převedení silnice I/49 pod stávající trasu a výstavbu tunelu nesleduje. Odvedení tranzitní dopravy ze stávající I/49 v průtahu městem řeší připravovaná dálnice D 49, jejíž dostavba po Slušovice (D49 4901, D49 4902 Fryšták - Lípa 1. a 2.etapa) je plánovaná do r. 2030. S ohledem na převedení již v současnosti minoritní tranzitní dopravy, technickou náročnost tunelu, dotčení zástavby považujeme převedení silnice I. třídy do navrženého tunelu koncepčně, ekonomicky a v podstatě i dopravně neodůvodnitelné. V zásadě se jedná o samostatnou stavbu, jejíž význam je omezen na centrum města, bez přímé návaznosti na silniční síť, odvádí stávající tranzitní dopravu z I/49 ve směru východ-západ, neřeší dopravní vazby sever jih. Přitom připojení silnice III/49016 (ul. Gahurova) a II/490 (ul. Dlouhá) na I/49, které zůstávají „na povrchu“, jsou významnými dopravními tepnami města. Podotýkáme dále, že s ohledem na stanovené priority ve výstavbě zejména nových úseků dálnic ŘSD ČR o zařazení záměru do plánu k prověření v této fázi ani neuvažuje.*

*Závěr: Pro umožnění „částečného“ dopravního zklidnění centrální části města a vzhledem k tomu, že záměr není vymezován pro převedení silnice I/49, nemáme v této fázi proti vymezení ploch DS 1200, 1201 námítky. Do doby prověření ekonomické výnosnosti a účelnosti záměru však doporučujeme návrh tunelu nadále sledovat formou územní rezervy jako součást komunikační sítě města Zlín.*

**Krajský úřad má za to, že vymezení ploch pro budoucí tunel ve formě územní rezervy je v tuto chvíli nejlepším řešením, a bylo by maximálně vhodné a koncepční před samotným vymezením návrhových ploch DS 1200 a DS 1201 do územního plánu, provést výše uvedené doporučené prověření nejen ekonomické výnosnosti, ale především účelnosti této změny.** Zejména s ohledem na to, že oprávněný investor ŘSD ČR upozorňuje, že převedení silnice I. třídy do navrženého tunelu je v tuto chvíli koncepčně, ekonomicky a v podstatě i dopravně neodůvodnitelné.

**Jedná se o významnou změnu ÚP v centru města Zlína a vzhledem k tomu, že územní plán je především koncepčním dokumentem, mají být do něj vymezovány plochy v souladu s touto jeho hlavní funkcí.**

V souladu s ust. § 10h odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů a o změně některých souvisejících zákonů je předkladatel koncepce povinen **zajistit sledování a rozbor vlivů schválené koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví. Pokud zjistí, že provádění koncepce má nepředvídatelné významné negativní vlivy na životní prostředí nebo veřejné zdraví, je povinen zajistit přijetí opatření k odvrácení nebo zmírnění takových vlivů, informovat příslušný úřad a dotčené orgány a současně rozhodnout o změně koncepce (ÚP).**

Krajský úřad upozorňuje na ust. § 10g odst. 4 a 5 zákona o posuzování vlivů na ŽP, podle kterého bez stanoviska ke koncepci nemůže být koncepce schválena.

**Schvalující orgán je povinen zohlednit požadavky a podmínky vyplývající ze stanoviska ke koncepci, popřípadě pokud toto stanovisko požadavky a podmínky obsahuje a do koncepce nejsou zahrnuty nebo jsou zahrnuty jen z části, je schvalující orgán povinen svůj postup odůvodnit.** Schválenou koncepcí je povinen zveřejnit včetně prohlášení dle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na ŽP.

**Toto stanovisko není závazným stanoviskem ani rozhodnutím ve smyslu správního řádu a nelze se proti němu odvolat. Nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy, ani příslušné povolení podle zvláštních předpisů.**

#### **G. SDĚLENÍ, ZDA A JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY**

Z § 10g odst. 4 zákona 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů vyplývá následující:

**Předkladatel je povinen zohlednit požadavky a podmínky vyplývající ze stanoviska ke koncepci, popřípadě pokud toto stanovisko požadavky a podmínky obsahuje a do koncepce nejsou zahrnuty nebo jsou zahrnuty pouze zčásti, je předkladatel povinen svůj postup odůvodnit.**

Požizovatel územně plánovací dokumentace jako předkladatel návrhu změny č.4B se s vydaným stanoviskem v části požadujícím vypuštění plochy **občanského vybavení – komerční zařízení SO.1 1184, plochy přestavby P78 (změnová lokalita U18)** neztotožňuje a plochu v návrhu změny ponechává. Svůj postup odůvodňuje následně:

1. Plocha byla kladně projednána v procesu pořizování změny územního plánu se všemi dotčenými orgány
2. **Závěr vyhodnocení SEA je:** Na základě komplexního zhodnocení všech dostupných údajů uvedených v tomto posouzení je provedeno konečné zhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí, s přihlédnutím ke všem souvisejícím skutečnostem lze konstatovat, že navrhovaná **Změna č. 4B Územního plánu Zlín** za předpokladu uplatnění požadavků platné legislativy **nebude znamenat nepříznivé ovlivnění jednotlivých složek životního prostředí a lze ji doporučit.**
3. **Návrh stanoviska k vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí podle §10i dle vyhodnocení SEA je, aby** Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako příslušný orgán podle § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve smyslu ustanovení § 10i uvedeného zákona vydal **souhlasné stanovisko**
4. **Taktéž vyhodnocení koncepce na udržitelný rozvoj území konstatuje, že:**
  - významné negativní vlivy Změny č. 4B ÚP Zlín dle závěrů vyhodnocení SEA nejsou u navrženého ÚP jako celku zjištěny a nastíněná ohrožení, popř. možné negativní vlivy jsou v dalším zpracování podrobné projektové dokumentace plochy zvládnutelné, aniž by došlo k ohrožení životního prostředí budoucích generací

- uplatnění Změny č. 4B ÚP Zlín nebude mít významný vliv na zhoršení stávajících podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, naopak povede k jejich vyrovnání. Vliv ÚP, včetně Změny č. 4B, a posílení hospodářského pilíře a s ním související posílení sociální soudržnosti obyvatel je pozitivní, z hlediska environmentálního pilíře nedochází ke změnám, zůstává zachována stávající vysoká kvalita území.

**5. Sám příslušný úřad ve svém stanovisku konstatuje na str.10, že:**

Lze konstatovat, že navrhovaná změna ÚP změna využití území na plochu SO.1 **nebude významně negativně ovlivňovat složky životního prostředí**, neboť charakter jejího využití nevykazuje vznik potenciálních významných vlivů na životního prostředí. V rámci této plochy přestavby v dané části areálu Rybníky je plánováno využití území pro umístování akusticky chráněných staveb (bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel).

**6. Zcela nepravdivé je tvrzení, že:**

Navrhovaná změna ÚP v případě plochy přestavby P78 **není v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Politikou územního rozvoje ČR ve znění závazném od 1. 9. 2021 a to v případě republikové priority (24a) Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů, což také potvrzuje dokumentace SEA**. Na tuto skutečnost upozornil Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný správní orgán na úseku ochrany ovzduší, ve svém stanovisku ze dne 16. srpna 2023 (č. j. KUZL 72424/2023) v rámci oznámení o opakovaném veřejném projednání návrhu změny č. 4B ÚP Zlín. Zároveň v tomto stanovisku uvádí, že hluk není jediným negativním vlivem, který může snižovat kvalitu bydlení v navrhované ploše přestavby P78. Blízká průmyslová zóna Rybníky může být také zdrojem znečišťujících látek, a to i těch, které obtěžují zápachem. Vyhodnotil, že ani v případě opatření ve formě vymezení izolační zeleně, nebude možné z důvodu nedostatečné vzdálenosti těchto kolizních ploch (plochy pro bydlení a plochy pro výrobu) zaručit takovou kvalitu bydlení, kterou si zlíňští občané zaslouží.

a) Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací Politikou územního rozvoje ČR ve znění závazném od 1. 9. 2021 neposuzuje ani orgán ochrany ovzduší, ani orgán příslušný k posouzení SEA. Pořizovatel obdržel k návrhu změny č.4B dne 28. 8. 2023 souhlasné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování z hlediska souladu s PÚR ČR, a ZÚR Zlínského kraje. Následně si vyžádal stanovisko nové k aktualizaci č. 6 PÚR, kdy dne 18.12.2023 nadřízený orgán soulad potvrdil.

b) Ani dokumentace SEA nikde v textu neuvádí, že by tento záměr byl v rozporu s PÚR ČR, naopak **potvrzuje soulad**.

Vymezením plochy přestavby P78 je sledováno zlepšit podmínky v území a to formou postupné přestavby ploch výroby v centru města na plochy s minimálním dopadem na životní prostředí. Předmětná lokalita se nachází v blízkosti městského centra a ze západní strany navazuje na plochu smíšenou obytnou, přesto je v současné době od zbytku města svým využitím do značné míry izolovaná. Změna funkčního vymezení této lokality proto povede k jejímu oživení a integraci s okolním územím. Dle politické vůle orgánů města, ale i dle aktuálních urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro smíšenou funkci města žádoucí.

c) Pro plochu přestavby P78 je využití území pro umístování akusticky chráněných staveb (bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb) navrženo pouze jako podmíněně přípustné využití území za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky. Ochrana před negativními vlivy dosavadního způsobu využití území na chráněné stavby bude tudíž zajištěna.

d) Pořizovatel má dále za to, že změna č. 4B je v souladu s cílem (24a) PÚR ČR, když tento cíl obsahuje požadavek: „Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu.“ Změna č. 4B územního plánu přispívá k naplnění uvedeného požadavku, když zmenšuje rozsah průmyslové lokality Rybníky (plochy výroby) a v ploše přestavby P78 do budoucna umožňuje pouze stávající výrobu v nezměněném objemu a novou nerušící výrobu. Změna č. 4B územního plánu přispívá také např. ke splnění cíle (16) PÚR tj. dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků; cíle (17) tj. vytvářet předpoklady pro vytváření pracovních příležitostí; cíle (18) tj. k podpoře vyváženého a polycentrického rozvoje sídelní struktury; cíle (19) tj. vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields) a hospodárně využívat

zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) nebo cíle (28) tj. pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu.

- e) Co se týká stanoviska Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, jako příslušného správního orgánu na úseku ochrany ovzduší, lze jen konstatovat, že k dokumentaci vydal dne 30.10. 2023 pod č.j. KUZL 93573/2023 **stanovisko souhlasné**, stejně tak k uplatněným námitkám a připomínkám. Citované odůvodnění je tak pouze subjektivním názorem dotčeného orgánu, který není podloženo zákonným ustanovením. Orgán ochrany ovzduší současně zcela správně uvádí, že změna územního plánu je výkonem samostatné působnosti (a tedy práva na samosprávu) města. Pochybnost dotčeného orgánu o věcné správnosti či vhodnosti navrženého řešení tedy nemůže být důvodem jeho nesouhlasu s návrhem změny.

7. Ve stanovisku se dále uvádí, že **Krajský úřad v maximální míře souhlasí, aby v rámci strategie zlepšování životního prostředí docházelo v rámci územního plánování k takovým úpravám územního plánu města Zlína, které by vedly ke snižování znečištění ovzduší a snižování hlukové zátěže**. Dotčené území lze např. vhodnou úpravou přípustného využití v rámci plánovaného dalšího možného využití nasměrovat, tak aby docházelo ke zlepšování životního prostředí, ovšem bez možnosti umístění tak citlivých objektů jako jsou objekty pro bydlení. Dále Krajský úřad hodnotí dotčenou plochu přestavby P78 nejenom z hlediska vlivů na složky životního prostředí, ale také z hlediska případného vlivu na veřejné zdraví nově navrhované obytné zástavby. Z pohledu potenciálního negativního vlivu na veřejné zdraví, je umístění ploch pro výstavbu bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, do těsné blízkosti stávajících ploch pro výrobu a skladování a v podstatě na místo tohoto stávajícího využití, zcela nevhodné. Jedná se o změnu poměrně velkého plošného rozsahu, kdy plocha přestavby P78 činí 6,07 ha. Tedy i rozsah nových ploch umožňujících bytovou zástavbu zasažených stávajícími okolními výrobními provozy bude značný. V neposlední řadě lze zkonstatovat, že tato plocha přestavby P78 porušuje republikovou prioritu územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, jak bylo uvedeno výše. Změna územního plánu je první a zároveň poslední možností předcházet nevhodně uspořádanému území tak, aby nevznikal spor mezi výrobní a obytnou zástavbou.

K tomu pořizovatel uvádí, že přesně touto změnou chce řešit již v současné době nevhodně uspořádané území kdy umístění objektů pro bydlení je pouze jednou z mnoha přípustných činností v území, které v něm nakonec ani nemusí být. K dokumentaci obdržel dne 20. 4. 2022 pořizovatel souhlasné stanovisko od **Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně za podmínky: V navržené ploše smíšené centrální zóně – městské centrum SO.1 č. 1184 (změnová lokalita U18) požadujeme stanovit využití území pro umístění akusticky chráněných staveb (bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb) pouze jako podmíněně přípustné využití území za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky**, tato podmínka je zpracovaná u příslušné plochy. Ochrana před hlukem bude v předmětné ploše zajištěna v rámci následných správních řízení, kdy pro povolení stavby budou dotčeným orgánům ochrany veřejného zdraví předloženy dokumenty prokazující dodržení přípustných limitních hodnot hlukové zátěže. Posouzení hlukové zátěže a jiných emisí, které by se mohly týkat záměrů v ploše přestavby P78, má být v souladu s právní úpravou a se závěry relevantní judikatury provedeno až v rámci umístění a povolování jednotlivých staveb. Nesouhlas s vymezením plochy P78 z důvodu možné hlukové zátěže je předčasný, vzhledem ke skutečnosti, že zatím není známo, jaké konkrétní stavby v ploše P78 (resp. v jejich jednotlivých částech) v budoucnu vzniknou. Zásadní jsou, z hlediska změny funkčního využití plochy P78, souhlasná stanoviska dotčených orgánů, která potvrzují, že z hlediska dotčených zájmů, včetně ochrany veřejného zdraví, je změna č. 4B územního plánu přípustná.

Formou **postupné přestavby** závadných ploch výroby v centru města na plochy s minimálním dopadem na životní prostředí, řeší postupně územním plánem a jeho změnami přeměnu bývalého areálu „Baťovských závodů“ na centrální funkci města. Již dnes je areál Rybníky obklopen plochami, ve kterých se nachází rodinné domy. Severně od areálu Rybníky vznikla nová obytná čtvrť, která je od průmyslového areálu oddělena úzkým pruhem zeleně. Zájemce o tyto plochy pro bydlení neodrazuje ani provoz betonárny, který je na severní hranici areálu. Stejně tak je areál Rybníky obklopen ze západní strany plochami smíšenými obytnými, kde rodinné domy přímo sousedí s areálem Rybníky. Stejně tak v bývalém Baťově areálu, nacházejícím se z jižní strany plochy přestavby P78 za řekou, dochází v jeho východní části k postupné přeměně na plochy smíšené v centrální zóně. **Is ohledem na tyto skutečnosti nepochybuje pořizovatel o realizovatelnosti a**

## **vhodnosti navrženého způsobu využití plochy přestavby P78.**

### **Odboru životního prostředí a zemědělství, oddělení ekologických rizik ve svém stanovisku dále požaduje:**

- vymezit plochu zeleně ve směru ke stávající komunikaci I/49 u plochy smíšené obytné SO 1199, tedy u plochy přestavby P79 (změnová lokalita D13) v dostatečné šíři.

Ani s tímto požadavkem se pořizovatel územně plánovací dokumentace neztotožňuje a vyhodnocuje jej následně:

Realizace protihlukových opatření je možná různými způsoby např. protihlukovou stěnou, valem, čtyřskly apod. Toto bude určeno až v řízení ke konkrétnímu záměru. Navíc podmínka splnění hygienických podmínek proti hluku je již v textové části obecně zapracovaná na str. 15.

Dalším důvodem je zejména systematická koncepční přístup a povaha plochy, kdy je z pohledu pořizovatele a zpracovatele nekonceptní řešit potenciální problém vlivů dopravy vymezením samostatné plochy zeleně, ve které by byla zástavba již na úrovni územního plánu a priori vyloučena. V územním plánu nejsou u žádné z obytných ploch v blízkosti (návaznosti) na komunikaci I/49 vymezeny samostatné plochy zeleně, které by měly za cíl vyvářet podmínky k minimalizaci negativních vlivů z dopravy na chráněné objekty (viz SO č. 70, SO.2 č. 16) již na úrovni územního plánu, tj. definováním částí ploch, kde nelze zástavbu za žádných okolností umístit. Rovněž územní rozsah a plošná povaha plochy, v kombinaci se strukturou okolní zástavby, nezakládá podmínky a důvod k vymezení samostatné plochy zeleně v blízkosti komunikace. Zároveň pro vymezení konkrétní plochy zeleně neexistují ani relevantní podklady (výpočty), které by stanovovaly potřebné parametry takovéto plochy. **Zeleň není navržena.**

### **Odboru životního prostředí a zemědělství, oddělení ekologických rizik ve svém stanovisku dále požaduje:**

- Z návrhu změny vypustit novou návrhové plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy DS 1195 (změnová lokalita D05), která byla vymezena pro dopravní napojení plochy bydlení individuálního BI 1185b.

**Plocha je z návrhu vypuštěna z důvodu nesouhlasu dotčeného orgánu ministerstva životního prostředí.** Přesto k odůvodnění tohoto požadavku podotýkáme, že dle Metodiky vymezení územního systému ekologické stability MŽP (03/2017) těleso silnice fakticky významnější bariéru nepředstavuje. Místní komunikace jsou v řadě případů nevyhnutelně příčinou prostorové nespojitosti vymezení ÚSES. Pro minimalizaci vlivu prostorových nespojitostí na funkčnost ÚSES je žádoucí, aby plochy prostorových nespojitostí byly v rámci možností co nejmenší (křížení přednostně v trasách biokoridorů, ve směrech co nejbližších kolmému křížení (průchody komunikací biocentry jen ve zcela nevyhnutelných případech a v co nejkratším úseku) a aby byly jednotlivé skladebné části ÚSES fragmentovány v nejnižší možné míře (minimalizace rozdělení jednotlivých biocenter a biokoridorů sítí komunikací). Podélné rozdělení biokoridorů komunikacemi (stávajícími i navrženými) je nežádoucí.

V rámci plochy DS 1195 došlo ke křížení lokálního biokoridoru ÚSES 200113, zároveň jde o křížení příčné. Zabezpečení funkce prvku ÚSES nebyla narušena. Vzhledem k této skutečnosti byla i v SEA uvedena skutečnost, že je část plochy prvku ÚSES převedena do plochy DS 1195, ale protože nebude funkčnost prvku ÚSES narušena, není více tato problematika rozvedena.

### **Dále Odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení ekologických rizik ve svém stanovisku doporučuje:**

ponechat v územním plánu územní rezervu 1113 (D16) pro budoucí tunel a nevymezovat nové návrhové plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy DS 1200 a DS 1201.

#### **Vyhodnocení požadavku:**

Pořizovatel se domnívá, že zapuštění významného zdroje znečištění a hluku pod povrch je opačně významným přínosem ke zlepšení životního prostředí. Realizace této komunikace je požadavkem města, tedy samosprávy a není důvod ji převádět zpět do rezervy. Důvodem není ani to, že s ním Ředitelství silnic a dálnic do budoucna nepočítá. Územní plán je koncepčním dokumentem na mnoho let dopředu. Názory ŘSD, potažmo ministerstva dopravy, se mohou změnit. Požadavek se z hlediska dopadu na životní prostředí jeví jako absurdní. Příslušnému úřadu nepřísluší hodnotit navrženou koncepci.

Územní rezerva je dle § 23b zák. č. 283/2006 Sb. plocha nebo koridor, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 4. 2015, č. j. 4 As 261/2014-70 vyplývá, že územní rezerva je dočasnou ochranou území před záměry, které by mohly územní rezervou stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Je proto zcela na místě, aby toto omezení trvalo co nejkratší dobu – tj. dobu nezbytnou pro prověření možnosti využití území pro stanovený záměr. Daný záměr byl již podrobně prověřen dle „Studie proveditelnosti tunel – centrum, Zlín“ z 09/2021 (AFRY CZ s.r.o.), na základě níž se do územního plánu promítají konkrétní zastavitelné plochy DS č. 1200 a 1201 pro zaústění tunelu. S ohledem na výše uvedené i zmíněnou judikaturu nelze územní rezervou dotčené území

dále „blokovat“ (i s vědomím, že se jedná o širší území, než je potřebné pro realizaci záměru dle jeho prověření), proto jsou vymezeny konkrétní potřebné plochy s veřejnou prospěšností pro případnou realizaci záměru.

Kromě toho pořizovatel považuje za přinejmenším velmi sporné, zda lze v souhlasném stanovisku SEA k návrhu koncepce (územního plánu) zároveň uplatnit požadavek, jehož splnění by představovalo zásadní změnu obsahu posuzované koncepce.

Stanovisko Odboru životního prostředí a zemědělství, oddělení ekologických rizik pak není opřeno o žádné ustanovení zákona, který by návrh změny porušoval. Pořizovatel se proto domnívá, že je nezákonné.

### III. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

#### H. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

##### H.1. K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

###### A6. Josef Havelka a 18 občanů

Námitka ze dne 21. 4. 2022

Požadujeme, aby ze současné podoby návrhu změny č. 4 územního plánu Zlína (dále jen „předmětný návrh“) byly vyňaty funkční plochy s rozdílným způsobem využití č. 1185 a č. 1186, nacházející se v lokalitě Vršava a tyto plochy byly v předmětném návrhu přepracovány tak, aby území, které představují, bylo nadále nejenom nezastavěný, ale i nezastavitelný, nejlépe ve funkčním typu plochy přírodní.

1. Předmětný návrh podle našeho názoru dostatečně nereflektuje dosavadní judikaturu Krajského soudu v Brně, kvůli níž jsou tyto plochy tzv. bez územního plánu.

2. Máme za to, že předmětný návrh je v rozporu se zákonem. Dle stavebního zákona (§ 55 odst. 4) "Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymežit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch." Z našeho pohledu město neprokázalo potřebu vymezení nových zastavitelných ploch, právě naopak. Město sice k prokázání potřeby další expanze výstavby do volné krajiny pořídilo „expertní stanovisko“ od tvůrců negativně proslulé kalkulačky „Urbanka“, kterou MMR ze svých stránek muselo odstranit pro její zcela zjevně nesmyslné výsledky a její metodiku již dlouho odmítá, se závěry „expertního stanoviska“ se ovšem nemůžeme ztotožnit.

3. S odkazem na veřejnosti v dokumentaci předmětného návrhu předkládané "expertní stanovisko" se ptáme, proč závěry tohoto stanoviska nerespektují výsledky výpočtu potřeby bytů ve Zlíně dle metodiky MMR, která uvádí, že město má v horizontu 15 let se současným počtem bytů a demografickou prognózou projektovaný přebytek 200 bytů nad své potřeby již před projednáváním změnou územního plánu?

4. Proč předmětný návrh nerespektuje (původní) územní plán, který požaduje pro nové plochy bydlení rozvoj veřejné hromadné dopravy? Nová výstavba dle předmětného návrhu není spojena s jakoukoliv zmínkou o doplnění veřejné hromadné dopravy na Vršavě, snad až na minimální počet bodů plochy č. 1185 v jedné ze stupnic hodnocení atraktivnosti, právě s ohledem na absenci veřejné hromadné dopravy. Z našeho pohledu je návrh v rozporu s urbanistickou koncepcí územního plánu Zlína.

5. Máme za to, že návrh další plochy bydlení na Vršavě vytváří vnitřní suburbanizační lokalitu ve městě. Lokalitu vyčleněnou, bez obsluhy veřejnou hromadnou dopravou, v níž nelze kromě bydlení uspokojit žádnou základní potřebu a za uspokojením všech potřeb bude nezbytné cestovat, individuální automobilovou dopravou. Z urbanistického hlediska je takto vyčleněná lokalita plochy bydlení zcela nesprávná a je v rozporu s urbanistickou koncepcí územního plánu Zlína.

6. Nesouhlasíme také s opakováním již jednou v rozsudku odmítnuté teze o potřebě převisu nabídkových ploch v územním plánu BEZ ETAPIZACE. Předmětný návrh ve spojení s účinným územním plánem bez etapizace ve skutečnosti vytváří nikoliv 10- 20% převis nabídky ploch dnes a v příštích letech, nýbrž převis v rozsahu přes 1000%, když činí všechny návrhové plochy dostupné dnem účinnosti územního plánu, ač potřeba jejich využití má vznikat postupně po dobu nejméně 15 let. Z uvedeného je zřejmé, že plochy č. 1185 a č. 1186 na Vršavě dnes nejsou pro město potřebné.

7. Není nám zřejmé, proč projektant označuje v odůvodnění za nejlepší plochu pro bydlení ve Zlíně návrhovou plochu č. 1185 na Vršavě, ač mu její výhodnost v pořadníku plyne až v pořadí 85/159 lokalit, tedy ve druhé polovině zkoumaných zastavitelných ploch. Zde je výrok předmětného návrhu ve zjevném rozporu nejenom s realitou, nýbrž i s odůvodněním a výrokovou logikou. K bodovému vyhodnocení, které je v odůvodnění předmětného návrhu uvedeno lze podtrhnout, že nejmenší počty bodů v „Analýze rozvojových ploch pomocí modelu Urban Planner, leden 2022“ lokalita na



Vršavě získává za (ne)dostupnost veřejné dopravy a občanské vybavenosti a služeb; tedy skutečnosti, které činí bydlení městským. V takovém případě je otázkou, proč je městem podporován tento druh vesnického bydlení?

8. Nad shora uvedené máme dlouhodobě pochybnost o dostatečnosti dopravní a technické infrastruktury na Vršavě pro stávající výstavbu, natož pro výstavbu novou. Opakovaně město upozorňujeme na nedostatek kapacity technické infrastruktury, když zejména kanalizace nezvládá odvádět přívalové srážky, které se v lokalitě opakují a s ohledem na změnu klimatu lze očekávat zvýšení jejich četnosti. Dopravní infrastruktura na Vršavě je také nedostatečná, absentují zde chodníky, sklon, oblouky a šířka místních komunikací neumožňují bezpečné zavedení hromadné dopravy. Máme za to, že než město povolí další výstavbu na Vršavě, musí se postarat o stávající obyvatele zlepšením dopravní a technické infrastruktury. Současně však opakovaně vyjadřujeme obavu před propojením Vršavy a Jižních svahů, které by lokalitu Vršavy zcela degradovalo přivedením enormního množství individuální automobilové dopravy.

9. Předmětný návrh změny územního plánu podle nás nerespektuje úkoly územního plánování dle § 19 odst. 1 stavebního zákona, a to pod písm. i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu, a písm. j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Návrh omezuje rozvoj sídelní struktury s kvalitním bydlením s dostupnou veřejnou dopravou a službami a pracovními příležitostmi, když současně vytváří tlak na zcela nevhodné využití veřejných prostředků k realizaci dopravní a technické infrastruktury pro velmi nízké počty jednotlivců bydlících v nových RD na ploše č. 1185 na úkor zkapacitnění a oprav infrastruktury sloužící tisícům obyvatel Zlína.

10. Z našeho pohledu potřeba nových zastavitelných ploch ve městě není ani na horizontu 15 let, natož dnes, kdy je bez etapizace přístupné zastavění všech již zastavitelných ploch.

11. Závěrem uvádíme, že nám chybí vyhodnocení vlivů předmětného návrhu na udržitelný rozvoj území. Vyhodnocení vlivů je potřebné a namítáme nezákonnost jeho absence. Máme za to, že takové vyhodnocení, pokud by nebylo tendenční, by u ploch č. 1185 a 1186 vyznělo zásadně negativně a nebyly by pro stavební rozvoj doporučeny. Navrhovaná změna využití předmětných ploch tedy významně naruší soulad přírodních a civilizačních hodnot v lokalitě Zlín - Vršava a naruší kvalitu prostředí v dané lokalitě.

Na základě shora uvedeného se domníváme, že pořizovatel opětovným začleněním ploch na Vršavě do územního plánu Zlína s funkčním využitím umožňujícím výstavbu, a bez náležitého odůvodnění, naopak se zcela účelovým a vnitřně logicky rozporným odůvodněním, předkládá dotčeným orgánům státní správy a krajskému úřadu zjevně nezákonný návrh opatření obecné povahy.

Vyjadřujeme přesvědčení, že i v případě, že by snad tyto správní orgány nekonaly, pořizovatel a zastupitelé města musí být srozuměni s tím, že i s ohledem na judikaturu Krajského soudu v Brně, je předložený návrh nezákonný pro nedostatek důvodů.

**Vymezení území dotčeného námitkou:** Plochy s označením č. 1185 a č. 1186.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitce se vyhovuje v rozsahu týkajícím se**

- využití Expertního vyjádření k potřebě bytů a zastavitelných ploch pro bydlení ve Statutárním městě Zlín, únor 2022, pro účely prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch,
- odůvodnění vymezení plochy č. 1185 jako nejvhodnější lokality k bydlení,
- vynětí návrhové plochy veřejného prostranství č. 1186 ze změny č. 4 územního plánu.

##### **Ve zbývajících částech se námitky zamítají.**

##### **Odůvodnění:**

Námitce týkající se prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch na základě Expertního vyjádření k potřebě bytů a zastavitelných ploch pro bydlení ve Statutárním městě Zlín, únor 2022, se vyhovuje. Posouzení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch bylo provedeno nově na základě nového Expertního posouzení z ledna 2023, které pracuje s aktuálně zveřejněnými statistickými daty z posledního sčítání lidu, bytů, domů.

Stávající územní plán nestanoví samostatnou povinnost rozvoje městské hromadné dopravy v návaznosti na nové plochy bydlení. Dle podmínek prostorového uspořádání stanovených územním plánem se bude obsluha zastavitelného území realizovat ze zastavitelného území nebo ze stávajících a navržených ploch dopravní infrastruktury nebo ploch veřejného prostranství. Rozvoj ploch dopravní infrastruktury je základem pro případný rozvoj veřejné hromadné dopravy dle záměru rozvoje městské hromadné dopravy města Zlína.

Námitce týkající se vymezení plochy veřejného prostranství č. 1186 se vyhovuje, ze změny č. 4 územního plánu je

vypuštěna. Pro dopravní obsluhu plochy BI 1185 je navrženo nové dopravní napojení ze strany Jižních Svahů. Na jedné straně je zpochybňována dopravní obsluha územím Vršavy, na straně druhé je vyjadřována obava, že dojde k propojení Jižních Svahů s Vršavou. Zde je nutné podotknout, že jak budou jezdit auta v tomto území není předmětem územního plánu, ale dopravního značení!

Urbanistická koncepce územního plánu jako jednu ze zásad stanoví v části 2. posílení atraktivity města rozvojem městského prostředí rozvojem bydlení v blízkosti vlastního města s využitím všech vhodných ploch s předpokladem pro pohodu bydlení, především na terasách nad údolím s minimálním rizikem hluku a imisí z dopravy. Dále v rámci hlediska koncepce rozvoje části severně od Podřevnického údolí navrhuje urbanistická koncepce rozvoj ploch bydlení Vršava.

Vymezení plochy č. 1185 je tak v souladu s urbanistickou koncepcí územního plánu, neboť plocha bydlení individuálního č. 1185 je vymežována v blízkosti vlastního města na terase severně od Podřevnického údolí, kde je zcela minimální riziko hluku a imisí z dopravy.

K vyhodnocení územního potenciálu pro bydlení využívá změna č. 4 územního plánu Analýzu rozvojových ploch pomocí modelu Urban Planner, leden 2022. V rámci pořadí ostatních ploch vyhodnocených v rámci Analýzy rozvojových ploch je plocha č. 1185 na 85. pozici z celkem 159 vyhodnocených zastavitelných ploch. Námitce označení plochy č. 1185 jako „nejvhodnější lokality pro bydlení na území města Zlína“ se vyhovuje, neboť z uvedeného vyplývá, že skutečně nejde o nejvhodnější lokalitu pro bydlení.

V rámci dalších částí námitek týkajících se míry dostupnosti veřejné hromadné opravy a občanské vybavenosti lze opět poukázat na Analýzu rozvojových ploch, která obsahuje též vyhodnocení lokality dle dostupnosti občanské vybavenosti a služeb a dostupnosti MHD. Plocha č. 1185 obdržela v rámci kategorie občanské vybavenosti a služeb 1,8 bodu, což tuto plochu řadí na 83. pozici z celkem 159 hodnocených lokalit. Byť se tedy může bodové hodnocení zdát nízké, ve srovnání s ostatními hodnocenými lokalitami je dostupnost občanské vybavenosti a služeb průměrná. V rámci dostupnosti MHD obdržela plocha č. 1185 celkem 5,2 bodu, což ji řadí na 142. pozici z celkem 159 hodnocených lokalit. Toto hodnocení potvrzuje, že z hlediska dostupnosti MHD je lokalita č. 1185 podprůměrná. Vyhodnocení lokality z pohledu potenciálu pro územní rozvoj se však skládá z více kritérií, kdy mohou být nedostatky v jednom kritériu kompenzovány vysokým hodnocením v kritériu jiném, v tomto případě u kategorie rekreace získala plocha č. 1185 hodnocení 7,5 bodu, což ji v této kategorii řadí na 26. pozici z celkem 159 hodnocených lokalit a jde tak o pozici nadprůměrnou. Největší vypovídací hodnotu má však získaný průměr jednotlivých hodnocení, který vyjadřuje vhodnost lokality z pohledu potenciálu pro územní rozvoj v celé komplexnosti. Vzhledem k tomu, že lokalita č. 1185 se nachází v celkovém posouzení na 85. pozici z celkem 159 lokalit, je tato lokalita v porovnání s ostatními hodnocenými lokalitami pro územní rozvoj vhodná.

Námítky týkající se nedostatku a kapacity stávající dopravní a technické infrastruktury nejsou relevantní s ohledem na povahu územního plánu, který v souladu s § 43 odst. 3 stavebního zákona nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují umístit související technickou a dopravní infrastrukturu prakticky v každé zastavitelné ploše. Pro předmětnou lokalitu je též zpracována územní studie, která prověřuje možnosti napojení dopravní a technické infrastruktury, přičemž změna č. 4 územního plánu stanoví podmínku zohlednění této územní studie v navazujícím rozhodování v území. Řešení konkrétních podmínek pro napojení dopravní a technické infrastruktury a umístění rodinných domů v předmětné lokalitě je pak úkolem územního řízení a v jeho rámci pak stanovisek dotčených orgánů k již konkrétním záměrům, která posoudí stav v území s ohledem na posuzovaný záměr a v případě potřeby stanoví příslušné podmínky pro realizaci posuzovaného záměru.

Územní plán ani změna č. 4 územního plánu etapizaci nestanoví. Dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, obsahuje územní plán etapizaci, pokud je to účelné, jde tak o náležitost fakultativní nikoliv povinnou. Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 4.9.2020, č.j. 5 As 194/2019-32, uvedl, že „*tzv. etapizace neboli stanovení pořadí provádění změn v území je jedním z úkolů územního plánování a představuje fakultativní náležitost územního plánu; to znamená, že územní plán nebo jeho změna v textové části obsahovat etapizaci může, ale nemusí – a to vždy v závislosti na tom, zda je to účelné, či nikoli. Zmíněný korektiv v podobě účelnosti etapizace má za cíl eliminovat negativní vlivy nutně spojené s rozsáhlými změnami v území. A jde-li o změny dané výstavbou, umožňuje etapizace stanovit racionální časový a funkční rámec budoucí plánované výstavby s cílem „zabránění chaotické výstavbě ihned a všude“.*

Stanovení etapizace pro účely zabránění výstavbě ihned a všude nebo též pro účely zamezení vzniku nezastavěných proluk či obtížně přístupných enkláv ZPF by pro plochu č. 1185 z hlediska její relativně malé rozlohy nebylo účelné, neboť ve smyslu shora uvedeného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 4.9.2020, č.j. 5 As 194/2019-32, nejde o rozsáhlou změnu v území. Rozloha plochy č. 1185 činí 2,51ha, svou východní částí přiléhá ke stabilizované ploše BI, a dle shora uvedené územní studie, jejíž výsledky musí být v rámci územního řízení zohledněny, se v předmětné lokalitě počítá s umístěním pouze 22 rodinných domů. Ve shora citovaném rozsudku ze dne 4.9.2020, č.j. 5 As 194/2019-32,

dospěl Nejvyšší správní soud k závěru, že stanovení etapizace v souvislosti s budoucí výstavbou na zastavitelných plochách o celkové společné rozloze cca 6,5ha z důvodu obavy ze vzniku nezastavěných proluk či enkláv obtížně přístupného zemědělského půdního fondu, není účelné. S ohledem na zhruba třetinovou rozlohu plochy č. 1185 oproti společné zastavitelné ploše řešené v označeném rozsudku Nejvyššího správního soudu, zde o to víc platí totožný závěr vyjádřený v označeném rozsudku, že jakákoliv větší proluka zde vzniknout nemůže, resp. nemůže být větší než proluka mezi jednotlivými domy, jejichž výstavba bude postupně probíhat, přičemž v podstatě totéž se týká i enkláv obtížně přístupného zemědělského půdního fondu, které zde s ohledem na konkrétní poměry v území nemohou vzniknout. S ohledem na skutečnost, že etapizace není v rámci územního plánu stanovena pro žádnou z územním plánem vymezených ploch, nebylo by stanovení etapizace ve vztahu k ploše č. 1185 proporcionální vzhledem ke všem ostatním plochám, které etapizací omezeny nejsou, čímž by došlo k nepřipustnému zásahu do práv vlastníků pozemků v ploše č. 1185.

Vzhledem k tomu, že v katastru města Zlín se nenachází žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast a rozvojové plochy změny č. 4 územního plánu nemají žádný podstatný vliv na životní prostředí, nebylo potřeba stanovovat požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území. Příslušné dotčené orgány vyloučily při projednávání Zprávy o uplatňování územního plánu Zlína v uplynulém období 2016–2020 (obsahující pokyny pro zpracování změny č. 4) vliv na soustavu NATURA 2000 i na životní prostředí, proto nebylo zpracovááno ani vyhodnocení vlivu změny č. 4 územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Námítka v podobě tvrzení o nerespektování úkolů územního plánování dle § 19 odst. 1 písm. i) stavebního zákona v podobě povinnosti stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu, je nesprávná. Jak vyplývá ze shora uvedeného odůvodnění námitek a odůvodnění změny č. 4 územního plánu, je plocha č. 1185 vymezena za účelem rozvoje sídelní struktury s ohledem na potřebu vymezení dostatečného množství zastavitelných ploch, přičemž jsou stanoveny podmínky pro jejich využití takovým způsobem, aby byl podpořen vznik kvalitního bydlení.

Námítka nerespektování úkolů územního plánování dle § 19 odst. 1 písm. j) stavebního zákona v podobě povinnosti prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území, odůvodněná tím, že změna č. 4 omezuje rozvoj sídelní struktury s kvalitním bydlením, dostupnou veřejnou dopravou a službami a pracovními příležitostmi, když současně vytváří tlak na zcela nevhodné využití veřejných prostředků k realizaci dopravní a technické infrastruktury pro velmi nízké počty jednotlivců bydlících v nových RD na ploše č. 1185 na úkor zkapacitnění a oprav infrastruktury sloužící tisícům obyvatel Zlína, je nesprávná. Vymezení zastavitelné plochy bydlení a s ní související zastavitelné plochy veřejného prostranství automaticky neznamená, že město Zlín je povinno vybudovat na vlastní náklady nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu. Pakliže bude v rámci příslušného územního řízení prokázáno, že stávající infrastruktura je nevyhovující pro účely napojení infrastruktury nezbytné pro využití plochy č. 1185, může být tato skutečnost ve spojení s dalšími skutečnostmi podnětem k prověření provedení oprav a zkapacitnění stávající dopravní a technické infrastruktury a její případné realizaci, což dále povede k rozvoji sídelní struktury a rozvoji kvalitního bydlení.

V závěru nelze nezmínit vnitřní rozpornost podaných námitek, kdy v závěru námitek podatel uvádí, že považuje za nevhodné využívat veřejné prostředky k realizaci infrastruktury pro „*velmi nízké počty jednotlivců bydlících v nových RD na ploše č. 1185*“, ale zároveň v bodu 8 námitek vyjadřuje obavy o dostatečnost dopravní a technické infrastruktury pro novou výstavbu. Celkový příspěvek takového velmi nízkého počtu jednotlivců bydlících v nových RD na ploše č. 1185 k využití dopravní a technické infrastruktury s ohledem na stávající populaci celé lokality Vršava by byl zanedbatelný a obavy podatele námitek ve vztahu ke zvýšeným nárokům na dopravní a technickou infrastrukturu jsou liché.

*V podrobnostech požizovatel dále odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o námítce k opakovanému veřejnému projednání č. 34.*

#### **A7. Spolek za zdravé životní prostředí – Vršava z.s.**

Námítka ze dne 21. 4. 2022

Požadujeme, aby ze současné podoby návrhu změny č. 4 územního plánu Zlína (dále jen „*předmětný návrh*“) byly vyňaty funkční plochy s rozdílným způsobem využití č. 1185 a č. 1186, nacházející se v lokalitě Vršava a tyto plochy byly v předmětném návrhu přepracovány tak, aby území, které představují, bylo nadále nejenom nezastavěný, ale i nezastavitelným, nejlépe ve funkčním typu plochy přírodní.

1. Předmětný návrh podle našeho názoru dostatečně nereflektuje dosavadní judikaturu Krajského soudu v Brně, kvůli níž jsou tyto plochy tzv. bez územního plánu.

2. Máme za to, že předmětný návrh je v rozporu se zákonem. Dle stavebního zákona (§ 55 odst. 4) "Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch." Z našeho pohledu město neprokázalo potřebu vymezení nových zastavitelných ploch, právě naopak. Město sice k prokázání potřeby další expanze výstavby do volné krajiny pořídilo „expertní stanovisko“ od tvůrců negativně proslulé kalkulačky „Urbanka“, kterou MMR ze svých stránek muselo odstranit pro její zcela zjevně nesmyslné výsledky a její metodiku již dlouho odmítá, se závěry „expertního stanoviska“ se ovšem nemůžeme ztotožnit.

3. S odkazem na veřejnosti v dokumentaci předmětného návrhu předkládané "expertní stanovisko" se ptáme, proč závěry tohoto stanoviska nerespektují výsledky výpočtu potřeby bytů ve Zlíně dle metodiky MMR, která uvádí, že město má v horizontu 15 let se současným počtem bytů a demografickou prognózou projektovaný přebytek 200 bytů nad své potřeby již před projednávanou změnou územního plánu?

4. Proč předmětný návrh nerespektuje (původní) územní plán, který požaduje pro nové plochy bydlení rozvoj veřejné hromadné dopravy? Nová výstavba dle předmětného návrhu není spojena s jakoukoliv zmínkou o doplnění veřejné hromadné dopravy na Vršavě, snad až na minimální počet bodů plochy č. 1185 v jedné ze stupnic hodnocení atraktivnosti, právě s ohledem na absenci veřejné hromadné dopravy. Z našeho pohledu je návrh v rozporu s urbanistickou koncepcí územního plánu Zlína.

5. Máme za to, že návrh další plochy bydlení na Vršavě vytváří vnitřní suburbanizační lokalitu ve městě. Lokalitu vyčleněnou, bez obsluhy veřejnou hromadnou dopravou, v níž nelze kromě bydlení uspokojit žádnou základní potřebu a za uspokojením všech potřeb bude nezbytné cestovat, individuální automobilovou dopravou. Z urbanistického hlediska je takto vyčleněná lokalita plochy bydlení zcela nesprávná a je v rozporu s urbanistickou koncepcí územního plánu Zlína.

6. Nesouhlasíme také s opakováním již jednou v rozsudku odmítnuté teze o potřebě převisu nabídkových ploch v územním plánu BEZ ETAPIZACE. Předmětný návrh ve spojení s účinným územním plánem bez etapizace ve skutečnosti vytváří nikoliv 10- 20% převis nabídky ploch dnes a v příštích letech, nýbrž převis v rozsahu přes 1000%, když činí všechny návrhové plochy dostupné dnem účinnosti územního plánu, ač potřeba jejich využití má vznikat postupně po dobu nejméně 15 let. Z uvedeného je zřejmé, že plochy č. 1185 a č. 1186 na Vršavě dnes nejsou pro město potřebné.

7. Není nám zřejmé, proč projektant označuje v odůvodnění za nejlepší plochu pro bydlení ve Zlíně návrhovou plochu č. 1185 na Vršavě, ač mu její výhodnost v pořadníku plyne až v pořadí 85/159 lokalit, tedy ve druhé polovině zkoumaných zastavitelných ploch. Zde je výrok předmětného návrhu ve zjevném rozporu nejenom s realitou, nýbrž i s odůvodněním a výrokovou logikou. K bodovému vyhodnocení, které je v odůvodnění předmětného návrhu uvedeno lze podtrhnout, že nejmenší počty bodů v „Analýze rozvojových ploch pomocí modelu Urban Planner, leden 2022“ lokalita na Vršavě získává za (ne)dostupnost veřejné dopravy a občanské vybavenosti a služeb; tedy skutečnosti, které činí bydlení městským. V takovém případě je otázkou, proč je městem podporován tento druh vesnického bydlení?

8. Nad shora uvedené máme dlouhodobě pochybnost o dostatečnosti dopravní a technické infrastruktury na Vršavě pro stávající výstavbu, natož pro výstavbu novou. Opakovaně město upozorňujeme na nedostatek kapacity technické infrastruktury, když zejména kanalizace nezvládá odvádět přívalové srážky, které se v lokalitě opakují a s ohledem na změnu klimatu lze očekávat zvýšení jejich četnosti. Dopravní infrastruktura na Vršavě je také nedostatečná, absentují zde chodníky, sklon, oblouky a šířka místních komunikací neumožňují bezpečné zavedení hromadné dopravy. Máme za to, že než město povolí další výstavbu na Vršavě, musí se postarat o stávající obyvatele zlepšením dopravní a technické infrastruktury. Současně však opakovaně vyjadřujeme obavu před propojením Vršavy a Jižních svahů, které by lokalitu Vršavy zcela degradovalo přivedením enormního množství individuální automobilové dopravy.

9. Předmětný návrh změny územního plánu podle nás nerespektuje úkoly územního plánování dle § 19 odst. 1 stavebního zákona, a to pod písm. i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu, a písm. j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Návrh omezuje rozvoj sídelní struktury s kvalitním bydlením s dostupnou veřejnou dopravou a službami a pracovními příležitostmi, když současně vytváří tlak na zcela nevhodné využití veřejných prostředků k realizaci dopravní a technické infrastruktury pro velmi nízké počty jednotlivců bydlících v nových RD na ploše č. 1185 na úkor zkapacitnění a oprav infrastruktury sloužící tisícům obyvatel Zlína.

10. Z našeho pohledu potřeba nových zastavitelných ploch ve městě není ani na horizontu 15 let, natož dnes, kdy je bez etapizace přístupné zastavení všech již zastavitelných ploch.

11. Závěrem uvádíme, že nám chybí vyhodnocení vlivů předmětného návrhu na udržitelný rozvoj území. Vyhodnocení vlivů je potřebné a namítáme nezákonnost jeho absence. Máme za to, že takové vyhodnocení, pokud by nebylo tendenční, by u ploch č. 1185 a 1186 vyznělo zásadně negativně a nebyly by pro stavební rozvoj doporučeny. Navrhovaná změna využití předmětných ploch tedy významně naruší soulad přírodních a civilizačních hodnot v lokalitě Zlín - Vršava a naruší kvalitu prostředí v dané lokalitě.

Na základě shora uvedeného se domníváme, že pořizovatel opětovným začleněním ploch na Vršavě do územního plánu

Zlína s funkčním využitím umožňujícím výstavbu, a bez náležitého odůvodnění, naopak se zcela účelovým a vnitřně logicky rozporným odůvodněním, předkládá dotčeným orgánům státní správy a krajskému úřadu zjevně nezákonný návrh opatření obecné povahy.

Vyjadřujeme přesvědčení, že i v případě, že by snad tyto správní orgány nekonaly, pořizovatel a zastupitelé města musí být srozuměni s tím, že i s ohledem na judikaturu Krajského soudu v Brně, je předložený návrh nezákonný pro nedostatek důvodů.

#### **Vymezení území dotčeného námitkou:**

Plochy s označením č. 1185 a č. 1186.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitce se vyhovuje v rozsahu týkajícím se**

- využití Expertního vyjádření k potřebě bytů a zastavitelných ploch pro bydlení ve Statutárním městě Zlín, únor 2022, pro účely prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch,
- odůvodnění vymezení plochy č. 1185 jako nejvhodnější lokality k bydlení,
- vynětí návrhové plochy veřejného prostranství č. 1186 ze změny č. 4 územního plánu.

##### **Ve zbývajících částech se námitky zamítají.**

##### **Odůvodnění:**

Námitce týkající se prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch na základě Expertního vyjádření k potřebě bytů a zastavitelných ploch pro bydlení ve Statutárním městě Zlín, únor 2022, se vyhovuje. Posouzení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch bylo provedeno nově na základě nového Expertního posouzení z ledna 2023, které pracuje s aktuálně zveřejněnými statistickými daty z posledního sčítání lidu, bytů, domů.

Stávající územní plán nestanoví samostatnou povinnost rozvoje městské hromadné dopravy v návaznosti na nové plochy bydlení. Dle podmínek prostorového uspořádání stanovených územním plánem se bude obsluha zastavitelného území realizovat ze zastavitelného území nebo ze stávajících a navržených ploch dopravní infrastruktury nebo ploch veřejného prostranství. Rozvoj ploch dopravní infrastruktury je základem pro případný rozvoj veřejné hromadné dopravy dle záměru rozvoje městské hromadné dopravy města Zlína.

Námitce týkající se vymezení plochy veřejného prostranství č. 1186 se vyhovuje, že změny č. 4 územního plánu je vypuštěna. Pro dopravní obsluhu plochy BI 1185 je navrženo nové dopravní napojení ze strany Jižních Svahů. Na jedné straně je zpochybňována dopravní obsluha územím Vršavy, na straně druhé je vyjadřována obava, že dojde k propojení Jižních Svahů s Vršavou. Zde je nutné podotknout, že jak budou jezdit auta v tomto území není předmětem územního plánu, ale dopravního značení!

Urbanistická koncepce územního plánu jako jednu ze zásad stanoví v části 2. posílení atraktivity města rozvojem městského prostředí rozvojem bydlení v blízkosti vlastního města s využitím všech vhodných ploch s předpokladem pro pohodu bydlení, především na terasách nad údolím s minimálním rizikem hluku a imisí z dopravy. Dále v rámci hlediska koncepce rozvoje části severně od Podřevnického údolí navrhuje urbanistická koncepce rozvoj ploch bydlení Vršava.

Vymezení plochy č. 1185 je tak v souladu s urbanistickou koncepcí územního plánu, neboť plocha bydlení individuálního č. 1185 je vymezována v blízkosti vlastního města na terase severně od Podřevnického údolí, kde je zcela minimální riziko hluku a imisí z dopravy.

K vyhodnocení územního potenciálu pro bydlení využívá změna č. 4 územního plánu Analýzu rozvojových ploch pomocí modelu Urban Planner, leden 2002. V rámci pořadí ostatních ploch vyhodnocených v rámci Analýzy rozvojových ploch je plocha č. 1185 na 85. pozici z celkem 159 vyhodnocených zastavitelných ploch. Námitce označení plochy č. 1185 jako „nejvhodnější lokality pro bydlení na území města Zlína“ se vyhovuje, neboť z uvedeného vyplývá, že skutečně nejde o nejvhodnější lokalitu pro bydlení.

V rámci dalších částí námitek týkajících se míry dostupnosti veřejné hromadné dopravy a občanské vybavenosti lze opět poukázat na Analýzu rozvojových ploch, která obsahuje též vyhodnocení lokality dle dostupnosti občanské vybavenosti a služeb a dostupnosti MHD. Plocha č. 1185 obdržela v rámci kategorie občanské vybavenosti a služeb 1,8 bodu, což tuto plochu řadí na 83. pozici z celkem 159 hodnocených lokalit. Byť se tedy může bodové hodnocení zdát nízké, ve srovnání s ostatními hodnocenými lokalitami je dostupnost občanské vybavenosti a služeb průměrná. V rámci dostupnosti MHD obdržela plocha č. 1185 celkem 5,2 bodu, což ji řadí na 142. pozici z celkem 159 hodnocených lokalit. Toto hodnocení potvrzuje, že z hlediska dostupnosti MHD je lokalita č. 1185 podprůměrná. Vyhodnocení lokality z pohledu potenciálu pro územní rozvoj se však skládá z více kritérií, kdy mohou být nedostatky v jednom kritériu kompenzovány vysokým hodnocením v kritériu jiném, v tomto případě u kategorie rekreace získala plocha č. 1185 hodnocení 7,5 bodu, což ji v této kategorii řadí na 26. pozici z celkem 159 hodnocených lokalit a jde tak o pozici nadprůměrnou. Největší vypovídací hodnotu má však získaný průměr jednotlivých hodnocení, který vyjadřuje vhodnost lokality z pohledu potenciálu pro

územní rozvoj v celé komplexnosti. Vzhledem k tomu, že lokalita č. 1185 se nachází v celkovém posouzení na 85. pozici z celkem 159 lokalit, je tato lokalita v porovnání s ostatními hodnocenými lokalitami pro územní rozvoj vhodná.

Námítky týkající se nedostatků a kapacity stávající dopravní a technické infrastruktury nejsou relevantní s ohledem na povahu územního plánu, který v souladu s § 43 odst. 3 stavebního zákona nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují umístit související technickou a dopravní infrastrukturu prakticky v každé zastavitelné ploše. Pro předmětnou lokalitu je též zpracována územní studie, která prověřuje možnosti napojení dopravní a technické infrastruktury, přičemž změna č. 4 územního plánu stanoví podmínku zohlednění této územní studie v navazujícím rozhodování v území. Řešení konkrétních podmínek pro napojení dopravní a technické infrastruktury a umístění rodinných domů v předmětné lokalitě je pak úkolem územního řízení a v jeho rámci pak stanovisek dotčených orgánů k již konkrétním záměrům, která posoudí stav v území s ohledem na posuzovaný záměr a v případě potřeby stanoví příslušné podmínky pro realizaci posuzovaného záměru.

Územní plán ani změna č. 4 územního plánu etapizaci nestanoví. Dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, obsahuje územní plán etapizaci, pokud je to účelné, jde tak o náležitost fakultativní nikoliv povinnou. Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 4.9.2020, č.j. 5 As 194/2019-32, uvedl, že „*tzv. etapizace neboli stanovení pořadí provádění změn v území je jedním z úkolů územního plánování a představuje fakultativní náležitost územního plánu; to znamená, že územní plán nebo jeho změna v textové části obsahovat etapizaci může, ale nemusí – a to vždy v závislosti na tom, zda je to účelné, či nikoli. Zmíněný korektiv v podobě účelnosti etapizace má za cíl eliminovat negativní vlivy nutně spojené s rozsáhlými změnami v území. A jde-li o změny dané výstavbou, umožňuje etapizace stanovit racionální časový a funkční rámec budoucí plánované výstavby s cílem „zabránění chaotické výstavbě ihned a všude“.*

Stanovení etapizace pro účely zabránění výstavbě ihned a všude nebo též pro účely zamezení vzniku nezastavěných proluk či obtížně přístupných enkláv ZPF by pro plochu č. 1185 z hlediska její relativně malé rozlohy nebylo účelné, neboť ve smyslu shora uvedeného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 4.9.2020, č.j. 5 As 194/2019-32, nejde o rozsáhlou změnu v území. Rozloha plochy č. 1185 činí 2,51ha, svou východní částí přiléhá ke stabilizované ploše BI, a dle shora uvedené územní studie, jejíž výsledky musí být v rámci územního řízení zohledněny, se v předmětné lokalitě počítá s umístěním pouze 22 rodinných domů. Ve shora citovaném rozsudku ze dne 4.9.2020, č.j. 5 As 194/2019-32, dospěl Nejvyšší správní soud k závěru, že stanovení etapizace v souvislosti s budoucí výstavbou na zastavitelných plochách o celkové společné rozloze cca 6,5 ha z důvodu obavy ze vzniku nezastavěných proluk či enkláv obtížně přístupného zemědělského půdního fondu, není účelné. S ohledem na zhruba třetinovou rozlohu plochy č. 1185 oproti společné zastavitelné ploše řešené v označeném rozsudku Nejvyššího správního soudu, zde o to víc platí totožný závěr vyjádřený v označeném rozsudku, že jakákoliv větší proluka zde vzniknout nemůže, resp. nemůže být větší než proluka mezi jednotlivými domy, jejichž výstavba bude postupně probíhat, přičemž v podstatě totéž se týká i enkláv obtížně přístupného zemědělského půdního fondu, které zde s ohledem na konkrétní poměry v území nemohou vzniknout.

S ohledem na skutečnost, že etapizace není v rámci územního plánu stanovena pro žádnou z územním plánem vymezených ploch, nebylo by stanovení etapizace ve vztahu k ploše č. 1185 proporcionální vzhledem ke všem ostatním plochám, které etapizací omezeny nejsou, čímž by došlo k nepřipustnému zásahu do práv vlastníků pozemků v ploše č. 1185.

Vzhledem k tomu, že v katastru města Zlín se nenachází žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast a rozvojové plochy změny č. 4 územního plánu nemají žádný podstatný vliv na životní prostředí, nebylo potřeba stanovovat požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území. Příslušné dotčené orgány vyloučily při projednávání Zprávy o uplatňování územního plánu Zlína v uplynulém období 2016–2020 (obsahující pokyny pro zpracování změny č. 4) vliv na soustavu NATURA 2000 i na životní prostředí, proto nebylo zpracovááno ani vyhodnocení vlivu změny č. 4 územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Námítka v podobě tvrzení o nerespektování úkolů územního plánování dle § 19 odst. 1 písm. i) stavebního zákona v podobě povinnosti stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu, je nesprávná. Jak vyplývá ze shora uvedeného odůvodnění námitek a odůvodnění změny č. 4 územního plánu, je plocha č. 1185 vymezena za účelem rozvoje sídelní struktury s ohledem na potřebu vymezení dostatečného množství zastavitelných ploch, přičemž jsou stanoveny podmínky pro jejich využití takovým způsobem, aby byl podpořen vznik kvalitního bydlení.

Námítka nerespektování úkolů územního plánování dle § 19 odst. 1 písm. j) stavebního zákona v podobě povinnosti prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území, odůvodněná tím, že změna č. 4 omezuje rozvoj sídelní struktury s kvalitním bydlením, dostupnou veřejnou dopravou a službami a pracovními příležitostmi, když současně vytváří tlak na zcela nevhodné využití veřejných prostředků k

realizaci dopravní a technické infrastruktury pro velmi nízké počty jednotlivců bydlících v nových RD na ploše č. 1185 na úkor zkapacitnění a oprav infrastruktury sloužící tisícům obyvatel Zlína, je nesprávná. Vymezení zastavitelné plochy bydlení a s ní související zastavitelné plochy veřejného prostranství automaticky neznamená, že město Zlín je povinno vybudovat na vlastní náklady nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu. Pakliže bude v rámci příslušného územního řízení prokázáno, že stávající infrastruktura je nevyhovující pro účely napojení infrastruktury nezbytné pro využití plochy č. 1185, může být tato skutečnost ve spojení s dalšími skutečnostmi podnětem k prověření provedení oprav a zkapacitnění stávající dopravní a technické infrastruktury a její případné realizaci, což dále povede k rozvoji sídlení struktury a rozvoji kvalitního bydlení.

V závěru nelze nezmínit vnitřní rozpornost podaných námitek, kdy v závěru námitek podatel uvádí, že považuje za nevhodné využívat veřejné prostředky k realizaci infrastruktury pro „*velmi nízké počty jednotlivců bydlících v nových RD na ploše č. 1185*“, ale zároveň v bodu 8 námitek vyjadřuje obavy o dostatečnost dopravní a technické infrastruktury pro novou výstavbu. Celkový příspěvek takového velmi nízkého počtu jednotlivců bydlících v nových RD na ploše č. 1185 k využití dopravní a technické infrastruktury s ohledem na stávající populaci celé lokality Vršava by byl zanedbatelný a obavy podatele námitek ve vztahu ke zvýšeným nárokům na dopravní a technickou infrastrukturu jsou liché.

*V podrobnostech pořizovatel dále odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o námítce k opakovanému veřejnému projednání č.33.*

**A8. Ing. Josef Skovajsa**

Námítka ze dne 19. 4. 2022

**A9. Jana a Ivan Pláškoví**

Námítka ze dne 19. 4. 2022

**A10. Vladimír Polášek**

Námítka ze dne 19. 4. 2022

**A11. Tomáš Lesa**

Námítka ze dne 19. 4. 2022

**A12. Ing. Jakub Sára**

Námítka ze dne 19. 4. 2022

**A13. Irma Sárová**

Námítka ze dne 20. 4. 2022

**A14. Jana Vojáčková**

Námítka ze dne 20. 4. 2022

**číslo 263 BI** - pozemky nad Sárovýma, Vojáčkovými, Skovajsovými a Lesovými se mají změnit na stavební s domky max. 1NP s podkrovím, max. 2NP bez podkroví.

Nesouhlasíme, přestože jde o tzv. rezervu- odůvodnění: dojde ke změně charakteru lokality, zhuští se výstavba na úkor zeleně, není vyjasněna dopravní obslužnost, inženýrské sítě a ani vliv na stávající výstavbu

**číslo 605 BI** - za bytovkou Pastvicka se změni 3 pozemky na stavební (naproti Mikešům až naproti zahrádkám)

Nesouhlasíme - odůvodnění: bez rozšíření a úpravy stávající příjezdové komunikace Pastvicka včetně křižovatky napojení s ulicí Na Drahách dojde ke zkomplikování již tak problematické dopravní situace, současná komunikace nemá dostačující parametry na obsluhu další výstavby a zahrádkářů, komunikace Pastvicka byla zbudována společnou investicí obyvatel lokality Klabalka, původně pouze pro 8 uživatelů.

**číslo 1159 BI** - to je louka mezi Klabalskou loukou a Klábalskou I, kde je návrh změny na individuální výstavbu - K prověření územní studií RUS 14 (která není zveřejněna) a zásadní pro nás je "vyřešení alternativního kapacitního dopravního napojení", kdy alternativou je přístupová cesta ze současné cesty Pastvicka (pod zahrádkama) kolem vodárny nahoru do kopce, přičemž podmínkou je zaokruhaná dopravní obslužnost lokality  
Nesouhlasíme, přestože jde o tzv. rezervu - odůvodnění: bez rozšíření a úpravy stávající příjezdové komunikace Pastvicka včetně křižovatky napojení s ulicí Na Drahách dojde ke zkomplikování již tak problematické dopravní situace, současná komunikace nemá dostačující parametry na obsluhu další výstavby a zahrádkářů, komunikace Pastvicka byla zbudována společnou investicí obyvatel lokality Klabalka, původně pouze pro 8 uživatelů.  
Zároveň se ve změnách ÚP hovoří úpravě/přeložce VVN a VTL v koridoru Vinohrádek-Klabalská-Paseky-Vršava a tzv. přeložce VVN Vinohrádek - dokumentace není součástí ÚP č. 4. Pokud by mělo dojít ke změně číslo 1159 na BI, muselo by dojít kvůli zrušení ochranného pásma k odstranění několika stožárů VVN a transformátoru z předmětné lokality (sad Zapletal). Nesouhlasíme se změnami VVN a VTL, aniž by došlo k dodatečnému veřejnému projednání se zástupci lokalit

dotčených změnou a požadujeme zveřejnění kompletního záměru a dokumentace ke změnám VVN a VTL v lokalitě Klabalská I a Klabalka.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitka se zamítá**

Plochy BI 263 a 605 jsou v územním plánu navrženy od roku 2011, nejsou předmětem změny a nelze k nim podávat námitky.

Rezerva 1159 bude na základě připomínky vlastníků pozemků v této lokalitě **z části převedena do návrhu** pro bydlení individuální. Město má zájem na rozvoji a stabilizování mladých lidí na svém území svědčí o tom mimo jiné i pořízené rozvojové dokumenty. Dle Strategického plánu Statutárního města Zlína do roku 2030, schváleného zastupitelstvem města dne 9.12.2021, je cílem dosáhnout růst počtu obyvatel města na 100 tisíc a k tomu má sloužit i vyčlenění nových lokalit zástavby. Jednou z tematických oblastí strategického plánu je i Vstřícné město, což lze v tomto konkrétním případě chápat jako další důvod, proč výstavbu v části plochy č. 1159 umožnit a nechat tak vzniknout živé místní komunitě, založené na již existujících osobních vazbách. Plochy rezerv jsou prověřovány územními studii až v momentě, kdy je vydána změna územního plánu a to podle stanovených podmínek. Z tohoto důvodu nemohla být studie úřadem územního plánování zveřejněna. Pro příjezd do lokality nebude používána ul. Pastviska, ale ulice Klabalská I. Navrhovatelé změny v průběhu projednávání prokázali, že mají vyřešeny potřebné vazby a vstupy do území, které prezentovali v jimi připravené studii ZTV Roklinka (předáno v rámci připomínky ke změně), ve které je dokladováno možné řešení jak z hlediska vedení inženýrských sítí, tak z hlediska vedení komunikací a příjezdu do území. Co se týká přeložek VVN a VTL, které jsou zmiňované, pokud by mělo dojít k jejich skutečnému přeložení, územní plán navrhne novou plochu pro jejich vedení a v rámci stavebního řízení jsou před samotnou realizací fyzické a právnické osoby jednotlivě obesílány a mohou tak dostatečně hájit svá práva. Konkrétní návrh přeložek v případě potřeby musí být samozřejmě předmětem změny územního plánu, resp. opakovaného projednání.

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „**Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.**“

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

#### **A15. Ing. Ladislav Sára**

Námitka ze dne 20. 4. 2022

**číslo 263 BI** - pozemky nacházející se nad pozemky vlastníků Jana Vojáčková, ing. Tomáš Lesa, ing.

Jaroslav Skovajsa, ing. Jakub Sára, Irma Sárová se mají podle tohoto UP změnit na stavební s domy max. 1N P s podkrovím, max. 2 N P bez podkroví.

S tímto záměrem nelze souhlasit, přestože jde o tzv. rezervu - odůvodnění: dojde ke změně charakteru lokality, zhuští se výstavba na úkor zeleně, není vyjasněna dopravní obslužnost, inženýrské sítě a ani vliv na stávající výstavbu a prostředí, není zohledněno ochranné pásmo lesa. Není uvedeno jak bude zajištěno zabezpečení zásad ochrany a rozvoje hodnot daného území z ekologických hledisek i hledisek fauny a flory v daném citlivém území.

Z geologického hlediska zde není posouzena zátěž daného území s ohledem na nestabilní svah a jeho nadměrné zatížení dalšími stavbami. V současné době se dá prokázat, že svažité, podmáčené, dosud málo zatížené území, se mírně posouvá směrem do údolí po jílovitém podkladu. Chybí tedy exaktní průkazná analýza i s ohledem na možný nadměrný počet srážek s následným promrzáním, který vůbec není v budoucnu vyloučený, a který umožní postupný pohyb zatíženého svahu.



**číslo 605 BI** - za bytovkou Pastvicka se změní 3 pozemky na stavební (naproti Mikešům až pod úroveň zahrádkářské kolonie pod cestou Pastvicka).

S tímto záměrem nelze souhlasit - odůvodnění: bez rozšíření a úpravy stávající příjezdové komunikace Pastvicka včetně křižovatky napojení s ulicí Na Drahách dojde ke zkomplikování již tak problematické dopravní situace, současná komunikace nemá dostačující parametry na obsluhu další výstavby a zahrádkářů, komunikace Pastvicka byla zbudována společnou investicí na majetku obce obyvateli lokality Klábalka, původně určenou pouze pro 8 uživatelů.

**číslo 1159 BI** - to je louka mezi Klabalskou loukou a Klábalskou I, kde je návrh změny na individuální výstavbu - K prověření územní studii RUS 14 (která není zveřejněna) a zásadní pro nás je "vyřešení alternativního kapacitního dopravního napojení", kdy alternativou je přístupová cesta ze současné cesty Pastvicka (pod zahrádkami) kolem vodárny nahoru do svahu, přičemž podmínkou je zaokruhaná dopravní obslužnost lokality.

S tímto záměrem nelze souhlasit, přestože jde o tzv. rezervu - odůvodnění: bez rozšíření a úpravy stávající příjezdové komunikace Pastvicka včetně křižovatky napojení s ulicí Na Drahách dojde ke zkomplikování již tak problematické dopravní situace, současná komunikace nemá dostačující parametry na obsluhu další výstavby a zahrádkářů, komunikace Pastvicka byla zbudována společnou investicí obyvatel lokality Klábalka, původně pouze pro 8 uživatelů.

Zároveň se ve změnách ÚP hovoří o úpravě/přeložce VVN a VTL v koridoru Vinohrádek-Klabalská- Paseky-Vršava a tzv. přeložce VVN Vinohrádek - dokumentace není součástí ÚP č. 4. Pokud by mělo dojít ke změně čísla 1159 na BI, muselo by dojít kvůli zrušení ochranného pásma k odstranění několika stožárů VVN a transformátoru z předmětné lokality (sad Zapletal). Nesouhlasíme se změnami VVN a VTL, aniž by došlo k dodatečnému veřejnému projednání se zástupci lokalit dotčených změnou a požadujeme zveřejnění kompletního záměru a dokumentace ke změnám VVN a VTL v lokalitě Klabalská I a Klábalka

#### **Rozhodnutí o námítce:**

##### **Námítka se zamítá**

Plochy BI 263 a 605 jsou v územním plánu navrženy od roku 2011, nejsou předmětem změny a nelze k nim podávat námítky.

Rezerva 1159 bude na základě připomínky vlastníků pozemků v této lokalitě **z části převedena do návrhu** pro bydlení individuální. Město má zájem na rozvoji a stabilizování mladých lidí na svém území svědčí o tom mimo jiné i pořízené rozvojové dokumenty. Dle Strategického plánu Statutárního města Zlína do roku 2030, schváleného zastupitelstvem města dne 9.12.2021, je cílem dosáhnout růst počtu obyvatel města na 100 tisíc a k tomu má sloužit i vyčlenění nových lokalit zástavby. Jednou z tematických oblastí strategického plánu je i Vstřícné město, což lze v tomto konkrétním případě chápat jako další důvod, proč výstavbu v části plochy č. 1159 umožnit a nechat tak vzniknout živé místní komunitě, založené na již existujících osobních vazbách. Plochy rezerv jsou prověřovány územními studiemi až v momentě, kdy je vydána změna územního plánu a to podle stanovených podmínek. Z tohoto důvodu nemohla být studie úřadem územního plánování zveřejněna. Pro příjezd do lokality nebude používána ul. Pastvicka, ale ulice Klabalská I. Navrhovatelé změny v průběhu projednávání prokázali, že mají vyřešeny potřebné vazby a vstupy do území, které prezentovali v jimi připravené studii ZTV Roklinka (předáno v rámci připomínky ke změně), ve které je dokladováno možné řešení jak z hlediska vedení inženýrských sítí, tak z hlediska vedení komunikací a příjezdu do území. Co se týká přeložek VVN a VTL, které jsou zmiňované, pokud by mělo dojít k jejich skutečnému přeložení, územní plán navrhne novou plochu pro jejich vedení a v rámci stavebního řízení jsou před samotnou realizací fyzické a právnické osoby jednotlivě obesílány a mohou tak dostatečně hájit svá práva. Konkrétní návrh přeložek v případě potřeby musí být samozřejmě předmětem změny územního plánu, resp. opakovaného projednání.

Navrhovatelé změny však v průběhu projednávání prokázali, že mají vyřešeny všechny potřebné vazby a vstupy do území, které prezentovaly v jimi připravené studii ZTV Roklinka, ve které je dokladováno možné řešení jak z hlediska vedení inženýrských sítí, tak z hlediska vedení komunikací a příjezdu do území. Byly doloženy následující dokumenty:

- příprava pro studii
- inženýrsko-geologický průzkum
- doklady o demolici domu, který bránil rozšíření příjezdové komunikace
- projektová dokumentace místní komunikace zpracovaná autorizovaným projektantem
- vyjádření dopravního inspektorátu s udělením předběžného souhlasu
- vyjádření EG.D, a.s., k možnému připojení k distribuční soustavě čl. vedení

Ze všech těchto podkladů vyplývá, že realizace záměru je možná (samozřejmě za splnění určitých podmínek, které však rozhodně nejsou nesplnitelné a jejich řešení je předmětem stavebního řízení, nikoli územního plánu, který je v takové podrobnosti ani řešit nemá). Západní a severní část plochy č. 1159 je také již rozparcelována a tato parcelace zahrnuje nejen pozemky pro stavbu jednotlivých rodinných domů, ale i pozemky pro místní komunikace a veřejná prostranství (o

rozloze 55m2, cca 1300 m2, 1200 m2 a 3400 m2). Parcelace počítá i s omezením, které je dáno vedením VN. Z hlediska návrhu územního plánu však není nutné, aby žadatel dokladoval kladná stanoviska jednotlivých orgánů. Územní plán vytváří podmínky pro zástavbu, až ve stavebně správním řízení je prokazováno, zda je investor schopen splnit všechny náležitosti, vyplývající ze speciálních zákonů, vyhlášek a norem.

Co se týká přeložek VVN a VTL, pokud by mělo dojít k jejich skutečnému přeložení, územní plán navrhne novou plochu pro jejich vedení, před samotnou realizací jsou fyzické a právnické osoby jednotlivě obesílány v rámci stavebně správného řízení, pokud jsou účastníky řízení, a mohou tak dostatečně hájit svá práva. Konkrétní návrh přeložek by byl předmětem změny územního plánu, která je veřejně projednávána.

#### **A16. Miroslav Macek – zástupce veřejnosti (219 podpisů)**

Námítka ze dne 20. 4. 2022

Území dotčené námitkou vymezuje zástupce veřejnosti takto:

Jedná se o **území označené 1159 „Klabalka“**, které má být nově zahrnuto do územních rezerv BI (plochy bydlení) a má být plochou pro ověření územní studií RUS 14. Nyní se jedná o území, které je plochou smíšenou nezastavěného území.

Toto území je obklopeno již hustě zastavěným územím zejména ulic Klabalská I, Klábalka, Klabalská Louka a Pastviska. Změna území na územní rezervu a následně na plochu k zastavění by negativně zasáhla do práv občanů města Zlína, zejména tedy obyvatel dané lokality a přilehlých lokalit.

Zástupce veřejnosti tímto podává tyto námítky proti Změně č. 4 Územního plánu Zlína:

**Veřejnost, občané Zlína, zásadně a zcela nesouhlasí se změnou území 1159 na územní rezervu plochu bydlení BI a požadují, aby tato navrhovaná změna byla ze Změny č. 4 Územního plánu Zlína zcela odstraněna, neboť zasahuje do práv a oprávněných zájmů obyvatel dané lokality.**

Občané uvádějí, že se jedná o nekoncepční zahrnutí dosud nezastavěného území v širším centru obce mezi územní rezervy (které se následně mohou snadno stát zastavitelným územím), aniž by k takové výstavbě, resp. k takové územní rezervě byla dána obecná potřeba v území. Občané zdůrazňují, že se jedná o enormní zásah do krajinného rázu a tento návrh není a nemůže být v souladu s požadavky na ochranu nezastavěného území dle ustanovení § 53 Stavebního zákona. Tato úprava by **negativně zasáhla přímo do výkonu vlastnických práv občanů z přilehlých oblastí, snížila hodnotu jejich nemovitých věcí a zejména extrémním způsobem snížila v případě následující výstavby pohodu bydlení a užívání předmětné lokality.**

Námítka občanů dále spočívá v tom, že k zahrnutí lokality 1159 do územních rezerv není dán žádný rozumný důvod. Zastavěním daného území by byl zcela narušen ráz krajiny, kdy daná lokalita je nyní využívána **jako rekreační oblast** pro obyvatele přilehlých rodinných domů z ulic Klabalská I, Klabalská Louka ale i z Mladcové a především ze sídliště Mokrá. V případě výstavby v dané lokalitě by ustoupila nezastavěná zeleň individuálnímu neopodstatněnému bydlení v nepřístupné lokalitě a v nevhodném terénu. Zastavěním uvedeného území by zcela jistě došlo k negativnímu zásahu do krajiny a ke zničení nezastavěného území užívaného širokou veřejností. Zahuštění a koncentrace osídlení není ani v takto velkém městě možná na úkor krajiny a pohody bydlení široké veřejnosti. Zásahem - výstavbou - by byl zcela změněn a narušen charakter lokality.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námítka se zamítá**

Rezerva 1159 bude na základě připomínky vlastníků pozemků v této lokalitě z části převedena do návrhu pro bydlení individuální. Město má zájem na rozvoji a stabilizování mladých lidí na svém území svědčí o tom mimo jiné i pořízené rozvojové dokumenty. Dle Strategického plánu Statutárního města Zlína do roku 2030, schváleného zastupitelstvem města dne 9.12.2021, je cílem dosáhnout růst počtu obyvatel města na 100tisíc a k tomu má sloužit i vyčlenění nových lokalit zástavby. Jednou z tematických oblastí strategického plánu je i „Vstřícné město“, což lze v tomto konkrétním případě chápat jako další důvod, proč výstavbu v části plochy č. 1159 umožnit a nechat tak vzniknout živé místní komunitě, založené na již existujících osobních vazbách. **Je ve veřejném zájmu města stabilizovat občany ve městě a zabránit poklesu obyvatel a odlivu mladých lidí pryč do okolních vesnic, kde jsou nachystány plochy pro bydlení, ale využívána je infrastruktura města. Taktéž výpočet potřeby ploch pro bydlení prokazuje, že město má ke svému rozvoji ploch pro bydlení nedostatek a nebude-li nabídka zvýšena, Zlín se vylidní do okolních vesnic, což není žádoucí.**

**Rozvojové plochy pro bydlení je z hlediska urbanistického vhodné navrhovat v návaznosti na již zastavěné území a tam, kde se nenachází vysoce chráněná zemědělská půda, což je tento případ.** V ploše č. 1159 se nenachází žádný registrovaný významný krajinný prvek, neprochází zde ani žádný systém ekologické stability. Opačně plocha již byla částečně v roce 1998 v předchozím územním plánu navržena k zástavbě, vzhledem k tomu, že nebyl zájem zde stavět, byla z územního plánu vypuštěna. Rovněž se nejedná o místo pohledově exponované, které by bylo přírodní dominantou a ani výkres hodnot, který eviduje hodnotná místa na území města zde nemá zaznamenánu žádnou přírodní hodnotu.

Není ani zřejmé jak by nová lokality pro bydlení **negativně zasáhla do výkonu vlastnických práv občanů z přilehlých oblastí a snížila hodnotu jejich nemovitých věcí.**

Jak je uvedeno v rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 52/2009-227 ze dne 10.9.2009, poměry určitého území nemohou být zpravidla navždy konzervovány a mohou se měnit. Změny ve využití území v průběhu času, včetně nejrůznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje společnosti a jednotlivci jim a priori nemá právo bránit. Zvláště v urbanizovaných oblastech může být nová výstavba zcela přirozeným a logickým způsobem využití určitého ještě nezastavěného území. Nová výstavba tedy nemůže být odmítána a může do krajinného rázu dané lokality zasáhnout, a to nejrůznějším způsobem. Může krajinný ráz lokality jak zhodnotit, například tím, že se urbanisticky vhodně začlení do krajiny a stane se třeba harmonickou součástí, dominantou či významným krajinným prvkem, tak i znehodnotit, ale v míře, která v porovnání s jinými důležitými zájmy je únosná a povahu věci odpovídající. V obou těchto eventualitách je zásah do krajinného rázu přípustný.

Ochrana krajinného rázu je zajištěna stejně jako u mnoha dalších ploch BI stanovením výškové regulace zástavby a také požadavkem na zpracování územní studie, která stanoví podrobnější regulativy pro zástavbu.

V ploše č. 1159 mohou být umístěny jen rodinné domy, tedy stejný typ výstavby jako na okolních pozemcích. Existence dalších rodinných domů v blízkosti okolních rodinných domů jejich hodnotu zcela jistě nesníží. Snížit by ji mohla např. průmyslová výstavba, závodíště pro motoristy či střešnice, ale to se zde nenavrhuje.

Hodnota nemovitostí ve Zlíně by se výhledově mohla naopak snížit, pokud by město neumožňovalo další rozvoj a ze Zlína by se tak stávalo město seniorů, neatraktivní pro mladé, což už v podstatě je. Dle posledního sčítání ve Zlíně starší obyvatelstvo převažuje nad mladým.

Ani k žádnému rapidnímu snížení pohody bydlení v sousedních oblastech výstavbou v ploše č. 1159 nemůže dojít. Samotný proces výstavby sice zřejmě bude znamenat mírné snížení pohody bydlení v okolí, avšak nelze předpokládat, že by způsob výstavby nějakým zásadním způsobem vybočoval z toho, co je obvyklé. Samotná skutečnost, že po dobu výstavby může být mírně snížena pohoda bydlení v okolí, nemůže být sama o sobě důvodem pro odmítnutí výstavby, neboť v opačném případě by nebylo možné postavit ani zrekonstruovat téměř nic. A to by se časem zajisté nelíbilo ani občanům, kteří zmocnili zástupce veřejnosti, protože by si ani oni nemohli zrekonstruovat či postavit své domy, aby provádění stavebních prací nesnížilo pohodu bydlení jejich sousedů. Pohoda bydlení tedy není chráněna absolutně a vždy je potřeba zájem na její ochraně poměřovat s dalšími hodnotami a zájmy. Toto poměřování v tomto případě jednoznačně hovoří ve prospěch zástavby a je ve veřejném zájmu města viz výše.

Ke snížení pohody bydlení s největší pravděpodobností nedojde ani po dokončení výstavby ploše č. 1159. To, zda je v okolí o několik domů více než dosud, pohodu bydlení nijak neovlivňuje.

- Stěžejní námitka občanů směřující proti Změně č. 4 Územního plánu Zlína spočívá ve zhoršení dopravní obslužnosti v lokalitě a je odůvodněna naprosto špatnou dopravní situací v území, a to i v tuto chvíli bez tak rozsáhlé výstavby a následně bez ohromného množství nových motorových vozidel denně užívajících stávající nevyhovující komunikace (přičemž změna těchto komunikací není vzhledem k hustotě osídlení a vzhledem ke stávající výstavbě v blízkosti těchto komunikací možná).

Výstavba (k níž zahrnutí plochy 1159 do územních rezerv bezpochyby směřuje) by zatížila danou klidnou vilkovou lokalitu neúnosně dopravně. Daná lokalita 1159 není přístupná po žádné pozemní komunikaci. Komunikace na ulici Klabalská I je nedostačující a nevyhovující i pro současnou hustotu osídlení. Shodně je na tom i komunikace vedoucí k ulici Klabalská Louka a Klábalka, která byla zbudována pro potřeby tamních obyvatel za jejich finanční spoluúčasti. Problémem obou uvedených pozemních komunikací je absence chodníků, úzká šířka komunikací, nezbytnost užívání i k parkování, nedostatečná údržba ze strany obce zejména v zimním období (nesjízdnost) a další. Obyvatelé ulice Klabalská I, Na Draháč, Pastvicka, Klábalka i Klabalská Louka si nedovedou představit, že by danou ulicí mělo projíždět, byť o několik aut denně navíc, ne tak stavební technika po řadu let trvající výstavby a následně motorová vozidla ve vlastnictví obyvatel území 1159, při velikosti tohoto území se jedná o desítky rodinných domů se stovkami obyvatel a tím i desítky aut. Denní zatížení hlukem, prachem, světelné znečištění a další negativní dopady na krajinu a především na obyvatele přilehlých lokalit jsou pro občany neakceptovatelné.

## **Rozhodnutí o námitce:**

### **Námitka se zamítá**

Každou zástavbou dojde k dočasnému zhoršení poměrů v území a dojde jistě i ke zhoršení dopravní situace v daném území. Navrhovatelé změny v průběhu projednávání prokázali, že mají vyřešeny všechny potřebné vazby a vstupy do území, které prezentovaly v jimi připravené studii ZTV Roklinka, ve které je dokladováno možné řešení jak z hlediska vedení inženýrských sítí, tak z hlediska vedení komunikací a příjezdu do území. V rámci podání jejich připomínky k územnímu plánu byly doloženy následující dokumenty:

- příprava pro studii
- inženýrsko-geologický průzkum
- doklady o demolici domu, který bránil rozšíření příjezdové komunikace
- projektová dokumentace místní komunikace zpracovaná autorizovaným projektantem
- vyjádření dopravního inspektorátu s udělením předběžného souhlasu
- vyjádření EG.D, a.s., k možnému připojení k distribuční soustavě čl. vedení

Ze všech těchto podkladů vyplývá, že realizace záměru je možná (samozřejmě za splnění určitých podmínek, které však nejsou nesplnitelné a jejich řešení je předmětem stavebního řízení, nikoli územního plánu, který je v takové podrobnosti ani řešit nemá). Západní a severní část plochy č. 1159 je také již rozparcelována a tato parcelace zahrnuje nejen pozemky pro stavbu jednotlivých rodinných domů, ale i pozemky pro místní komunikace a veřejná prostranství. Parcelace počítá i s omezením, které je dáno vedením VN. Z hlediska návrhu územního plánu však není nutné, aby žadatel dokladoval kladná stanoviska jednotlivých orgánů. Územní plán vytváří podmínky pro zástavbu, až ve stavebně správním řízení je prokazováno, zda je investor schopen splnit všechny náležitosti, vyplývající ze speciálních zákonů, vyhlášek a norem.

Dodržení aktuálně platné legislativy, která řeší poměry v území z hlediska dopravní obsluhy je předmětem navazujících řízení viz např. rozsudek 64A1/2021 „*obecné otázky dopravního napojení nově navrhované plochy územní plán řešit musí, ale toliko v té rovině, zda nějaké dopravní napojení připadá v dané lokalitě v úvahu, tedy zda je do budoucna realizovatelné. Podrobné řešení otázek týkajících se podoby obce, jejího fungování, vzhledem ulic či konkrétním vymezením dopravního a technického napojení lokality upravené v územním plánu (resp. jeho změny) ovšem územní plán neřeší a ani ze zákona řešit nemůže, neboť jak vyplývá z ust. §43 odst. 3 stavebního zákona územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí*“.

Žadatelé o změnu plochy rezervy na plochu pro bydlení doložily návrh studie včetně dopravní obsluhy v daném území. Jednalo by se o zástavbu 20 rodinnými domy, což znamená přírůstek max. 80 obyvatel, z čehož je polovina dětí. Ve výsledku by se stávající komunikace zatížila průjezdem max. 40 aut navíc.

Posouzení této zátěže je však na příslušných správních orgánech. Územní plán pouze vytváří podmínky pro případnou zástavbu.

- Námitka směřuje i vůči nevhodnosti navrhovaného řešení z důvodu povahy daného území. Dané území je v prudkém svahu a na jeho spodním okraji je vodní zdroj - vodní tok, který by měl požívat zásadní právní ochrany a na jehož zachování by měla mít obec zájem. Dané území, které z velké části zahrnuje ovocný sad nyní zadržuje v území vodu a vytváří přírodní klima - tolik vzácné v hustě zastavěném krajském městě, které by výstavbou bylo zcela zničeno. V důsledku přeměny pastvin a sadu na bydlení by došlo k enormnímu záboru půdy na úkor výstavby. Došlo by jistě i k znehodnocení klimatu území, kdy betonové plochy, střechy a další zpevněné plochy by znamenaly oteplení v území a dále by v krajině nezůstávala voda a fauna a flora, které je pro danou lokalitu typická. Návrh vůbec nereflektuje výskyt celé řady lesních a polních zvířat (srnci, zajáci, ptactvo, bažanti, plazi, divoká prasata, polní hlodavci a další) a jejich migraci přes dané území. Jedná se o významnou zelenou plochu v jinak zastavěném území Zlín - střed/město.

## **Rozhodnutí o námitce:**

### **Námitka se zamítá**

Územní rezerva bude na základě námítky občanů převedena do návrhové plochy bydlení BI na základě výše doložených podkladů, které byly součástí námítky. Dopad na životní prostředí této lokality bude prověřen v rámci nového opakovaného projednání. Součástí územního plánu Zlína je výkres hodnot, ve kterém je také zahrnuta významná zeleň na území města. Z tohoto pohledu se lokalita nenachází ve významné zeleni města, která by se měla chránit. Není zde ani evidován významný krajinný prvek nebo chráněné území. Navrhovatelé doložili stanovisko podle odst. 2 písm. d) a e) § 55a stavebního zákona v platném znění, což je stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny (krajský úřad odbor životního prostředí) k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém je uvedeno, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku

orgánu ochrany přírody podle písm. d) je uvedeno, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Závěrem stanoviska je, že dotčený orgán z těchto pohledů se změnou souhlasí.

- Další námitka občanů zahrnuje předčasnost rozhodnutí o územní rezervě, tj. dostatečné nevyhodnocení specifík lokality před samotným návrhem na změnu v dotčeném území. Dané území zatím nebylo posuzováno z žádného relevantního pohledu a důvodu. V území jsou zásadní problémy jako je vedení VN a s tím spojená ochranná pásma (jehož přeložení je naprosto zbytečným zásahem), prudká svahovitost terénu, nedostatečná kapacita a funkčnost stávajících inženýrských sítí zejména kanalizací, dále nebyly zkoumány odtokové poměry v území, není řešen vodní zdroj při hranici území.

V této souvislosti není z pohledu občanů přípustné odkazovat na možnou budoucí studii (RUS 14), aniž by bylo přesně stanoveno, co tato studie musí zahrnovat, co vše bude předmětem zkoumání a posuzování studie a jaké musí být výsledky studie, aby mohla být daná lokalita zařazena mezi plochy bydlení, a tedy zastavitelné území. Hypotetické budoucí zkoumání vhodnosti zastavitelnosti území není důvodem pro přijetí změny územního plánu tak, jak je navrhována, tedy přijetí změny v území na územní rezervu.

Občané ve světle výše uvedeného zcela a zásadně odmítají zahrnutí lokality 1159 BI Klabalka do územních rezerv (kapitola I) územního plánu), **zde jsou uvedeny podmínky pro prověření budoucího využití plochy:**

### **1) vyřešení alternativního kapacitního dopravního napojení**

### **2) stanovení etapizace a organizace výstavby pro celou lokalitu.**

Pro veřejnost, výše uvedené občany, je takové stanovení podmínek závažné a nepřijatelné. Absentují podmínky prověření ochrany hodnot území, ochrany krajinného rázu, odtokových a erozních poměrů. **Podmínka vyřešení „alternativního“ kapacitního dopravního napojení je až nesmyslná.** Daná lokalita 1159 aktuálně žádné dopravní napojení nemá! Celá řada pozemků v dané lokalitě je zcela bez přístupu. Silnice Klabalská I i silnice vedoucí k lokalitě Klabalská Louka a Klábalka jsou zcela vytíženy, spíše i nad poměry a povahou, kapacitně, stavem, údržbou a dalším nevyhovují ani současnému provozu a další zatížení rozhodně nesnesou. Jiné dopravní napojení přitom není možné.

**Úvahy o zastavitelnosti daného území z tohoto důvodu považují občané za bezpředmětné a je třeba je zcela odmítnout.** Není možno hledat alternativní kapacitní dopravní obslužnost, když v současné době dopravní obslužnost daných pozemků není ani dána, neboť se dříve jednalo o celek pozemků v rukou jediného vlastníka.

Rovněž podmínka etapizace výstavby je překvapivá. Jak je možno ve fázi rozhodování o územní rezervě předpokládat četnost výstavby a tuto se pokusit etapizovat? Soukromé zájmy investorů a stavební společnosti zřejmě avizovaly o jak rozsáhlou výstavbu se bude v dané lokalitě jednat. Obyvatelům daného území toto však známo není. Daná lokalita má být určena jako **případná územní rezerva** a má podléhat územní studii (předkládané do 10 let), podmínka etapizace výstavby je nepatřičná, předběžná a jednoznačně ukazující na skutečné záměry s územím, na jeho devastaci. Je zřejmé, že zástavba území je již nyní projektována. Je tak předjíráno rozhodnutí správního orgánu ve prospěch úzké skupiny lidí, což se z pohledu občanů jeví jako zcela nepřipustné.

### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitce se vyhovuje ve věci:**

Prověření území územní studií za podmínky:

*vyřešení alternativního kapacitního dopravního napojení a stanovení etapizace a organizace výstavby pro celou lokalitu*

Toto je z návrhu vypuštěno.

#### **V ostatních bodech se námitka zamítá.**

Plocha územní rezervy je převedena do návrhu na základě předložené prověřovací studie viz výše a zájmu města na rozvoji svého území. Tvzení, že plochy č. 1159 aktuálně žádné dopravní napojení nemá, je přinejmenším zavádějící. Přístup je zajištěn z ulice Klabalská I po pozemcích par. č. 596/1 v k. ú. Mladcová a par. č. 3491/3 v k. ú. Zlín, obojí způsob využití ostatní komunikace. Vlastníci pozemků v západní a severní části plochy č. 1159 vlastní i pozemky par. č. 414/1, parc. č. 709, parc. č. 426/7, par. Č. 426/10 a parc. č. 413/1 v k. ú. Mladcová, s nimiž počítají pro rozšíření této cesty, resp. pro vybudování zcela nové komunikace (což je evidentní již jen z pohledu do katastrální mapy). Nepravdivé je i tvrzení o tom, že celá řada pozemků je zcela bez přístupu. Bez přístupu by ani nebylo možné pozemky rozdělit a převést do vlastnictví různých osob. Přístup ke každému pozemku tedy musel být a také je zajištěn. Pochopitelně v současné době přístup není po zpevněné komunikaci, ale to ani před změnou územního plánu nemůže být, neboť výstavba zpevněné komunikace bude možná až po změně územního plánu. Kapacita inženýrských sítí není předmětem posuzování územního plánu, ale je předmětem stavebního řízení.

- Obsahem námítky občanů je dále skutečnost, že přestože se jedná o zahrnutí lokality 1159 toliko do územní rezervy, mají za to, že je to jen přípravný krok k přeměně území na zastavitelné plochy. S tímto nemohou souhlasit zatížení území rozsáhlou výstavbou by zcela znehodnotilo danou lokalitu a přímo zasáhlo do práv obyvatel přilehlých lokalit, a to zejména práv vlastnických a práv s vlastnickým právem spojených. Je přinejmenším pozoruhodné, že je nyní projednávána změna územního plánu co do územních rezerv a v daném území již došlo k tzv. „rozparcelování“ za účelem výstavby, a to bez přístupu k jednotlivým pozemkům.

Občané uvádějí, že pokud soukromé osoby vlastníci pozemky v lokalitě 1159 kupovali pozemky, k nimž nemají přístup, není možno snažit se dosáhnout změny této pro ně od počátku známé skutečnosti, cestou veřejnoprávních zásahů do vlastnických a dalších práv a oprávněných zájmů dalších obyvatel v daném území.

Zatížení celé lokality výstavbou předpokladem vysokého počtu rodinných domů (když je avizována podmínka etapizace výstavby - tedy mnohost výstavby) a následným užíváním vysokého počtu rodinných domů je z pohledu obyvatel dané lokality i širšího okolí zcela nepřijatelným zásahem do jejich práv, k němuž není žádný objektivní důvod ani potřeba. Zastavení daného území, k čemuž zahrnutí lokality 1159 do územních rezerv bezpochyby slouží jako první krok, není v zájmu obyvatel města Zlína a není důvodné, naopak je způsobilé zničit vzácnou lokalitu zeleně v krajském městě a dále negativně zasáhnout širokou masu lidí.

Lokalita není k hustějšímu osídlení vhodná, není zde odpovídající infrastruktura jak dopravní, tak inženýrských sítí, přičemž náprava není s ohledem na charakter jediných možných příjezdových cest možná.

S ohledem na výše uvedené námítky občané navrhuji, aby návrh Změny č. 4 Územního plánu Zlína nezahrnoval lokalitu 1159 Klabalka - tj. nezahrnoval zřízení územní rezervy v rozsahu oblasti 1159, a to pro jeho neopodstatněnost a pro jeho negativní dopady na celé přilehlé území.

#### **Návrh rozhodnutí o námítce:**

##### **Námítka se zamítá**

Na základě podaných námitek a připomínek jak ze strany vlastníků pozemků v napadané lokalitě, tak ze strany namítajících bylo s určeným zastupitelem vyhodnoceno, že je ve veřejném zájmu města jeho růst a podpora bydlení pro mladé rodiny, tedy, že město vyhoví návrhu na převedení územní rezervy do návrhové plochy pro bydlení. Z územně analytických podkladů nevyplývá, že by se v daném území nacházelo chráněná území nebo vysoce chráněná zemědělská půda, nenachází se zde ani chránění živočichové nebo ptáci. Územím neprochází ani územní systém ekologické stability. Krom ochranného pásma lesa, zde prochází pouze vodovod a vysoké napětí. Nejedná se tak o žádnou vzácnou lokalitu. Ostatně toto bude posouzeno dotčenými orgány v procesu pořizování změny č.4B, kdy se plochy územní rezervy změní na plochu pro bydlení a to v omezeném rozsahu dle předložené prověřovací studie. Jak bylo řečeno výše kapacita inženýrských sítí i dopravního napojení je předmětem stavebního řízení, územní plán pouze vytváří podmínky pro její vedení a to formou jejich přípustnosti v plochách s rozdílným způsobem využití.

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „**Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu.** Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.“

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny

#### **A17. Miroslava Hruzíková a Petr Hruzík**

Námítka ze dne 20. 4. 2022

Podatelé jsou vlastníky, resp. mají ve společném jmění manželů, následujících nemovitých věcí:

- a) pozemku p. č. st. 4031, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 576 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 3678, rodinný dům, stojící na pozemku p. č. st. 4031,
- b) pozemku p. č. st. 705, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 253 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba, budova bez čísla popisného nebo evidenčního, zemědělská stavba, stojící na pozemku p. č. st. 705,
- c) pozemku p. č. 2406/2, zahrada, o výměře 222 m<sup>2</sup>,
- d) pozemku p. č. 2407/4, ostatní plocha, o výměře 782 m<sup>2</sup>,

to vše v katastrálním území Zlín, obci Zlín, okrese Zlín, zapsané na listu vlastnictví č. 26764 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Zlín (nemovité věci pod písm. a), b), c) a d) dále souhrnně jen „Dotčené nemovité věci“).

Výše uvedenými údaji dle katastru nemovitostí dokládají podatelé svá dotčená práva, neboť navrhovaná Změna č. 4 Územního plánu Zlína zahrnuje nemovité věci přímo sousedící s Dotčenými nemovitými věcmi ve vlastnictví podatelů.

Území dotčené námitkou vymezují podatelé takto:

Jedná se o **území označené 1159 „Klabalka“**, které má být nově zahrnuto do územních rezerv BI (plochy bydlení) a má být plochou pro ověření územní studii RUS 14. Nyní se jedná o území, které je plochou smíšenou nezastavěného území. Toto území přímo naléhá na Dotčené nemovité věci a **navrhované změny v podobě Změny č. 4 Územního plánu Zlína by přímo negativně zasáhly do práv podatelů.**

Podatelé tímto podávají tyto námítky proti Změně č.4 Územního plánu Zlína:

**Podatelé zásadně nesouhlasí se změnou území 1159 na územní rezervu plochu bydlení BI a požadují, aby tato navrhovaná změna byla ze Změny č. 4 Územního plánu Zlína zcela odstraněna, neboť přímo zasahuje do práv podatelů.**

a) podatelé namítají, že se jedná o nekoncepční zahrnutí dosud nezastavěného území v širším centru obce mezi územní rezervy (které se následně mohou snadno stát zastavitelným územím), aniž by k takové výstavbě, resp. k takové územní rezervě byla dána obecná potřeba v území. **Podatelé namítají, že se jedná o enormní zásah do krajinného rázu a tento návrh není a nemůže být s požadavky na ochranu nezastavěného území dle ustanovení § 53 Stavebního zákona.** Tato úprava by **negativně zasáhla přímo do výkonu vlastnického práva podatelů, snížila hodnotu Dotčených nemovitých věcí a zejména extrémním způsobem snížila v případě následující výstavby pohodu bydlení**, která je právem chráněným institutem.

b) podatelé namítají, že k zahrnutí lokality 1159 do územních rezerv není dán žádný rozumný důvod. Zastavěním daného území by byl narušen ráz krajiny, kdy daná lokalita je nyní využívána jako rekreační oblast pro obyvatele přilehlých rodinných domů z ulic Klabalská I, Klabalská louka ale i z Mladcové a především ze sídliště Mokrá. V případě výstavby v dané lokalitě by ustoupila nezastavěná zeleň individuálnímu neopodstatněnému bydlení v nepřístupné lokalitě a v nevhodném terénu. Zastavěním uvedeného území by zcela jistě došlo k negativnímu zásahu do krajiny a ke zničení nezastavěného území užívaného širokou veřejností.

### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitka se zamítá**

Rezerva 1159 bude na základě připomínky vlastníků pozemků v této lokalitě z části převedena do návrhu pro bydlení individuální. Město má zájem na rozvoji a stabilizování mladých lidí na svém území svědčí o tom mimo jiné i pořízené rozvojové dokumenty. Dle Strategického plánu Statutárního města Zlína do roku 2030, schváleného zastupitelstvem města dne 9.12.2021, je cílem dosáhnout růst počtu obyvatel města na 100tisíc a k tomu má sloužit i vyčlenění nových lokalit zástavby. Jednou z tematických oblastí strategického plánu je i „Vstřícné město“, což lze v tomto konkrétním případě chápat jako další důvod, proč výstavbu v části plochy č. 1159 umožnit a nechat tak vzniknout živé místní komunitě, založené na již existujících osobních vazbách. **Je ve veřejném zájmu města stabilizovat občany ve městě a zabránit poklesu obyvatel a odlivu mladých lidí pryč do okolních vesnic, kde jsou nachystány plochy pro bydlení, ale využívána je infrastruktura města. Taktéž výpočet potřeby ploch pro bydlení prokazuje, že město má ke svému rozvoji ploch pro bydlení nedostatek a nebude-li nabídka zvýšena, Zlín se vylidní do okolních vesnic, což není žádoucí.**

**Rozvojové plochy pro bydlení je z hlediska urbanistického vhodné navrhovat v návaznosti na již zastavěné území a tam, kde se nenachází vysoce chráněná zemědělská půda, což je tento případ. V ploše č. 1159 se nenachází**

žádný registrovaný významný krajinný prvek, neprochází zde ani žádný systém ekologické stability. Opačně plocha již byla částečně v roce 1998 v předchozím územním plánu navržena k zástavbě, vzhledem k tomu, že nebyl zájem zde stavět, byla z územního plánu vypuštěna. Rovněž se nejedná o místo pohledově exponované, které by bylo přírodní dominantou a ani výkres hodnot, který eviduje hodnotná místa na území města zde nemá zaznamenánu žádnou přírodní hodnotu.

Není ani zřejmé jak by nová lokality pro bydlení **negativně zasáhla do výkonu vlastnických práv občanů z přilehlých oblastí a snížila hodnotu jejich nemovitých věcí.**

Jak je uvedeno v rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 52/2009-227 ze dne 10.9.2009, poměry určitého území nemohou být zpravidla navždy konzervovány a mohou se měnit. Změny ve využití území v průběhu času, včetně nejruznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje společnosti a jednotlivci jim a priori nemá právo bránit. Zvláště v urbanizovaných oblastech může být nová výstavba zcela přirozeným a logickým způsobem využití určitého ještě nezastavěného území. Nová výstavba tedy nemůže být odmítána a může do krajinného rázu dané lokality zasáhnout, a to nejruznějším způsobem. Může krajinný ráz lokality jak zhodnotit, například tím, že se urbanisticky vhodně začlení do krajiny a stane se třeba harmonickou součástí, dominantou či významným krajinným prvkem, tak i znehodnotit, ale v míře, která v porovnání s jinými důležitými zájmy je únosná a povahu věci odpovídající. V obou těchto eventualitách je zásah do krajinného rázu přípustný.

Ochrana krajinného rázu je zajištěna stejně jako u mnoha dalších ploch BI stanovením výškové regulace zástavby.

V ploše č. 1159 mohou být umístěny jen rodinné domy, tedy stejný typ výstavby jako na okolních pozemcích. Existence dalších rodinných domů v blízkosti okolních rodinných domů jejich hodnotu zcela jistě nesníží. Snížit by ji mohla např. průmyslová výstavba, závodíště pro motoristy či střešnice, ale to se zde nenavrhuje.

Hodnota nemovitostí ve Zlíně by se výhledově mohla naopak snížit, pokud by město neumožňovalo další rozvoj a ze Zlína by se tak stávalo město seniorů, neatraktivní pro mladé, což už v podstatě je. Dle posledního sčítání ve Zlíně starší obyvatelstvo převažuje nad mladým.

Ani k žádnému rapidnímu snížení pohody bydlení v sousedních oblastech výstavbou v ploše č. 1159 nemůže dojít. Samotný proces výstavby sice zřejmě bude znamenat mírné snížení pohody bydlení v okolí, avšak nelze předpokládat, že by způsob výstavby nějakým zásadním způsobem vybočoval z toho, co je obvyklé. Samotná skutečnost, že po dobu výstavby může být mírně snížena pohoda bydlení v okolí, nemůže být sama o sobě důvodem pro odmítnutí výstavby, neboť v opačném případě by nebylo možné postavit ani zrekonstruovat téměř nic. A to by se časem jistě nelíbilo ani občanům, kteří zmocnili zástupce veřejnosti, protože by si ani oni nemohli zrekonstruovat či postavit své domy, aby provádění stavebních prací nesnížilo pohodu bydlení jejich sousedů. Pohoda bydlení tedy není chráněna absolutně a vždy je potřeba zájem na její ochraně poměřovat s dalšími hodnotami a zájmy. Toto poměřování v tomto případě jednoznačně hovoří ve prospěch zástavby a je ve veřejném zájmu města viz výše.

Ke snížení pohody bydlení s největší pravděpodobností nedojde ani po dokončení výstavby v ploše č. 1159. To, zda je v okolí o několik domů více než dosud, pohodu bydlení nijak neovlivňuje.

c) podatelé namítají, že výstavba (k níž zahrnutí plochy 1159 do územních rezerv směřuje) by zatížila danou klidnou vilkovou lokalitu zejména dopravně. Daná lokalita není přístupná po žádné pozemní komunikaci. Komunikace na ulici Klabalská I je nedostačující a nevyhovující i pro současnou hustotu osídlení. Shodně je na tom i komunikace vedoucí k ulici Klabalská Louka a Klábalka. Problémem obou uvedených pozemních komunikací je absence chodníků, úzká šířka komunikací, nezbytnost užívání i k parkování, nedostatečná údržba ze strany obce zejména v zimním období (nesjízdnost) a další.

Pokud by dopravní obslužnost území 1159 měla vést kolem Dotčených nemovitých věcí, pak podatelé uvádějí, že se jedná o zásadní zásah do všech jejich práv. Zejména podatelé ale i ostatní obyvatelé ulice Klabalská I si nedovedou představit, že by danou ulicí mělo projíždět, byť o několik aut denně navíc, ne tak stavební technika po řadu let a následně motorová vozidla ve vlastnictví obyvatel území 1159, při velikosti tohoto území se jedná o desítky rodinných domů se stovkami obyvatel a tím i desítky aut.

Zatížení hlukem, prachem, světelné znečištění a další negativní dopady na krajinu a především na jejich Dotčené nemovité věci jsou pro podatele nepředstavitelné a neakceptovatelné.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitka se zamítá**

Každou zástavbou dojde k dočasnému zhoršení poměrů v území a dojde jistě i ke zhoršení dopravní situace v daném území. Navrhovatelé změny v průběhu projednávání prokázali, že mají vyřešeny všechny potřebné vazby a vstupy do území, které prezentovaly v jimi připravené studii ZTV Roklinka, ve které je dokladováno možné řešení jak z hlediska



vedení inženýrských sítí, tak z hlediska vedení komunikací a příjezdu do území. V rámci podání jejich připomínky k územnímu plánu byly doloženy následující dokumenty:

- příprava pro studii
- inženýrsko-geologický průzkum
- doklady o demolici domu, který bránil rozšíření příjezdové komunikace
- projektová dokumentace místní komunikace zpracovaná autorizovaným projektantem
- vyjádření dopravního inspektorátu s udělením předběžného souhlasu
- vyjádření EG.D, a.s., k možnému připojení k distribuční soustavě čl. vedení

Ze všech těchto podkladů vyplývá, že realizace záměru je možná (samozřejmě za splnění určitých podmínek, které však nejsou nesplnitelné a jejich řešení je předmětem stavebního řízení, nikoli územního plánu, který je v takové podrobnosti ani řešit nemá). Západní a severní část plochy č. 1159 je také již rozparcelována a tato parcelace zahrnuje nejen pozemky pro stavbu jednotlivých rodinných domů, ale i pozemky pro místní komunikace a veřejná prostranství. Parcelace počítá i s omezením, které je dáno vedením VN. Z hlediska návrhu územního plánu však není nutné, aby žadatel dokladoval kladná stanoviska jednotlivých orgánů. Územní plán vytváří podmínky pro zástavbu, až ve stavebně správním řízení je prokazováno, zda je investor schopen splnit všechny náležitosti, vyplývající ze speciálních zákonů, vyhlášek a norem.

Dodržení aktuálně platné legislativy, která řeší poměry v území z hlediska dopravní obsluhy je předmětem navazujících řízení viz např. rozsudek 64A1/2021 „*obecné otázky dopravního napojení nově navrhované plochy územní plán řešit musí, ale toliko v té rovině, zda nějaké dopravní napojení připadá v dané lokalitě v úvahu, tedy zda je do budoucna realizovatelné. Podrobné řešení otázek týkajících se podoby obce, jejího fungování, vzhledem ulic či konkrétním vymezením dopravního a technického napojení lokality upravené v územním plánu (resp. jeho změny) ovšem územní plán neřeší a ani ze zákona řešit nemůže, neboť jak vyplývá z ust. §43 odst. 3 stavebního zákona územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí*“.

Žadatelé o změnu plochy rezervy na plochu pro bydlení doložily návrh studie včetně dopravní obsluhy v daném území. Jednalo by se o zástavbu 20 rodinnými domy, což znamená přírůstek max. 80 obyvatel, z čehož je polovina dětí. Ve výsledku by se stávající komunikace zatížila průjezdem max. 40 aut navíc.

Posouzení této zátěže je však na příslušných správních orgánech. Územní plán pro to pouze vytváří podmínky.

d) Podatelé namítají nevhodnost navrhovaného řešení dále z důvodu povahy daného území. Dané území je v prudkém svahu a na jeho spodním okraji je vodní zdroj - vodní tok. Dané území, které z velké části zahrnuje ovocný sad nyní zadržuje v území vodu a vytváří přírodní klima, které by výstavbou bylo zcela zničeno. V důsledku přeměny pastvin a sadu na bydlení by došlo k enormnímu záboru půdy na úkor výstavby. Došlo by jistě i k znehodnocení klimatu území, kdy betonové plochy, střechy a další by znamenaly oteplení v území a dále by v krajině nezůstávala voda a fauna a flora, které je pro danou lokalitu typická. Návrh vůbec nereflektuje výskyt celé řady lesních a polních zvířat (srnci, zajáci, ptactvo, bažanti, plazi, divoká prasata, polní hlodavci a další) a jejich migraci přes dané území. Jedná se o významnou zelenou plochu v jinak zastavěném území Zlín - střed/město.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitka se zamítá**

Územní rezerva bude na základě námítky občanů převedena do návrhové plochy bydlení BI na základě výše doložených podkladů, které byly součástí námítky. Dopad na životní prostředí této lokality bude prověřen v rámci nového opakovaného projednání. Součástí územního plánu Zlína je výkres hodnot, ve kterém je také zahrnuta významná zeleň na území města. Z tohoto pohledu se lokalita nenachází ve významné zeleni města, která by se měla chránit. Není zde ani evidován významný krajinný prvek nebo chráněné území. Navrhovatelé doložili stanovisko podle odst. 2 písm. d) a e) § 55a stavebního zákona v platném znění, což je stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny (krajský úřad odbor životního prostředí) k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém je uvedeno, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písm. d) je uvedeno, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Závěrem stanoviska je, že dotčený orgán z těchto pohledů se změnou souhlasí.

e) Podatelé namítají nemožnost přijmout Změnu č. 4 Územního plánu Zlína z důvodu předčasnosti tohoto rozhodnutí. Dané území zatím nebylo posuzováno z žádného relevantního pohledu a důvodu. V území jsou zásadní problémy jako je vedení VN (jehož přeložení je naprosto zbytečným zásahem), svahovitost terénu, kdy dopravní zatížení a výstavba by byly jednoznačně způsobily narušit statiku domu ve vlastnictví podatelů, dále nebyly zkoumány odtokové poměry území,

není řešen vodní zdroj při hranici území. V této souvislosti není z pohledu podatelů přípustné odkazovat na možnou budoucí studii, aniž by bylo přesně stanoveno, co tato studie musí zahrnovat, co vše bude předmětem zkoumání a posuzování studie a jaké musí být výsledky studie, aby mohla být daná lokalita zařazena mezi plochy bydlení a tedy zastavitelné území.

Podatelé ve světle výše uvedeného zcela a zásadně odmítají zahrnutí lokality 1159 BI Klabalka do územních rezerv (kapitola I) územního plánu), zde jsou uvedeny podmínky pro prověření budoucího využití plochy:

- 1) vyřešení alternativního kapacitního dopravního napojení
- 2) stanovení etapizace a organizace výstavby pro celou lokalitu.

Pro podatele je takové stanovení podmínek zarážející a nepřijatelné. Absentují podmínky prověření ochrany hodnot území, ochrany krajinného rázu, odtokových a erozních poměrů. Podmínka vyřešení „alternativního“ kapacitního dopravního napojení je až nesmyslná. Daná lokalita aktuálně žádné dopravní napojení nemá! Celá řada pozemků v dané lokalitě je zcela bez přístupu. Silnice Klabalská I i silnice vedoucí k lokalitě Klabalská Louka a Klábalka jsou zcela vytíženy, spíše i nad poměry a povahou, kapacitně, stavem, údržbou a dalším nevyhovují ani současnému provozu a další zatížení rozhodně nesnesou. Jiné dopravní napojení není možné. Úvahy o zastavitelnosti daného území z tohoto důvodu považují podatelé za bezpředmětné. Není možno hledat alternativní kapacitní dopravní obslužnost, když v současné době dopravní obslužnost daných pozemků není dána, neboť se dřív jednalo o celek pozemků v rukou jediného vlastníka. Jakékoli dopravní řešení, které by vedlo v blízkosti Dotčených nemovitých věcí podatelé striktně odmítají a to z důvodu zásahu do jejich vlastnického práva v podobě obtěžování hlukem, prachem, světlem. Zcela jistě by utrpěla statika domu, a to s ohledem na jeho stáří a základy. V odůvodnění Změny č. 4 Územního plánu Zlína B. 4.8 se uvádí potřeba propojení ulic Klabalská I a Klabalská Louka. Taková potřeba však není v žádném případě dána (vyjma soukromého zájmu několika osob, které koupili pozemky v lokalitě 1159 bez přístupu k těmto pozemkům, což ale nemůže jít k tíži celého stabilizovaného území). Propojení uvedených ulic by znamenalo enormní dopravní zatížení ulice Klabalská I, která na to není dimenzovaná, a s ohledem na aktuální stav výstavby a šířku ulice není změna možná. Propojení výše uvedených ulic je z pohledu Podatelů nežádoucí a zasáhlo by do jejich vlastnického práva, neboť lze předpokládat, že by spojnice vedla v těsné blízkosti Dotčených nemovitých věcí, takový návrh nelze s ohledem na umístění domu č.p. 3678 ve vlastnictví podatelů akceptovat.

Rovněž podmínka etapizace výstavby je ze strany podatelů překvapivá. Jak je možno ve fázi rozhodování o územní rezervě předpokládat četnost výstavby? Soukromé zájmy investorů a stavební společnosti zřejmě avizovaly o jak rozsáhlou výstavbu se bude v dané lokalitě jednat. Obyvatelům daného území včetně podatelů toto však známo není. Daná lokalita má být určena jako případná územní rezerva a má podléhat územní studii, podmínka etapizace výstavby je nepatřičná, předběžná a jednoznačně ukazující na skutečné záměry s územím, na jeho devastaci.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitce se vyhovuje ve věci:**

Prověření území územní studií za podmínky:

*“vyřešení alternativního kapacitního dopravního napojení a stanovení etapizace a organizace výstavby pro celou lokalitu”*  
Text bude vypuštěn.

##### **V ostatních bodech se námitka zamítá.**

Plocha územní rezervy je převedena do návrhu na základě předložené prověřovací studie viz výše a zájmu města na rozvoji svého území. Tvrzení, že plochy č. 1159 aktuálně žádné dopravní napojení nemá, je přinejmenším zavádějící. Přístup je zajištěn z ulice Klabalská I po pozemcích par. č. 596/1 v k. ú. Mladcová a par. č. 3491/3 v k. ú. Zlín, obojí způsob využití ostatní komunikace. Vlastníci pozemků v západní a severní části plochy č. 1159 vlastní i pozemky par. č. 414/1, parc. č. 709, parc. č. 426/7, par. Č. 426/10 a parc. č. 413/1 v k. ú. Mladcová, s nimiž počítají pro rozšíření této cesty, resp. pro vybudování zcela nové komunikace (což je evidentní již jen z pohledu do katastrální mapy). Nepravdivé je i tvrzení o tom, že celá řada pozemků je zcela bez přístupu. Bez přístupu by ani nebylo možné pozemky rozdělit a převést do vlastnictví různých osob. Přístup ke každému pozemku tedy musel být a také je zajištěn. Pochopitelně v současné době přístup není po zpevněné komunikaci, ale to ani před změnou územního plánu nemůže být, neboť výstavba zpevněné komunikace bude možná až po změně územního plánu. Kapacita inženýrských sítí není předmětem posuzování územního plánu, ale je předmětem stavebního řízení.

f) Podatelé dále uvádějí, že přestože se jedná o zahrnutí lokality 1159 toliko do územní rezervy, mají za to, že je to jen přípravný krok k přeměně území na zastavitelné plochy. S tímto nemohou podatelé souhlasit zatížením území rozsáhlou výstavbou by zcela znehodnotilo danou lokalitu a přímo zasáhlo do práv podatelů, a to zejména práv vlastnických a práv s vlastnickým právem spojených např. právo na pohodu bydlení.

Podatelům je známo, že se v daném území jedná o soukromou aktivitu několika osob, které zakoupili pozemky plochy

smíšené nezastavěného území, aniž by k nim navíc měli sjízdný přístup a nyní se snaží tyto plochy změnit na plochy k bydlení, tj. zastavitelné území.

Podatelé mají za to, že soukromý zájem několika jedinců nemůže převážet nad oprávněnými zájmy a právy osob, které řádně vlastní nemovitě věci v lokalitě a užívají danou lokalitu k bydlení. Jedná se o všechny přilehlé zastavěné oblasti, které by byly tak rozsáhlou plánovanou výstavbou negativně zasaženy.

Brzký návrh na změnu území z územní rezervy na zastavitelnou plochu k bydlení podatelé dovozují z následující skutečnosti. Podstatná část území 1159 byla v nedávné době zakoupena soukromými osobami od jediného vlastníka, jedná se o oblast graficky znázorněnou v příloze č. 1 tohoto podání. Ačkoliv se jedná o plochu smíšenou nezastavěného území, byl tento celistvý pozemek rozdělen na pozemky odpovídající výstavbě rodinných domů (např. parc. č. 413/7, parc. č. 413/3, parc. č. 426/35, parc. č. 413/5, parc. č. 413/12 a další vše k.ú. Mladcová) a dokonce je již v katastru nemovitostí zanesena i dopravní obslužnost jednotlivých pozemků, které jsou ve vlastnictví rozdílných osob parc. č. 413/1 a parc. č. 426/7 vše k.ú. Mladcová. Z uvedeného je zřejmé, že je zde dán soukromý záměr úzkého okruhu osob, který je v důsledku navrhované změny územního plánu způsobilý zdevastovat danou oblast, zasáhnout do práv a oprávněných zájmů stávajících obyvatel přilehlých zastavěných území a znemožnit využívat nezastavěné území obyvateli blízkého sídliště. Je přinejmenším pozoruhodné, že je nyní projednávána změna územního plánu co do územních rezerv a v daném území již došlo k tzv. „rozparcelování“. Podatelé dále uvádějí, že byly dokonce vlastníky výše uvedených pozemků vyzváni k prodeji části dotčených nemovitých věcí tak, aby si vlastníci pozemků v dané lokalitě mohli zajistit přístup ke svým pozemkům. K tomu podatelé uvádějí, že mají za zcela nepřijatelné, aby takto velká a rozsáhlá lokalita, v níž nebyly zkoumány jednotlivé aspekty možnosti zastavění byla měněna jen v důsledku zájmu několika osob a zejména v důsledku podnikatelského záměru stavební společnosti či investora.

Podatelé namítají, že pokud soukromé osoby vlastníci pozemky v lokalitě 1159 kupovali pozemky, k nimž nemají přístup, není možno snažit se dosáhnout změny této pro ně od počátku známé skutečnosti, cestou veřejnoprávních zásahů do vlastnických práv ostatních vlastníků nemovitých věcí v dotčeném území.

S ohledem na vše výše uvedené podatelé žádají, aby návrh Změny č. 4 Územního plánu Zlína nezahrnoval lokalitu 1159 Klabalka - tj. nezahrnoval zřízení územní rezervy v rozsahu oblasti 1159, a to pro jeho neopodstatněnost a pro jeho negativní dopady do majetkové i osobní sféry podatelů.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námítka se zamítá**

Na základě podaných námitek a připomínek jak ze strany vlastníků pozemků v napadané lokalitě, tak ze strany namítajících bylo s určeným zastupitelem vyhodnoceno, že je ve veřejném zájmu města jeho růst a podpora bydlení pro mladé rodiny, tedy, že město vyhoví návrhu na převedení územní rezervy do návrhové plochy pro bydlení. Z územně analytických podkladů nevyplývá, že by se v daném území nacházelo chráněná území nebo vysoce chráněná zemědělská půda, nenachází se zde ani chránění živočichové nebo ptáci. Územím neprochází ani územní systém ekologické stability. Krom ochranného pásma lesa, zde prochází pouze vodovod a vysoké napětí. Nejedná se tak o žádnou vzácnou lokalitu. Ostatně toto bude posouzeno dotčenými orgány v procesu pořizování změny č.4B, kdy se plochy územní rezervy změní na plochu pro bydlení a to v omezeném rozsahu dle předložené prověřovací studie. Jak bylo řečeno výše kapacita inženýrských sítí i dopravního napojení je předmětem stavebního řízení, územní plán pouze vytváří podmínky pro její vedení a to formou jejich přípustnosti v plochách s rozdílným způsobem využití.

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: **„Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.“**

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným

pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

*V podrobnostech pořizovatel dále odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o námitce k opakovanému veřejnému projednání č. 25 a 26.*

#### **A18. Mgr. Ing. Lada Petrásková Manová, LL. M.**

Námitka ze dne 20. 4. 2022

Jakožto vlastník nemovitých věcí (pozemek st. P.č. 788, v k.ú. Zlín – tj. jakožto vlastník RD na adrese: Klábalka 439, 760 01 Zlín) dotčených návrhem změny č. 4 ÚP Zlín níže zasílám v zákonné lhůtě připomínky k návrhu změny č. 4 Územního plánu Zlína, vyvěšen na úřední desce dne 10. 3. 2022, veřejně projednán dne 14. 4. 2022, sřat dne 22. 4. 2022.

ad) číslo 263 BI – Nesouhlasíme s navrhovaným řešením, neboť navrhovaným řešením dojde ke změně charakteru lokality, zhustí se výstavba na úkor zeleně, není vyjasněna dopravní obslužnost, inženýrské sítě a ani vliv na stávající výstavbu.

ad) číslo 605 BI - za bytovým domem Pastviska se změní 3 pozemky na stavební. Nesouhlasíme s navrhovaným řešením, neboť bez rozšíření a úpravy stávající příjezdové komunikace Pastviska včetně křižovatky napojení s ulicí Na Drahách dojde ke zkomplikování již tak problematické dopravní situace. Současná komunikace nemá dostačující parametry na obsluhu další výstavby a zahrádkářů. Komunikace Pastviska byla zbudována společnou investicí obyvatel lokality Klábalka, původně určena pouze pro 8 uživatelů.

ad) číslo 1159 BI - to je louka mezi Klabalskou loukou a Klábalskou I, kde je návrh změny na individuální výstavbu - K prověření územní studii RUS 14 (která není zveřejněna) a zásadní pro nás je "vyřešení alternativního kapacitního dopravního napojení", kdy alternativou je přístupová cesta ze současné cesty Pastviska kolem vodárny nahoru do kopce, přičemž podmínkou je zaokruhovaná dopravní obslužnost lokality. Nesouhlasíme, přestože jde o tzv. rezervu - odůvodnění: bez rozšíření a úpravy stávající příjezdové komunikace Pastviska včetně křižovatky napojení s ulicí Na Drahách dojde ke zkomplikování již tak problematické dopravní situace, současná komunikace nemá dostačující parametry na obsluhu další výstavby a zahrádkářů, komunikace Pastviska byla zbudována společnou investicí obyvatel lokality Klábalka, původně pouze pro 8 uživatelů.

Zároveň se ve změnách ÚP hovoří o úpravě/přeložce VVN a VTL v koridoru Vinohrádek-Klabalská- Paseky-Vršava a tzv. přeložce VVN Vinohrádek - dokumentace není součástí ÚP č. 4. Pokud by mělo dojít ke změně číslo 1159 na BI, muselo by dojít kvůli zrušení ochranného pásma k odstranění několika stožárů VVN a transformátoru z předmětné lokality (sad Zapletal). Nesouhlasíme se změnami VVN a VTL, aniž by došlo k dodatečnému veřejnému projednání se zástupci lokalit dotčených změnou a požadujeme zveřejnění kompletního záměru a dokumentace ke změnám VVN a VTL v lokalitě Klabalská I a Klábalka

Dále upozorňujeme na existenci tzv. biokoridoru a údolní nivy v dotčené lokalitě Klábalka, s čímž se pojí jejich zákonná ochrana. Rovněž se v lokalitě Klábalka nachází chráněné ptactvo. Navrhované změny č. 4 ÚP považujeme za rozporné s právem životního prostředí. Zdvouřile žádám o vyjádření k těmto připomínkám, a to prostřednictvím datové schránky nebo na adresu mého bydliště: Klábalka 439, 760 01 Zlín.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitka se zamítá**

Plochy BI 263 a 605 jsou v územním plánu navrženy od roku 2011, nejsou předmětem změny a nelze k nim podávat námitky.

Rezerva 1159 bude na základě připomínky vlastníků pozemků v této lokalitě **z části převedena do návrhu** pro bydlení individuální. Město má zájem na rozvoji a stabilizování mladých lidí na svém území svědčí o tom mimo jiné i pořízené rozvojové dokumenty. Dle Strategického plánu Statutárního města Zlína do roku 2030, schváleného zastupitelstvem města dne 9.12.2021, je cílem dosáhnout růst počtu obyvatel města na 100 tisíc a k tomu má sloužit i vyčlenění nových lokalit zástavby. Jednou z tematických oblastí strategického plánu je i Vstřícné město, což lze v tomto konkrétním případě chápat jako další důvod, proč výstavbu v části plochy č. 1159 umožnit a nechat tak vzniknout živé místní komunitě, založené na již existujících osobních vazbách. Plochy rezerv jsou prověřovány územními studii až v momentě, kdy je vydána změna územního plánu a to podle stanovených podmínek. Z tohoto důvodu nemohla být studie úřadem územního

plánování zveřejněna. Pro příjezd do lokality nebude používána ul. Pastvicka, ale ulice Klabalská I. Navrhovatelé změny v průběhu projednávání prokázali, že mají vyřešeny potřebné vazby a vstupy do území, které prezentovali v jimi připravené studii ZTV Roklinka (předáno v rámci připomínky ke změně), ve které je dokladováno možné řešení jak z hlediska vedení inženýrských sítí, tak z hlediska vedení komunikací a příjezdu do území. Co se týká přeložek VVN a VTL, které jsou zmiňované, pokud by mělo dojít k jejich skutečnému přeložení, územní plán navrhne novou plochu pro jejich vedení a v rámci stavebního řízení jsou před samotnou realizací fyzické a právnické osoby jednotlivě obesílány a mohou tak dostatečně hájit svá práva. Konkrétní návrh přeložek v případě potřeby musí být samozřejmě předmětem změny územního plánu, resp. opakovaného projednání.

Dopad na životní prostředí této lokality bude prověřen v rámci nového opakovaného projednání. Součástí územního plánu Zlína je výkres hodnot, ve kterém je také zahrnuta významná zeleň na území města. Z tohoto pohledu se lokalita nenachází ve významné zeleni města, která by se měla chránit. Není zde ani evidován významný krajinný prvek nebo chráněné území. Navrhovatelé doložili stanovisko podle odst. 2 písm. d) a e) § 55a stavebního zákona v platném znění, což je stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny (krajský úřad odbor životního prostředí) k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém je uvedeno, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písm. d) je uvedeno, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Závěrem stanoviska je, že dotčený orgán z těchto pohledů se změnou souhlasí.

#### **A19. 22 vlastníků pozemků, zastupuje Mgr. Ludvík Novotný, LL.M.**

Námítka ze dne 22. 4. 2022

##### **I. Území dotčené námitkou**

1. Dotčení vlastníci v podílovém spoluvlastnictví vlastní následující nemovité věci:

pozemek parc.č. 412/7 (ostatní plocha) na LV č. 2641

pozemek parc.č. 413/1 (trvalý travní porost) na LV č. 2641

pozemek parc.č. 413/10 (trvalý travní porost) na LV č. 2641

pozemek parc.č. 426/7 (trvalý travní porost) na LV č. 2641

pozemek parc.č. 426/9 (trvalý travní porost) na LV č. 2641

pozemek parc.č. 426/10 (trvalý travní porost) na LV č. 2641

vše zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, katastrální území Mladcová, obec Zlín (dále jen **společné pozemky A**).

*Důkaz:*

- *Výpis z katastru nemovitostí (01)*

2. Dotčení vlastníci 1), 2), 4), 5) a 17) až 21) v podílovém spoluvlastnictví vlastní následující nemovité věci:

pozemek parc.č. 413/4 (trvalý travní porost) na LV č. 2638

pozemek parc.č. 413/15 (trvalý travní porost) na LV č. 2638

pozemek parc.č. 426/46 (trvalý travní porost) na LV č. 2638

vše zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, katastrální území Mladcová, obec Zlín (dále jen **společné pozemky B**).

*Důkaz:*

- *Výpis z katastru nemovitostí (02)*

3. Kromě výše uvedeného každý z dotčených vlastníků samostatně vlastní (někteří v režimu společného jmění manželů) následující nemovité věci:

pozemek parc.č. 412/1 (ostatní plocha) na LV č. 2664 – Eva Kramná

pozemek parc.č. 413/8 (trvalý travní porost) na LV č. 2664 – Eva Kramná

pozemek parc.č. 412/2 (ostatní plocha) na LV č. 2663 – Barbora Ženožičková

pozemek parc.č. 413/9 (trvalý travní porost) na LV č. 2663 – Barbora Ženožičková

pozemek parc.č. 412/3 (ostatní plocha) na LV č. 2652 – Mgr. Marcel Schmidt a Jana Schmidtová

pozemek parc.č. 413/7 (trvalý travní porost) na LV č. 2652 – Mgr. Marcel Schmidt a Jana Schmidtová

pozemek parc.č. 413/11 (trvalý travní porost) na LV č. 2656 – Oldřich Melichárek a Silvie Melichárková  
pozemek parc.č. 412/4 (ostatní plocha) na LV č. 2662 – Ing. Jan Krejčí, MBA  
pozemek parc.č. 412/5 (ostatní plocha) na LV č. 2662 – Ing. Jan Krejčí, MBA  
pozemek parc.č. 413/5 (trvalý travní porost) na LV č. 2662 – Ing. Jan Krejčí, MBA  
pozemek parc.č. 413/6 (trvalý travní porost) na LV č. 2662 – Ing. Jan Krejčí, MBA  
pozemek parc.č. 413/12 (trvalý travní porost) na LV č. 2661 – Jaroslav Mana  
pozemek parc.č. 413/13 (trvalý travní porost) na LV č. 2661 – Jaroslav Mana  
pozemek parc.č. 413/14 (trvalý travní porost) na LV č. 2655 – Bc. Martin Navláčil a Agáta Navláčilová  
pozemek parc.č. 412/6 (ostatní plocha) na LV č. 2659 – Radek Pelánek  
pozemek parc.č. 413/2 (trvalý travní porost) na LV č. 2659 – Radek Pelánek  
pozemek parc.č. 413/3 (trvalý travní porost) na LV č. 2660 – Ing. Jan Görig  
pozemek parc.č. 426/32 (trvalý travní porost) na LV č. 2645 – Lukáš Šerý a Klára Šerá  
pozemek parc.č. 426/33 (trvalý travní porost) na LV č. 2658 – Viktor Šimeček  
pozemek parc.č. 426/34 (trvalý travní porost) na LV č. 2658 – Viktor Šimeček  
pozemek parc.č. 426/35 (trvalý travní porost) na LV č. 2654 – Martin Hořínek a Eva Hořínková  
pozemek parc.č. 426/36 (trvalý travní porost) na LV č. 2654 – Martin Hořínek a Eva Hořínková  
pozemek parc.č. 426/37 (trvalý travní porost) na LV č. 2657 – Jan Pobořil  
pozemek parc.č. 426/38 (trvalý travní porost) na LV č. 2657 – Jan Pobořil  
pozemek parc.č. 426/39 (trvalý travní porost) na LV č. 2653 – Martin Frolek a Olivie Frolková  
pozemek parc.č. 426/40 (trvalý travní porost) na LV č. 2653 – Martin Frolek a Olivie Frolková  
pozemek parc.č. 426/41 (trvalý travní porost) na LV č. 2653 – Martin Frolek a Olivie Frolková  
pozemek parc.č. 426/42 (trvalý travní porost) na LV č. 2653 – Martin Frolek a Olivie Frolková  
pozemek parc.č. 426/43 (trvalý travní porost) na LV č. 2665 – Kamil Šimeček a Marie Šimečková  
pozemek parc.č. 426/44 (trvalý travní porost) na LV č. 2665 – Kamil Šimeček a Marie Šimečková  
pozemek parc.č. 426/45 (trvalý travní porost) na LV č. 2665 – Kamil Šimeček a Marie Šimečková vše zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, katastrální území Mladcová, obec Zlín (dále jen **stavební parcely**).

*Důkaz:*

- *Výpisy z katastru nemovitostí (03-17)*

4. Veřejnou vyhláškou Magistrátu města Zlína č.j. MMZL048058/2022 ze dne 9.3.2022 bylo v rámci řízení o návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína oznámeno konání veřejného projednání a současně byli vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávnění investoři a zástupci veřejnosti poučeni o možnosti uplatnit ve lhůtě do 7 dnů ode dne veřejného projednání, které se konalo dne 14.4.2022 v 15:30 hod., námítky.

#### **5. Dotčení vlastníci tímto uplatňují své námítky proti návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína.**

6. Území dotčené touto námítkou zahrnuje společné pozemky A, společné pozemky B a stavební parcely (dále jen **Roklinka**). V návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína se tyto pozemky nacházejí v ploše č. 1159 (lokalita změny P10), navržený způsob využití územní rezerva BI. Pro tuto plochu je požadováno zpracování územní studie RUS14, která by ji měla komplexně prověřit z hlediska možnosti požadované zástavby, zejména s ohledem na řešení veřejné infrastruktury (komunikační napojení s důrazem na zaokružování dopravy – propojení ulic Klabalská I a Klabalská louka). Zároveň je třeba stanovit etapizaci a organizaci výstavby pro celou lokalitu.

7. Součástí plochy č. 1159 jsou v návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína kromě Roklinky i další pozemky, a to pozemky parc.č. 2406/1, 2407/1, 2407/2, 2407/3, 2407/6, 2407/7, 2410/1, 2410/2, 2411, 2412/1 a část pozemku parc.č. 403/8, to vše v k.ú. Mladcová (dále jen **ovocný sad**).

8. V ploše č. 1159 se také nachází pozemek parc. č. 596/1 v k.ú. Mladcová a pozemek parc. č. 3491/3 v k.ú. Zlín (dále jen pěšina), když oba mají způsob využití ostatní komunikace a jejich vlastníkem je Statutární město Zlín. Dotčení vlastníci počítají s tím, že část pěšiny by se stala součástí místní komunikace v Roklince. Pro zjednodušení budou v těchto námítkách považovat za součást Roklinky tu část pěšiny, která by se měla stát součástí místní komunikace – jedná se o část pěšiny od pozemku parc. č. 3490 v k.ú. Zlín po konec pozemku parc. č. 413/15 v k.ú. Mladcová (tedy od ulice Klabalská I po místo u budoucí trafostanice). Zbývající část pěšiny budou dotčení vlastníci pro zjednodušení v těchto

námítkách považovat za součást ovocného sadu.

**9. Proti tomu, aby ovocný sad zůstal územní rezervou BI a aby pro něj byly stanoveny i další podmínky uvedené v návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína pro celou plochu č. 1159, dotčení vlastníci ničeho nenamítají a považují to vhodné řešení. Nesouhlasí však s tím, aby I pro Roklinku byly stanoveny tyto podmínky (tedy zejména aby se jednalo o územní rezervu BI), a žádají, aby Roklinka byla v ploše BI – bydlení individuální.**

10. Ovocný sad sice dotčení vlastníci v bodě 6. nezahrnují do území dotčeného touto námítkou, avšak pokud by mělo dojít k úpravě požadavků na obsah územní studie (vizte bod 31.), touto námítkou by byl částečně dotčen i ovocný sad (tedy celá plocha č. 1159).

## II. Historie Roklinky

11. Někteří z dotčených vlastníků od roku 2016 aktivně řešili, jak by v rámci města Zlína mohli pro své rodiny s malými dětmi zajistit bydlení v rodinných domech. Uvědomovali si, že kromě vhodné lokality je důležité mít také dobré vztahy se sousedy, a že by bylo ideální najít místo, kdy by mohli stavět spolu a být si navzájem sousedy. V roce 2019 objevili pro svůj záměr vhodný pozemek, který tehdejší vlastník nabízel ke koupi. Koupě pozemku se podařila díky tomu, že tito dotčení vlastníci oslovili další své kamarády, a nakonec se podařilo najít dostatek zájemců o koupi pozemku pro stavbu rodinného domu. Dotčení vlastníci se tak vzájemně znají, převážně ze skautského prostředí. Inspirací pro název Roklinka, jak dotčení vlastníci tuto lokalitu pojmenovali, je dílo J. R. R. Tolkiena.

12. Dotčení vlastníci dne 23.1.2020, tedy velmi krátce po koupi Roklinky, požádali o změnu Územního plánu Zlína. V ní žádali, aby z plochy smíšené nezastavěného území S\* došlo ke změně využití na plochu bydlení individuální BI a plochy veřejných prostranství P\* za účelem výstavby cca 20 rodinných domů a obslužné komunikace. Poté také uhradili podíl na nákladech nyní projednávané Změny č. 4 Územního plánu Zlína ve výši 72.600,- Kč.

13. Ještě před podáním žádosti o změnu územního plánu dotčení vlastníci ve spolupráci s odborníky, projektanty a architekty několik měsíců precizovali svůj záměr za průběžné konzultace s odborem územního plánování, aby záměr odpovídal požadavkům nejen samotných vlastníků, ale i odboru územního plánování a všem dalším dotčeným orgánům a vlastníkům technické infrastruktury. Výsledný plán již ukazuje finální rozparcelování a je zde přesně vyznačeno, kde mají vzniknout veřejná prostranství P\* a jak bude řešeno dopravní napojení (vč. dopravního propojení ulice Klabalská I s Klabalskou loukou).

*Důkaz:*

- *Plán lokality, který byl součástí žádosti o změnu Územního plánu Zlín (18)*

14. Pojetí Roklinky bylo potřeba přizpůsobit komunikaci, respektive terénu, který výrazně omezoval možnosti, jak komunikaci realizovat. Terén nakonec budoucí trasu komunikace předurčil, protože – aby mohl být naplněn požadavek na obsluhu celé Roklinky a na propojení ulic Klabalská I a Klabalská louka – se dalo dospět pouze k jediné možné variantě průběhu komunikace, kdy může mít silnice ještě hraničně přijatelný sklon. Tuto záležitost dotčení vlastníci mnohokrát konzultovali se třemi projektanty dopravních staveb, s architekty a urbanisty a postupně byly vyloučeny všechny ostatní navrhované varianty. K výsledku se pak dopracovaly dva nezávislé týmy, čímž se tato varianta potvrdila.

15. Dále došlo k vymezení veřejných prostranství, která by měla vytvářet dostatečné prostranství nejen pro setkávání obyvatel Roklinky, ale i obyvatel z okolí. Uprostřed Roklinky se tak utváří náměstíčko o velkorysém rozloze 1300 m<sup>2</sup>, dále je zde definovaný prostor, který bude moci být z části využit pro trafostanici, a je zde možné umístit centrální místo pro kontejnery na tříděný odpad. A v neposlední řadě při vjezdu do Roklinky vzniká veřejné prostranství – parčík ve svahu, na který bude navazovat volně přístupný plácek s hřištěm (rozloha 1200 m<sup>2</sup>). Na to poté navazuje lesní pozemek o rozloze 3400 m<sup>2</sup>, který je také ve vlastnictví dotčených vlastníků, kteří by zde rádi vytvořili příjemný parčík v biotopu s menšími jezírky, která se zde již nacházejí.

16. Nakonec došlo k rozdělení jednotlivých parcel, které svou velikostí respektují velikosti stavebních pozemků v okolí. Velikost i tvar parcel byly také konzultovány a definovány ve spolupráci s odborem územního plánování.

17. Aby bylo možné rodinné domy postavit co nejdříve (než jim děti odrostou a odstěhují se od nich), dotčení vlastníci vyvinuli značné úsilí a také vynaložili nemalé náklady. Díky jejich snaze je záměr výstavby v Roklince již nyní připraven

tak, aby po změně územního plánu mohla být dopracována projektová dokumentace infrastruktury (její zhotovitel již je vybrán a některé části dokumentace již jsou připravené) a činěny další kroky k realizaci záměru.

18. Dotčení vlastníci také v prosinci 2021 zpracovali přípravu pro územní studii, která shrnuje vývoj do podzimu 2021 a pojednává o infrastruktuře a dalších souvisejících otázkách. Zejména potvrzuje, že dotčení vlastníci mají předjednané všechny nezbytné přeložky inženýrských sítí a jejich vedení, probíhá příprava projektové dokumentace budoucí komunikace, byl proveden inženýrsko-geologický průzkum a v neposlední řadě je zajištěno financování. V případě úspěšné změny územního plánu by stavba rodinných domů mohla proběhnout v letech 2023-2025. Tato příprava byla dne 22.11.2021 písemně předána odboru územního plánování, který ji předal zpracovateli Změny č. 4 Územního plánu Zlína.

*Důkaz:*

*Příprava pro studii (19)*

*Inženýrsko-geologický průzkum (20-27)*

*E-mailová komunikace dotčených vlastníků s odborem územního plánování (28)*

19. Jedním z kroků dotčených vlastníků bylo také společné šestihodinové setkání dne 23.2.2021 s renomovaným architektem, odborníkem na urbanismus a architekturu se světovým rozhledem, držitelem ocenění Architekt roku 2015, Adamem Gebrianem. Dotčení vlastníci s ním projednávali, jak postupovat, aby Roklinka, kterou chtějí společně vytvořit, byla prostorem, kde budou všichni vlastníci spokojeni a kde každý bude moci realizovat své vize. Záměrem bylo vést diskusi, jakým směrem se vydat při definování regulativů, které bývají součástí územní studie. A celkově, jak by měli dotčení vlastníci postupovat při výběru architekta pro zpracování územní studie a co by se od ní mělo očekávat (a zda je vůbec nutná). Na setkání mohli dotčení vlastníci mimo jiné sdílet své představy a vize a diskutovat je, Adam Gebrian vyslechl představy a vize dotčených vlastníků, diskutoval s nimi o nich a pak jim poskytl množství cenných rad, podkladů, námětů a myšlenek. Ze setkání mimo jiné vyplynulo, že v Roklince nebudou přísná omezení na vzhled a umístění jednotlivých domů, ale že bude kladen důraz spíše na precizaci veřejných prostranství (vč. ulic), zahradní architekturu a drobné prvky, které budou jednotlivá obydlí v lokalitě propojovat.

*Důkaz:*

- *Faktura (29)*

20. Důležitým krokem byla také demolice domu, který se nacházel na pozemku parc. č. st. 189 a jehož existence bránila tomu, aby Roklinka mohla být napojena na ulici Klabalská I místní komunikací s dostatečnou kapacitou. Tento dům byl zbourán v létě 2021 a dotčení vlastníci již mají připravený geometrický plán č. 1692-146/2021, jímž budou změněny hranice pozemků v místě zbouraného domu tak, aby Roklinka mohla být dobře dopravně napojena na již existující silniční síť. Také jim stavební úřad rozhodnutím č.j. MMZL 069713/2022 povolil výjimku z ust. § 20 odst. 3 vyhl. č. 501/2006 Sb. pro možné rozhodnutí ve věci dělení nebo scelování pozemků dle geometrického plánu č. 1692-146/2021, který vypracoval Ing. Miroslav Vítek, Ph.D., který dne 4.1.2022 ověřil Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, pod č. PGP-2210/2021-705.

*Důkaz:*

- *Fotografie domu před demolicí (30)*
  - *Fotografie zbouraného domu (31)*
  - *Geometrický plán č. 1692-146/2021 (32)*
  - *Rozhodnutí o udělení výjimky č.j. MMZL 069713/2022 (33)*

21. V posledních týdnech došlo k dokončení projektové dokumentace budoucí komunikace. Tu zpracoval Ing. Jiří Bačík, IČ: 45456585, ČKAIT 1300177, a již se k ní souhlasně vyjádřil por. Zdeněk Kratochvíla, DiS., z místně příslušného dopravního inspektorátu. Budoucí komunikace je navržena tak, aby vyhovovala všem normám (přirozeným důsledkem toho bude, že její kapacita bude stejná jako kapacita komunikace v ulici Klabalská I – kapacita tedy bude dostačující).

*Důkaz:*

- *Projektová dokumentace místní komunikace (34-38)*
- *Vyjádření DI PČR Zlín (39)*
- *Situace k vyjádření DI PČR Zlín (40)*

22. Dne 12.4.2022 společnost EG.D, a.s., IČ 28085400, člen skupiny E.ON, sdělila, že jako provozovatel distribuční soustavy disponuje v této lokalitě dostatečnou kapacitou pro připojení nových RD a že připojení bude vyžadovat stavbu



trafostanice a rozvodů nízkého napětí a přípojkových skříní u připojovaných parcel, což zajistí provozovatel distribuční soustavy na základě uzavření smlouvy na připojení.

*Důkaz:*

- *Vyjádření k dotazu o možném připojení (41)*

23. Dotčení vlastníci dokládají také vyjádření k záměru obsažené v e-mailu ze dne 19.4.2022, v němž společnost MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., dotčeným vlastníkům sdělila podmínky napojení jejich záměru do stávající jednotné stoky v ulici Klabalská I. Podmínky napojení lze hodnotit jako standardní.

*Důkaz:*

- *E-mail ze dne 19.4.2022 (42)*

### III. Námitky a jejich odůvodnění

#### A) PŘIPRAVENOST LOKALITY PRO VÝSTAVBU

24. Jedním z pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny, jak byly uvedeny na str. 64 Zprávy o uplatňování Územního plánu Zlína v uplynulém období 2016-2020 (dále jen **Zpráva o uplatňování**), je také tento požadavek: *Prověřit změnu využití pozemků parc. č. 426/7, 426/10, 426/9, 413 a 412 v k. ú. Mladcová z plochy smíšené nezastavěného území S\* na plochu bydlení individuální BI a plochy veřejných prostranství P\* za účelem výstavby cca 20 rodinných domů a obslužné komunikace (ulice) o celkové ploše 25 691 m<sup>2</sup>. Zpráva o uplatňování tedy zcela jasně vymezila území řešené změnou územního plánu a v podstatě žádala, aby Roklinka (nikoli i ovocný sad) byla změněna na plochu bydlení individuální BI a plochy veřejných prostranství P\*. Dotčení vlastníci mají za to, že zpracovatel se měl tímto závazným pokynem zastupitelstva řídit a neměl plochu sám ze své vůle rozšířit o přilehlý ovocný sad (neměl k tomu pokyn zastupitelstva).*

25. Dotčení vlastníci žádali o změnu územního plánu ve vztahu k Roklince, nikoli k ovocnému sadu. Důvody, které jsou v návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína uvedeny jako příčiny nezahrnutí požadavku dotčených vlastníků do plochy bydlení individuální BI, se však v podstatě Roklinky netýkají, ale týkají se pouze ovocného sadu. Možnosti zástavby Roklinky totiž jsou prověřeny, rovněž tak řešení veřejné infrastruktury (vizte výše). K etapizaci by tedy došlo tím, že by se Roklinka již nyní stala plochou bydlení individuální BI, ale ovocný sad by zůstal územní rezervou BI. Projektová dokumentace počítá a bude počítat s možností budoucí výstavby rodinných domů i v ovocném sadu. Kvůli neochotě vlastníků ovocného sadu připravovat výstavbu rodinných domů na ploše ovocného sadu není ovocný sad do projektové dokumentace týkající se Roklinky zahrnut. Pokud vlastníci ovocného sadu za nějakou dobu svůj postoj přehodnotí, bude možné ovocný sad napojit na infrastrukturu Roklinky.

26. Požadavek na stanovení organizace výstavby je naprosto nemístný, nic takového do územního plánu nepatří a nemá to oporu ve stavebním zákoně ani v prováděcích předpisech. Organizace výstavby by mohla být zahrnuta až do projektové dokumentace, případně do regulačního plánu nebo územní studie. Nesmyslnost požadavku na stanovení organizace výstavby je patrná i z toho, že tento požadavek není u žádné jiné plochy (tedy ani u plochy 1185 jejíž výměra činí 2,5 ha, což je stejně jako plocha Roklinky).

27. Požadavek na řešení veřejné infrastruktury (dopravní napojení mezi ulicemi Klabalská I a Klabalská louka a zaokružování dopravy) je dle mínění dotčených vlastníků nadbytečný, jelikož v souladu s těmito požadavky již je prostor pro cestu v katastrální mapě oddělený a cesta je vyprojektována až na hranici řešeného území. Dotčení vlastníci s napojením oběma směry počítají a nehodlají jej blokovat (což ostatně ani nebudou moci, až pozemky určené pro dopravní infrastrukturu po jejím zbudování darují městu, jak mají předjednáno).

28. Výhrada, že území je limitováno vedením a ochranným pásmem VVN, VN a trafostanicí, nemůže být důvodem pro nevyhovění požadavku dotčených vlastníků na změnu Roklinky na plochu bydlení individuální BI. V rámci lokality Roklinka je v ploše ochranného pásma VVN a VN (které do Roklinky zasahuje pouze okrajově) navržena plocha veřejného prostranství. Ochranné pásmo VVN a VN tak nebude zasahovat do ploch určených pro zástavbu rodinnými domy. Ochranné pásmo VVN a VN zasahuje do značné části ovocného sadu, který ale dotčení vlastníci navrhují ponechat v ploše územní rezervy BI a nijak tedy výstavbu v Roklince nelimituje. S přeložkou trafostanice dotčení vlastníci počítají a pro její umístění vyčlenili pozemek parc. č. 413/15.

*Důkaz:*

- *Mapka ochranných pásem (43)*

29. K výhradě, že je území limitováno vodovodem, dotčení vlastníci uvádějí, že vodovod (výtlak VD Paseky) je v nevyhovujícím stavu (rekonstrukce měla proběhnout už před rokem 2010, avšak pro nesouhlas tehdejšího vlastníka pozemků Ing. Jaromíra Hozy k ní nedošlo) a vlastník výtlaku Vodovody a kanalizace Zlín, a.s., s jeho přeložkou v rámci rekonstrukce počítá. I tento potencionálně problematický bod tedy již je v podstatě vyřešen. Krom toho mají dotčení vlastníci od správce vodovodu, jímž je MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s., potvrzeno, že kapacita řadu v nápojném bodě je dostatečná a že na své náklady budou muset kvůli tlakovým poměrům vybudovat redukční komoru.

*Důkaz:*

- *Dopis tehdejšího vlastníka Ing. Jaromíra Hozy ze dne 15.3.2005 (44)*
- *E-mail od manažera provozu MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s. (45)*

30. Ochranné pásmo lesa se sice vztahuje na část Roklinky, ale limituje pouze umístění dvou domů, a to na pozemcích parc. č. 413/8 a parc. č. 413/9. Otázka, kde přesně budou domy na těchto pozemcích umístěny, však rozhodně nemůže být řešena v územním plánu. Jelikož novostavby z lokality Klabalská louka, které přímo sousedí s výše uvedenými pozemky, jsou ve stejné vzdálenosti od lesa, mohou dotčení vlastníci důvodně předpokládat, že i k jejich stavbám bude přistupováno stejně.

31. Ve vztahu k Roklince je zbytečný i požadavek na zpracování územní studie RUS14, neboť ta měla vyřešit především alternativní kapacitní dopravní napojení. To již je vyřešeno projektovou dokumentací zpracovanou Ing. Jiřím Bačíkem (vizte výše), tedy mnohem podrobněji než by tomu bylo v územní studii RUS14. Požadavek na zpracování územní studie RUS14 by byl odůvodnitelný snad jedině tehdy, pokud by jejím předmětem bylo zejména rozparcelování ovocného sadu a jeho napojení na technickou infrastrukturu Roklinky (tj. jakým způsobem realizovat technickou infrastrukturu Roklinky tak, aby na ni v budoucnu mohl být napojen ovocný sad). Územní studie by tak vyhodnotila, jakým konkrétním způsobem by ovocný sad mohl být v budoucnu napojen na technickou infrastrukturu Roklinky, a rovněž by byla právně závazným dokumentem, který by zajistil, že dotčení vlastníci dodatečně neupraví svůj záměr tak, aby znemožnili napojení ovocného sadu na technickou infrastrukturu Roklinky.

32. Ani z důvodu stanovení architektonických požadavků na rodinné domy dotčení vlastníci nepovažují zpracování územní studie za nutné, a to kvůli architektonické nejednotnosti a nekonceptčnosti okolní zástavby.

33. Dotčení vlastníci se zpracování územní studie úplně nebrání. Jen požadavek na její zpracování považují za spíše nadbytečný, což se může negativně promítnout jak ve zbytečném prodloužení příprav na výstavbu samotných rodinných domů, tak ve zvýšení nákladů na výstavbu. Požadavek na zpracování územní studie, pokud není nezbytný, zatěžuje žadatele dalšími náklady, což je v rozporu s § 6 odst. 2 správního řádu.

34. Ze Zprávy o uplatňování vyplývá, že k.ú. Mladcová patří ke katastrům s nejlepším napojením na městskou hromadnou dopravu a služby a také patří k nejžádanějším lokalitám pro bydlení. I proto by mělo být těmto námitkám vyhověno.

35. Ve prospěch vyhovění těmto námitkám svědčí i to, že již v územním plánu z roku 1998 se značná část Roklinky nacházela v ploše pro bydlení.

36. Pro zastavění svědčí i to, že pozemky Roklinky se nacházejí ve IV. a V. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Jedná se tedy o málo kvalitní zemědělskou půdu, s malou produkční schopností. Oproti tomu část plochy 1185 (Vršava) je ve II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu, tudíž by její vynětí ze zemědělského půdního fondu mělo být velmi pečlivě odůvodněno nemožností použít pro tentýž účel jinou, méně kvalitní půdu. Roklinka má v podstatě stejnou výměru (2,5 ha) jako plocha 1185 a celá se nachází ve IV. a V. třídě ochrany zemědělského půdního fondu.

37. Lokalita Roklinky (a ovocného sadu) vyplňuje nezastavěnou proluku ploch pro bydlení, což je z urbanistického hlediska žádoucí.

38. Dotčení vlastníci jsou připraveni začít stavět své domy co nejdříve. Je tedy důvodný předpoklad, že v případě vyhovění těmto námitkám dojde k velmi rychlému využití tohoto území a nebude se tak jednat o plochu, která by sice v územním plánu byla určena k bydlení, ale reálně by k výstavbě domů došlo až za dlouhé desítky let (nebo dokonce vůbec nikdy).

39. Dotčeným vlastníkům se jeví nepřiměřené, aby Roklinka byla zahrnuta pouze do územní rezervy BI z důvodu údajné nepřipravenosti pro zástavbu. Přitom Roklinka je pro budoucí zástavbu nebyvale kvalitně připravena, což rozhodně nelze říci o mnoha jiných plochách ve stávajícím Územním plánu Zlín (např. plochy BI – 50, 68, 125, 257, 367, 426, 457, 462, 885, 877, B – 47, 130), které jsou určeny k využití pro bydlení, ačkoli nemají vyřešeno dopravní napojení, jsou v blízkosti nadzemního elektrického VN nebo VVN či v ochranném pásmu lesa apod.

40. Rovněž vhodnost přeměny plochy 1184 ve stávající podobě návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína z plochy smíšené výrobní SP na plochu smíšenou obytnou SO se jeví dosti problematicky (lze zde předpokládat velký odpor značné části vlastníků nemovitostí v této ploše, neboť tito zde desítky let provozují výrobní činnosti mnohdy neslučitelné s regulativy ploch smíšených obytných). Dlouhodobě problematická pak je snaha o přeměnu plochy 1185 na plochu bydlení individuální (BI), kde je tato snaha komplikována námitkami vlastníků sousedních nemovitostí a rozsudky zrušujícími tyto změny územního plánu. Dotčení vlastníci jsou přesvědčeni, že vyhovění těmto námitkám by se obešlo bez takových kontroverzí, k jakým došlo v souvislosti s plochou 1185 a k jakým by nejspíše došlo u plochy 1184.

## B) POTŘEBA ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ

41. Důvodem nevyhovění těmto námitkám by nemělo být ani tvrzení o údajné nemožnosti vymezit další plochy pro bydlení z důvodu, že se nepodařilo prokázat potřebu vymezení nových zastavitelných ploch dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

42. Expertní vyjádření k potřebě bytů a zastavitelných ploch pro bydlení ve Statutárním městě Zlín (dále jen **Expertní vyjádření**), které je součástí návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína, mj. na str. 15 uvádí: Příznivý vývoj počtu obyvatel během návrhového období je pod míněn zvýšením nabídky disponibilních a připravených stavebních pozemků, která umožní využít rozvojový potenciál města a jeho centrální postavení v rámci sídelní struktury regionu, dále pak i posílením ekonomického potenciálu města (posílením nabídky atraktivních pracovních míst). Zahrnutím Roklinky do ploch bydlení individuálního by bylo právě takovým krokem, který by mohl příznivě ovlivnit počet obyvatel Statutárního města Zlína. Dotčení vlastníci totiž vesměs mají malé děti. Pokud by jim záměr postavit si rodinný dům v Roklince nevyšel, je velmi pravděpodobné, že nemalá část z nich by nechtěla čekat možná pět, možná i více roků, než se z územní rezervy stane plocha pro bydlení, ale našla by si jiné bydlení v rodinných domech, a to nejspíše nikoli přímo ve Zlíně (kde je nabídka značně omezená), nýbrž v jeho okolí.

43. Podle Expertního vyjádření je potřeba v Územním plánu Zlína vymezit cca 192 ha zastavitelných ploch pro bydlení. Přibližně 2,5 ha (tj. rozloha Roklinky) se do této potřeby bez větších obtíží vejde.

44. Přitom je nutno přihlídnout i ke dvěma faktorům, s nimiž Expertní vyjádření nepočítalo. Prvním je dlouhodobé využití desítek až stovek bytů pro potřeby studentů, kteří ve Zlíně studují, ale nepovažují se za osoby ve Zlíně dlouhodobě bydlící. Druhým pak je aktuální migrační vlna uprchlíků z Ukrajiny, která má potenciál výrazně zvýšit potřebu bytů nejen krátkodobě (jak k tomu již došlo), ale i dlouhodobě (zejména pokud válka potrvá delší dobu, což se podle aktuálního vývoje konfliktu jeví jako velmi pravděpodobné).

45. Expertním vyjádřením vypočtenou plochu, která by měla být v územním plánu vymezena pro bydlení, je proto nutné navýšit. V opačném případě by hrozila ještě větší suburbanizace, což by mělo negativní vliv na rozvoj Statutárního města Zlína.

## IV. Petič

**S ohledem na shora uvedené dotčení vlastníci navrhuji, aby území dotčené touto námitkou (tj. Roklinka) bylo ve Změně č. 4 Územního plánu Zlína zařazeno do plochy bydlení individuální BI a aby pro něj nebyla stanovena povinnost zpracování územní studie.**

**Případně dotčení vlastníci navrhuji podrobnější regulaci, podle níž by ve Změně č. 4 Územního plánu Zlína byla Roklinka rozčleněna takto:**

- pozemky parc. č. 412/1, 413/8, 412/2, 413/9, 412/3, 413/7, 413/11, 412/4, 412/5, 413/5, 413/6, 413/12, 413/13, 413/14, 412/6, 413/2, 413/3, 426/32, 426/33, 426/34, 426/35, 426/36, 426/37, 426/38, 426/39, 426/40, 426/41, 426/42, 426/43, 426/44, 426/45, vše v k.ú. Mladcová – plocha bydlení individuální (BI)

- pozemky parc. č. 413/4, 413/10, 426/46, vše v k.ú. Mladcová – plocha veřejných prostranství (P\*)

- pozemky parc. č. 412/7, 413/1, 413/15, 426/7, 426/9, 426/10 a část pozemku parc. č. 596/1, vše v k.ú. Mladcová, a část pozemku parc. č. 3491/3 v k.ú. Zlín – plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS), popř. místo toho plocha veřejných prostranství (P\*).

Dotčení vlastníci jsou případně ochotni strpět i uložení povinnosti zpracovat územní studii RUS14, avšak ze shora uvedených důvodů by jejím předmětem mělo být zejména rozparcelování ovocného sadu a jeho napojení na technickou infrastrukturu Roklinky (tj. jakým způsobem realizovat technickou infrastrukturu Roklinky tak, aby na ni v budoucnu mohl být napojen ovocný sad).

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitce se vyhovuje.**

Vzhledem k předložené prověřovací studii, předloženému návrhu řešení dopravního napojení a dalším doloženým vyjádřením jak ze strany dopravního inspektorátu, tak ze strany správců inženýrských sítí a veřejného zájmu města Zlína na podpoře bydlení (viz strategický plán města) bude plocha územní rezervy RUS14 **převedená v omezeném rozsahu (dle předložené studie) do ploch bydlení individuálního BI. S ohledem na již provedené rozparcelování pozemků nebude nutno plochu podmiňovat zpracováním územní studie.**

#### **A20. KKS reality, spol. s r.o.**

Námitka ze dne 22. 4. 2022

Společnost KKS reality, spol. s r.o., IČO: 29229081, se sídlem Zlín - Příluky 386, PSČ 76001, coby vlastník mimo jiné pozemků parc. č. 3705/12, 3705/7 a 3693/1v k.ú. Zlín, (dále také jen „předmětné pozemky“) tímto podává v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona následující námitky proti návrhu změny č. 4 územního plánu Zlína (dále jen „změna ÚP“) pro veřejné projednání, které se uskutečnilo dne 14.4.2022.

Požadujeme, aby v návrhu změny č. 4 územního plánu Zlína (dále jen „změna ÚP“) pro veřejné projednání byla funkční plocha č. 1186 v lokalitě Vršava umenšena způsobem, že nebude zasahovat na naše předmětné pozemky.

Máme za to, že neexistuje žádný rozumný důvod proto, aby územní plán zahrnul naše předmětné pozemky do návrhové plochy č. 1186, a to ani z části. Změna ÚP v odůvodnění uvádí, že v části plochy č. 1186 je vydáno platné stavební povolení na komunikaci. Návrhová plocha č. 1186 má přitom sloužit k umístění komunikace, která je dle našich informací již umístěna na pozemku parc. č. 3732/7 a části pozemku parc. č. 3732/1, obojí v k.ú. Zlín, přiléhající k našim pozemkům. Za uvedeného stavu věci patrně není důvodné vymezovat plochu č. 1186 nad rámec stavebně povolené komunikace, na části našich předmětných pozemků, ostatně změna ÚP ve prospěch takového naddimenzovaného vymezení plochy č. 1186 nepřináší žádnou argumentaci. Ve shodě s posledně uvedeným, změna ÚP nevymezuje plochu č. 1186 jako veřejně prospěšnou stavbu ani opatření, nelze se tudíž na nás dobře domáhat omezení vlastnických práv ve prospěch této plochy. Za shora uvedeného stavu máme za to, že zahrnutí části našich předmětných pozemků do plochy č. 1186 a nikoliv do plochy č. 940 velmi výrazně snižuje jejich hodnotu, a to zcela nedůvodně.

Závěrem uvádíme, že s ohledem na obsah odůvodnění změny ÚP, která uvádí, že k rozšíření veřejného prostranství v podobě plochy P\*1079 na část našich předmětných pozemků došlo změnou územního plánu, která byla posléze soudem pravomocně zrušena, nelze se o ní a ani její odůvodnění nikterak opřít. Naše pozemky jsou tudíž od vydáním územního plánu v celém rozsahu součástí plochy č. 940. Vymezení rozsahu plochy č. 940 v úplném znění Územního plánu Zlína bez části našich předmětných pozemků je chybné a v uvedené části neodpovídá obsahu zastupitelstvem vydaných a účinných opatření obecné povahy.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitce se vyhovuje.**

Plocha P\*1186 je vpuštěna.

#### **B1. Ing. Josef Řihák**

Námitka ze dne 22. 4. 2022

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu změny č. L 13 územního plánu obce Zlín ze dne 10.3. v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námitky:

1. Nesouhlasím s navrhovanou změnou neboť mi naprosto znemožňuje obslužnost obou mých nemovitostí v rozporu se zákonem o obcích, zákonem o pozemních komunikacích i s vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území .

Dále by naprosto legalizovala černou stavbu sousedů Hanáčkových o jejíž odstranění se ne náhodou už dva roky marně snažím - díky nezákonným průtahům stavebního úřadu. Tato „terasa“ nebo chcete-li „oplocení“ zásadním způsobem

ruší přírodní ráz krajiny, znemožňuje výhled, vzhledem k blízkosti ruší i hlukem. Z druhé strany inklinovaného prostoru má soused Chlud již mnoho let skládku materiálu a pneumatik přímo před mými okny. Tomu všemu současně platný územní plán účinně brání. Proto se ho oba sousedé snaží změnit. A je to jejich soukromý zájem. V příloze posílám pár fotek, vyjádření DI PČR ohledně komunikace, a příklad komunikace se stavebním úřadem. Jsem naprosto udiven, že tuto změnu mohl někdo akceptovat a zahrnout do návrhu změn UP Zlína. V případě jejího uplatnění využiji právních služeb odborníků, neboť by mi způsobila značné škody.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

**Námitce se vyhovuje částečně**

#### **Odůvodnění:**

Podle katastru nemovitostí se terasa, resp. její oplocení nachází v druhu pozemku ostatní plocha a způsob využití je zeleň a je v soukromém vlastnictví. Pozemek, po kterém je přístupná nemovitost podatele je ve vlastnictví města a je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha se způsobem využití komunikace. Z tohoto pohledu **parcela č. 60**, která byla dříve zahrnuta do plochy veřejného prostranství do něj nepatřila a ani tak nebyla v minulosti užívána, což lze ověřit z leteckých snímků. Tato parcela **zůstane nadále přiřazena k plochám individuálního bydlení BI**.

Části námítky, která se týká obsluhy nemovitostí žadatele je vyhověno. Pozemky vedené v katastru nemovitostí jako ostatní komunikace, budou navraceny zpět do ploch veřejného prostranství.

*V podrobnostech pořizovatel dále odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o námitce k opakovanému veřejnému projednání č. 22.*

#### **F2. E2. Libor Mynařík, zastupuje Mgr. Viktor Hunač**

Námitka ze dne 22. 4. 2022

Pozemky sousedící s p.č. 1444/105 a 1444/106 k.ú. Štípa – Námitka / žádost o dodržení podmínek a vymezených ploch schválené územní studie Zlín – Štípa - Dolečky III, lokalita SO.2 ID. 298

Navrhovatel jako vlastník pozemků p.č. 1444/105 a 1444/106 k.ú. Štípa, které jsou v platném ÚP vedeny jako zastavitelné plochy SO.2, lokalita č. 298, tímto podává podnět ve vztahu k sousedním pozemkům, které jsou umístěny v plochách P\* č. 1177 – změnová lokalita UO5, a které jsou dle názoru Navrhovatele ve věcném nesouladu s plochami dle schválené územní studie Zlín – Štípa - Dolečky III, lokalita SO.2 ID. 298, z července 2021, vyhotovené Ing. arch. Jitkou Šimordovou (dále jen „Studie“). Navrhovatel trvá na tom, aby byly dodrženy podmínky a vymezené plochy dle Studie.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

**Námitce se vyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Plocha P\*č. 1177 je opravdu vymezena odlišně od územní studie Zlín – Štípa - Dolečky III. proto je upravena tak, aby tyto dva dokumenty byly v souladu.

Pozemek p.č. 1455/1 k.ú. Štípa - Návrh na změnu využití území, na zařazení této plochy do plochy BI (zastavitelná plocha pro individuální bydlení)

Navrhovatel jako vlastník pozemku p.č. 1455/1 k.ú. Štípa, který je v platném ÚP veden jako plocha „S\*-PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ“, tímto podává podnět k převedení této plochy do plochy „BI - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ“, která na plochu pozemku p.č. 1455/1 k.ú. Štípa, bezprostředně navazuje.

Navrhovatel má za to, že umístění pozemku p.č. 1455/1 k.ú. Štípa, je v souladu s podmínkami pro vymezení této plochy jako plochy BI, jakož i s hlavní koncepcí změny č. 4 ÚP, která se snaží vyjít vstříc (i) jak zvyšující se poptávce po bydlení, když je zřejmé, že ve městě je o bydlení zájem a v rámci změny ÚP je snaha rozvíjet možnosti pro bydlení, tak (ii) potřebě nových zastavitelných ploch pro bydlení, jejichž kapacita je naplněna pouze z 95% (k tomu návrh změny č. 4 ÚP – odůvodnění, textová část). Daný pozemek je pozemkem dostupným pro bydlení, tj. reálně využitelným. Nezařazení tohoto pozemku do plochy BI by bylo možno považovat za diskriminační, neúvodně znevýhodňující Navrhovatele oproti vlastníkům sousedních pozemků, jenž jsou do plochy BI zařazeny.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

**Námitka se zamítá**

#### **Odůvodnění:**

Nejednalo se o námitku k navrhovanému řešení změny, ale o úplně nový podnět na změnu územního plánu.

Pozemek p.č. 1481/1, k.ú. Štípa – Námitka / žádost o opravu chybně vymezené plochy

Navrhovatel jako vlastník pozemku p.č. 1481/1, k.ú. Štípa, způsob ochrany nemovitosti: pozemek určený k plnění funkce

lesa, tímto z opatrnosti znovu upozorňuje na nesprávné vymezení daného pozemku v návrhu změny ÚP, kde je veden jako „dopravní stavba“ (plocha DS), a to zcela bez jakýchkoliv souvislostí a odůvodnění. Navrhovatel trvá na zachování současného vymezení daného pozemku a účelu daného pozemku spočívajícím v plnění funkce lesa.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitce se vyhovuje**

I když se jedná o nový podnět a ne o připomínku k navrhovanému řešení, přistoupil pořizovatel vzhledem k tomu, že se jedná o chybu v územním plánu, že bude napravena a projednána při opakovaném veřejném projednání.

Pozemek p.č. 387/137 k.ú. Kostelec u Zlína – Návrh na změnu využití území, na zařazení této plochy do plochy BI (zastavitelná plocha pro individuální bydlení) a podnět na pořízení zadávací dokumentace pro zpracování územní studie

Navrhovatel jako vlastník pozemku p.č. 387/137 k.ú. Kostelec u Zlína, který je v platném ÚP veden jako plocha „S\* - PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ“, tímto podává návrh k převedení této plochy do plochy „BI - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ“, která na plochu pozemku p.č. 387/137 k.ú. Kostelec u Zlína bezprostředně navazuje.

Navrhovatel je ve společném souladu s vlastníkem bezprostředně sousedících pozemků p.č. 387/138 a 363/10, k.ú. Kostelec u Zlína, paní Bazelovou Danou, bytem Padělký I 3645, 760 01 Zlín, k jejímž návrhům a připomínkám týkajícím se změny ÚP se tímto připojuje a odkazuje se na ně. Navrhovatel poukazuje na to, že v takto spojené lokalitě s městským pozemkem p.č. 1211, k.ú. Kostelec u Zlína, je do ní zajištěn příjezd včetně možnosti vedení inženýrských sítí. Navrhovatel má za to, že umístění pozemku p.č. 387/137 k.ú. Kostelec u Zlína je v souladu s podmínkami pro vymezení této plochy jako plochy BI, jakož i s hlavní koncepcí změny č. 4 ÚP, která se snaží vyjít vstříc (i) jak zvyšující se poptávce po bydlení, když je zřejmé, že ve městě je o bydlení zájem a v rámci změny ÚP je snaha rozvíjet možnosti pro bydlení, tak (ii) potřebě nových zastavitelných ploch pro bydlení, jejichž kapacita je naplněna pouze z 95% (k tomu návrh změny č. 4 ÚP – odůvodnění, textová část). Daný pozemek je pozemkem dostupným pro bydlení, tj. reálně využitelným. Nezařazení tohoto pozemku do plochy BI by naopak bylo možno považovat za diskriminační, nedůvodně znevýhodňující Navrhovatele oproti vlastníkům sousedních pozemků, jenž jsou do plochy BI zařazeny.

Navrhovatel tímto zároveň podává i podnět na pořízení zadávací dokumentace pro zpracování územní studie pro výše specifikované plochy.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitka se zamítá**

Jedná se o nový podnět na změnu územního plánu nikoli o připomínku k projednávanému návrhu změny.

Návrh paní Bazelové byl ze strany projektanta vyhodnocen jako požadavek, který je v rozporu s danou koncepcí územního plánu a **nebyl zapracován**. Toto vyhodnocení bylo schváleno zastupitelstvem města při vydání změny č.4A.

#### **Věcně shodná námitka od jednotlivých podatelů- vyhodnoceno společně jednou**

##### **H2. Ing. Jaroslava Baselová, Ing. Libor Basel**

Námitka ze dne 13. 4. 2022

##### **H3. Marta Dušková**

Námitka ze dne 14. 4. 2022

##### **H5. Michal Kozák, Helena Svobodová**

Námitka ze dne 14. 4. 2022

##### **H6. Ing. Vojtěch Mařák, Dagmar Mařáková**

Námitka ze dne 14. 4. 2022

##### **H8. Jana Oláh**

Námitka ze dne 14. 4. 2022

##### **H9. Pavel Orjechov, Jarmila Orjechová**

Námitka ze dne 14. 4. 2022

##### **H11. MUDr. Jana Šindlářová**

Námitka ze dne 14. 4. 2022

##### **H12. Zdena Smažinková**

Námitka ze dne 14. 4. 2022

##### **H13. Libor Stašek a Dagmar Stašková**

Námitka ze dne 14. 4. 2022

##### **H14. Jan Špaček**

Námitka ze dne 14. 4. 2022

##### **H15. Robert Šperka**

Námitka ze dne 14. 4. 2022

## 1. Námitky proti změně č. 1175 (změnová lokalita U03), k.ú. Příluky u Zlína dle Změny ÚP č. 4

Námitky proti změně č. 1175 (změnová lokalita U03), jež spočívá ve změně využití z plochy BI (bydlení individuální) na plochu P\* (veřejné prostranství),

1175	Příluky u Zlína	P*	Boněcko	využití pro obsahu území
------	-----------------	----	---------	-----------------------------

Dle odůvodnění Změny ÚP č. 4:

P\* č. 1175 – změnová lokalita U03 (0,08 ha) Plocha pro veřejné prostranství je navržena k vytvoření podmínek k propojení ulice Boněcko II a Šípková. Zároveň jsou změnou vytvořeny i podmínky pro přístup k nezastavěným pozemkům určených pro bydlení. Na okraji plochy je veškerá technická infrastruktura, případné prodloužení k rozvoji bydlení na stavebních pozemcích bude realizováno v ploše veřejného prostranství.

Plochy veřejných prostranství

*„Plocha veřejného prostranství P\* č. 1175 (změnová lokalita U03) vytváří podmínky k propojení ulic Boněcko II a Šípková a k zajištění přístupu k nezastavěným pozemkům určených pro bydlení. Vymezení ploch veřejných prostranství vychází z konkrétní situace v území a nemá variantní řešení, protože v řadě případů bylo řešení prověřeno podrobnější dokumentací.“*

A dále „Pozemky parc. č. 1375/2, 1381/59, 1381/74, 1381/75, 1381/76, 1381/77 a části pozemků parc. č. 1381/2, 1381/69, 1375/2 jsou vymezeny jako zastavitelná plocha pro veřejné prostranství

- zejména propojující chodník. Zastavitelná plocha vytváří obecně **podmínky k propojení ulic Boněcko II a Šípková**. Zároveň jsou změnou vytvořeny podmínky i pro přístup k nezastavěným pozemkům určených pro bydlení. Zastavitelná plocha je dotčena jednotnou kanalizací. Na okraji plochy je veškerá technická infrastruktura, případné prodloužení bude realizováno v ploše veřejného prostranství.“

Naše pozemky jsou dotčeny uvedenou změnou, jelikož jsou umístěny v bezprostředním sousedství navrhované změny.

**Se změnou č. 1175 (změnová lokalita U03) dle Změny ÚP č. 4 nesouhlasíme, tato změna je nezákonná, jako vlastníci pozemku dotčeného změnou namítáme, že tato změna zcela svévolně a nezákonně zasahuje do našeho vlastnického práva a je způsobilá ním způsobit značnou újmu. Požadujeme, aby Pořizovatel změnu územního plánu Zlína označenou jako č. 1175 (změnová lokalita U03) dle Změny ÚP č. 4 z návrhu Změny ÚP č. 4 zcela vypustil.**

V našem sousedství plánuje soukromá osoba - společnost TOP ZLIN RESIDENCES, s.r.o., IČ 08207909, na pozemcích p. č. 1381/58, p. č. 1381/62, p. č. 1381/63, p. č. 1381/69, p. č. 1381/74, p. č. 1381/75, p. č. 1381/76, p. č. 1381/77, vše k. ú. Příluky u Zlína, obec Zlín realizovat obytný soubor staveb („**Obytný soubor**“). Jedná se o bytové domy velké objemové plochy.

Uvedený záměr developera v nesouladu s platným územním plánem a nemůže být v dané lokalitě vůbec povolen a realizován. Výstavba rozsáhlého bytového komplexu, je zcela v rozporu s územním plánem (plocha k individuálnímu bydlení) a zákonem - viz vizualizace společnosti ARCHZONE architects, s.r.o. (<https://www.archzone.cz/bytovy-komplex-zlin-bonecko-ii/>). Záměr též nevyhovuje pro lokalitu Boněcko výškové regulaci zástavby - max. 1NP s podkrovím, max. 2 NP bez podkroví. Je naprosto zřejmé, že obytný soubor není rodinným domem a nemůže být v lokalitě umístěn.

V aktuálních podmínkách územního plánu pro lokalitu Boněcko platí regulativy využití území jako plocha BI (individuální bydlení), tj. využití území pro bydlení, s dvěma doplňujícími podmínkami (a) bude řešena obsluha ze stávajících veřejných prostranství a (b) výšková regulace zástavby - max. 1NP s podkrovím, max. 2 NP bez podkroví. Obě tyto podmínky není záměr developera způsobilý splnit. V území plánuje vystavět v rozporu s aktuálním územním plánem bytové domy (tj. mimo způsob využití), nad rámec výškové regulace a bez obsluhy ze stávajících veřejných prostranství. Stávající stav je přitom zcela dostačující pro realizaci rodinných domů dle aktuální způsobu využití ploch BI, nikoliv pro výstavbu bytových domů, která dle aktuálního územního plánu není v lokalitě možná.

Dále upozorňujeme Pořizovatele na to, že dle nálezů Ústavního soudu sp. Zn. II. ÚS 268/06 „*Existují-Ji jiné způsoby, jak dosáhnout sledovaného cíle (zajištění komunikačního spojení nemovitostí), aniž by došlo k omezení vlastnického práva, je třeba dát před omezením vlastnického práva přednost těmto jiným způsobům.*“

Uvedená změna č. 1175 evidentně není nezbytná, protože přístup k rodinným domům je zajištěn, žádná komunikační potřeba není dána. Stejně tak přístup na pozemky pro případnou budoucí výstavbu individuálního bydlení lze zajistit jiným způsobem, a to přístupem z ulice Boněcko II. Dle aktuálního územního plánu navíc není možné v území BI umísťovat záměry bytových domů. Lokalita Boněcko je koncipována jako území rodinných domů a její charakter musí být takto nadále chráněn. Náklady vynaložené objednatelům na pořízení této změny územního plánu nebyly vynaloženy hospodárně, a tím bylo porušeno ustanovení § 19 (1) j) StavZ.

S ohledem na výše uvedené máme dojem, že plánovaná změna č. 1175 má sloužit pro záměry jednoho soukromého subjektu a pro realizaci jeho stavebního záměru v dané lokalitě, který představuje nepřipustné využití dle aktuálního územního plánu, výstavba hromadného bydlení v lokalitě je totiž evidentně činnost, která „*nesouvisí s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně*“. Jsme přesvědčeni, že realizace staveb dopravní obslužnosti bezesporu takové vlivy mít bude. I z tohoto důvodu je namítaná změna ÚP nezákonná.

Stejně tak je podmínkou územního plánu, aby byla řešena obsluha ze stávajících veřejných prostranství, a není možné toto obcházet změnou územního plánu jen proto, že to potřebuje soukromá osoba pro realizaci svého soukromého záměru, a to na úkor nás, jako soukromých osob, které v dané lokalitě dlouhodobě žijeme, neoprávněným zásahem do našich vlastnických práv.

Náš dojem, že navržená změna č. 1175 má sloužit výlučně pro potřeby soukromého subjektu pro jeho záměry bytové výstavby na sousedních pozemcích potvrzuje i odůvodnění Změny ÚP č. 4, které uvádí, že „*v k.ú. Příluky u Zlína je navržena plocha veřejného prostranství P\* č. 1175 (změnová lokalita U03), čímž jsou vytvořeny podmínky k propojení ulic Boněcko II a Šípková a k zajištění přístupu k nezastavěným pozemkům určených pro bydlení. Plocha představuje zábor ZPF v rozsahu 0,08 ha v kultuře orná půda (0,02ha) a trvalý travní porost (0,06 ha) v V. třídě ochrany ZPF. Jedná se o půdy s nízkou produkční schopností, u kterých je hospodárnější jejich využití pro nezemědělské účely.*“

Je naprosto skandální, že pořizovatel, resp. zhotovitel Změny č. 4 ÚP otevřeně konstatuje, že navrhuje uvedenou změnu pro potřeby soukromého subjektu a jeho plánovanou výstavbu. Pokud by se pořizovatel a zhotovitel řádně seznámili s poměry v lokalitě, bylo by jim zřejmé, že přístup k pozemkům již zajištěn je, propojení ulic Boněcko II a Šípková není potřebné, je nevhodné a není zde žádný oprávněný veřejný zájem na realizaci takového spojení, protože toto spojení je žádoucí a potřebné jen pro výše uvedený soukromý subjekt a jeho záměr výstavby v rozporu s platným územním plánem.

Je zřejmé, že rovněž část odůvodnění „*Vymezení ploch veřejných prostranství vychází z konkrétní situace v území a nemá variantní řešení*“ neodpovídá skutečnosti. Stejně tak „*využití pro obsluhu území*“ je velmi vágní pojem a je zřejmé, že vlastně ani Pořizovatel si není jist účelem, proč je změna prováděna. Na využití pozemků v rámci uvedené změny pro obsluhu území developera jistě není dán žádný veřejný záměr a přijetí takové změny je mimo pravomoc Pořizovatele mu svěřenou stavebním zákonem a principy a cíli územního plánování. Pokud se soukromá osoba rozhodne realizovat svůj stavební záměr, musí si pro tento záměr zajistit pozemky a práva, které požaduje stavební zákon, a aktuální územní plán. Navíc navržená změna č. 1175 představuje zábor ZPF v rozsahu 0,08 ha v kultuře orná půda (0,02ha) a trvalý travní porost (0,06 ha). Nesouhlasíme s odůvodněním Změny ÚP č. 4, že jedná se o půdy s nízkou produkční schopností, u kterých je hospodárnější jejich využití pro nezemědělské účely, zejména pak u orné půdy. Navržená změna č. 1175 totiž není vůbec hospodárná, naopak jedná se naprosto nevhodné nakládání s veřejnými prostředky .

Domníváme se, že v rozporu s § 19 StavZ nebyly prověřeny a posouzeny zejména vzhledem k výše uvedené změně č. 1175 potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem na životní prostředí, veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání, veřejné zdraví atd. Zastavitelné plochy nejsou Změnou ÚP č. 4 (minimálně vzhledem k této změně) vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

**Uvedená změna Územního plánu Zlína č. 1175 v této lokalitě není důvodná. Není zde dán žádný veřejný zájem a důvod pro takový závažný zásah do našeho vlastnického práva. Pokud by byla změna přesto takto schválena, jsme přesvědčeni, že musí být pro nezákonnost v rámci soudního přezkumu zrušena. Považujeme tuto změnu a potažmo celou Změnu ÚP č. 4 nezákonnou, nedůvodnou a zmatečnou.**

Zařazení pozemků uvedených ve změně č. 1175 do ploch P\* (veřejného prostranství) představuje nepřiměřený zásah do našeho vlastnického práva, neboť neexistuje žádný legitimní veřejný zájem na tom, aby byla tato plocha převedena z plochy individuálního bydlení do plochy veřejného prostranství, naopak tato plocha individuálnímu bydlení slouží. Pořizovatel si počínal při zařazení pozemku podatelů do ploch veřejného prostranství zcela svévolně a v rozporu se stávajícím využitím tyto pozemky zařadil do těchto ploch. Pokud schválené funkční využití pozemků neodpovídá dosavadnímu faktickému způsobu jejich využívání, je i dle judikatury Nejvyššího správního soudu vlastník pozemků opatřením obecné povahy zkrácen na svých právech.

**Požadujeme tedy úplné vpuštění uvedené změny č. 1175 - změnová lokalita U03 ze Změny ÚP č. 4 v celém jejím rozsahu.**

**Rozhodnutí o námitce:**

**Námitce se vyhovuje**

**Odůvodnění:**

Plocha P\* 1175 byla z návrhu změny vpuštěna.



#### **H10. MUDr. Pavel Pilař**

Námítka ze dne 13. 4. 2022, doplněna dne 21. 4. 2022 - *dílčí část námítky o níž nebylo rozhodnuto ve změně č. 4A.*

**Jsem vlastníkem nemovitosti č.p. 208, která se nachází na pozemku s parc. č. st. 270. dále jsem vlastníkem přilehlých pozemků parc. č. 1376/1, 1376/2, 1376/3 a 1376/4, vše v k.ú. Příluky u Zlína, v obci Zlín.** Na zmíněných pozemcích se nachází rodinný dům a zahrada.

Jako vlastník pozemků a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu změny č. 4 územního plánu Zlína („Změna ÚP“) v zákonné lhůtě tímto následující námítky:

#### **1. Námítka proti změně č. 1175 (změnová lokalita U03), k.ú. Příluky u Zlína dle Změny ÚP**

Změna ÚP se dotýká výše uvedených pozemků v mém vlastnictví, zejména **pozemku p.č. 1376/2**, a to konkrétně změnou č. 1175, (změnová lokalita U03), jež zasahuje do mých pozemků a která spočívá ve změně využití z plochy BI (bydlení individuální) na plochu P\* (veřejné prostranství).

**Navrhovaná změna je nezákonná a zcela svévolně a nezákonně zasahuje do mého vlastnického práva, a to z následujících důvodů:**

#### **a) Textová část odůvodnění Změny ÚP je v rozporu s Hlavním výkresem**

Navrhovaná plocha P\* č. 1175 (veřejné prostranství), resp. změnová lokalita U03, („Plocha č. 1175“) se dle odůvodnění Změny ÚP rozkládá na pozemcích p.č. 1375/2, 1381/59, 1381/74, 1381/75, 1381/76, 1381/77 a části pozemků parc. č. 1381/2, 1381/69, 1375/2, vše v k.ú. Příluky u Zlína. Tomu však neodpovídá vymezení v Hlavní výkresové části, podle které má Plocha č. 1175 zasahovat zásadním způsobem i do mého pozemku p.č. 1376/2, k.ú. Příluky u Zlína („**Pozemek**“), a to v rozsahu 150-200 m<sup>2</sup>.

Plocha č. 1175 má být dle odůvodnění Změny ÚP *vymezena „pro účely vybudování spojovacího chodníku mezi ulicemi Boněcko II a ul. Šípkovou, který se zde v současné době nachází jako vyšlapaný“*. Upozorňuji, že na mém Pozemku se žádný vyšlapaný chodník nenachází, celá zahrada je a odjakživa byla řádně oplocena.

**Podle odůvodnění Změny ÚP se evidentně nepočítá s tím, že by měla Plocha č. 1175 zasahovat do Pozemku, což odpovídá také faktické situaci v terénu. Hlavní výkres je však s textovou částí odůvodnění Změny ÚP v rozporu a vymezuje Plochu č. 1175 odlišně.**

**Již tento nesoulad mezi hlavními dokumenty Změny ÚP způsobuje nezákonnost a zmatečnost navrhované změny a dokresluje absolutní svévolnost a nezáměr pořizovatele při přípravě Změny ÚP.**

#### **b) Na Ploše č. 1175 se žádné veřejné prostranství nenachází**

**Změna ÚP mění využití pozemků v rozsahu Plochy č. 1175 a zcela svévolně a nezákonně je prohlašuje za veřejné prostranství. V tomto území se však žádné veřejné prostranství nenachází a nikdy tomu tak nebylo.**

Pozemek p.č. 1376/2 je ve vlastnictví mé rodiny od nepaměti. Po celou dobu slouží jako soukromá zahrada, která je odjakživa řádně oplocená. Pozemek nebyl nikdy veřejně přístupný a jeho vlastníci k obecnému užívání nikdy neudělili souhlas.

**Je zřejmé, že Pozemek není veřejným prostranstvím, a ani dle zákona jím být nemůže, neboť „Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání...“** Pozemek není žádným z uvedených pozemků, je soukromým pozemkem a neslouží k obecnému užívání. **Bez výslovného souhlasu a dohody s vlastníkem Pozemku, nelze v žádném případě změnu č. 1175 (změnová lokalita U03) realizovat. Tato změna je nezákonná, a já, jakožto vlastník dotčeného Pozemku uvedenou změnu rozporuji a nesouhlasím s ní.**

Za veřejné prostranství by zřejmě bylo možné považovat sousední pozemky p.č. 1381/58, 1381/62 a 1381/63, které nejsou oplocené a vždy byly veřejně přístupné.

#### **c) Změna ÚP zcela svévolně a nezákonně zasahuje do mého vlastnického práva**

**Vymezením Plochy č. 1175 jako veřejného prostranství dojde k zásadnímu zásahu do vlastnického práva k Pozemku a způsobení značné újmy, aniž by tento zásah byl přiměřený, důvodný či vůbec nutný.**

Dle odůvodnění Změny ÚP je účelem změny vymezení propojující komunikace a vytvoření přístupu k zastavitelným pozemkům. Zdůrazňuji, že veškeré nemovitosti, které se v této lokalitě nacházejí, už mají přístup zajištěn. Jediné dosud nezastavěné pozemky v této lokalitě jsou parcely p.č. 1381/58, 1381/62 a 1381/63, vše k. ú. Příluky u Zlína, které jsou ve

vlastnictví soukromé developerské společnosti Top Zlín Residences s.r.o., IČ 08207909, která na nich hodlá vybudovat bytový komplex („Bytový komplex“).

**Záměr developera vybudovat na pozemcích Bytový komplex za účelem vlastního zisku není veřejným zájmem, pro který by bylo možné zasahovat do pozemků sousedních vlastníků a omezovat jejich vlastnická práva. Developerské společnosti navíc nic nebrání v tom, aby si přístupovou cestu zřídila po svých vlastních pozemcích z ulice Boněcko II. Jednalo by se o vhodnější variantu i z technického hlediska (dále viz. bod 4 této námítky) . Vymezení Plochy č. 11 75 dle návrhu Změny ÚP není nezbytné, důvodné ani technicky vhodné.**

Výše uvedené závěry vychází i z ustálené soudní praxe správních soudů a Ústavního soudu. Dle nálezu Pléna Ústavního soudu Pl.ÚS 21/02 ze dne 22. 3. 2005, 211/2005 Sb. Ústavní soud judikoval, že „vlastníci mají možnost se bránit před *svévolným rozhodováním obce o veřejném prostranství.*“

Jak uvádí ve svém rozhodnutí sp.zn. 6 Ao 8/2011- 74 Nejvyšší správní soud „*v procesu územního plánování je třeba zachovat princip právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy.*“

Dle dalšího nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 268/06 platí, že „*existují-li jiné způsoby, jak dosáhnout sledovaného cíle (zajištění komunikačního spojení nemovitostí), aniž by došlo k omezení vlastnického práva, je třeba dát před omezením vlastnického práva přednost těmto jiným způsobům.*“

**V daném případě je zřejmé, že účelu je možné dosáhnout jinak, neexistuje zde žádný veřejný zájem, a Pozemek není předmětem veřejného užívání. Uvedená změna není nezbytná, protože přístup k rodinným domům je zajištěn, žádná komunikační potřeba není dána. Stejně tak přístup pro budoucí výstavbu Bytového komplexu lze zajistit jiným způsobem nenarušujícím vlastnictví třetích osob.**

Navíc navržená změna č. 1175 představuje zábor ZPF v rozsahu 0,08 ha v kultuře orná půda (0,02ha) a trvalý travní porost (0,06 ha). Dle odůvodnění Změny ÚP se údajně jedná se o „*půdy s nízkou produkční schopností, u kterých je hospodárnější jejich využití pro nezemědělské účely.*“ **Toto tvrzení pořizovatele Změny ÚP je nepravdivé a zavádějící. Pozemek byl odjakživa užíván mou rodinou pro hospodářské a zemědělské účely (pěstování plodin, chov domácích zvířat). Kdyby se pořizovatel Změny ÚP obtěžoval zjistit si skutečné poměry v dané lokalitě a užívání pozemků, nemohl by toto tvrdit.** Nadto, pořizovateli Změny ÚP těžko přísluší nařizovat občanům, jakým způsobem mají využívat svůj majetek.

**Uvedená změna územního plánu Zlína č. 1175 v této lokalitě není důvodná.** Pořizovatel Změny ÚP v dokumentaci nijak neodůvodňuje závažnost zásahu do mého vlastnického práva ani veřejný zájem na této změně (odůvodnění Změny ÚP Pozemek jako dotčený dokonce vůbec neuvádí). Pokud by byla změna přesto takto schválena, jsem přesvědčen, že bude pro nezákonnost v rámci soudního přezkumu zrušena. **Považuji tuto změnu a potažmo celou Změnu ÚP za nezákonnou také pro nedostatek důvodů.**

**d) Zřízení komunikace v místě Plochy č. 1175 není technicky proveditelné bez způsobení závažných škod na okolních pozemcích**

Z návrhu je evidentní, že na Ploše č. 1175 se počítá se zřízením komunikace i pro dopravní prostředky (využití Plochy č. 1175 pro obsluhu území a jako přístupová cesta, šířka Plochy č. 1175 odpovídající šířce komunikace v ul. Šípková). Tak vyplynulo ostatně i z veřejného projednání Změny ÚP. **Vybudování pozemní komunikace v tomto místě není technicky možné bez závažného poškození okolních pozemků.**

**Mezi pozemky p.č. 1375/2 a 1376/2, kde má vést spojovací komunikace, je několikametrový prudký sráz. Vybudování komunikace na tomto místě by téměř jistě způsobilo sesuv půdy a tím závažné poškození, ne-li znehodnocení obou pozemků.**

Nad rámec výše uvedeného upozorňuji, že komunikace v ul. Šípková je už nyní v havarijním stavu a sesouvá se na můj Pozemek. Jakékoli její větší zatížení (ať dalšími auty nebo dokonce těžší technikou při budování stavby dopravní obslužnosti) způsobí sesuv komunikace na Pozemek.

Tyto skutečnosti by byly pořizovateli Změny ÚP známy, kdyby si v souladu se zákonem zjistil skutečné poměry v území, případně dotčené vlastníky kontaktoval. Jelikož se však pořizovatel a zhotovitel Změny ÚP ani nepokusili zjistit skutečné poměry, porušili tak úkoly územního plánování dle § 19 StavZ, zejména pak úkoly „*zjišťovat a posuzovat stav území*“ a „*prověřovat a posuzovat potřebu změn v území*“

**Zařazení Pozemku do Plochy č. 1175 (veřejného prostranství) představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva, neboť neexistuje žádný legitimní veřejný zájem na tom, aby byla tato plocha převedena z plochy individuálního bydlení do plochy veřejného prostranství, naopak tato plocha individuálnímu bydlení slouží.** Touto změnou by mi byla způsobena nevratná významná újma. Pokud schválené funkční využití pozemků neodpovídá dosavadnímu faktickému způsobu jejich využívání, je i dle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu vlastníků pozemků opatřením obecné povahy zkrácen na svých právech a náleží mu náhrada způsobené škody.

## Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje

Odůvodnění:

Plocha P\* 1175 byla z návrhu změny vypuštěna.

### **H16. Ing. Hana Zbranková, Ing. Zdeněk Zbranek**

Námitka ze dne 13. 4. 2022 doplněná dne 21. 4. 2022 - *dílčí část námitky o níž nebylo rozhodnuto ve změně č. 4A.*

jakožto vlastníci (SJM) pozemku parc. č. 1375/2, v k.ú. Příluky u Zlína, jež je zapsán na LV č. 4881 pro k.ú. Příluky u Zlína, obec Zlín, a jež je dotčen návrhem změny č. 4 územního plánu Zlína a je předmětem nově navrhované zastavitelné plochy č. 1175 (změnová lokalita U03) Návrhu změny č. 4 územního plánu Zlína, jež spočívá ve změně využití z plochy BI (bydlení individuální) na plochu P\* (veřejné prostranství), a dále

jakožto vlastníci (SJM) pozemků parc. č. St. 1116, 1375/2, 1375/3, 1385/15 a stavby Příluky, č.p. 424, rod.dům, na pozemku parc. č. St. 1116, vše v k.ú. Příluky u Zlína, které jsou zapsány na LV č. 4881 pro k.ú. Příluky u Zlína a které jsou dotčeny návrhem změny č. 4 územního plánu Zlína, zejména pak návrhem řešení v KAPITOLE C, odst. 3.3., v řádku s plochou BI č. 367, ve sloupci s doplňujícími podmínkami pro využití, kde doplňuje nový bod v tomto znění: „zohlednit výsledky evidované územní studie" a v KAPITOLE F odst. 6.1 Návrhu změny č. 4 územního plánu Zlína, kde se doplňuje podmíněně přípustné využití plochy BI

V souladu s ustanovením § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („StavZ") my, níže podepsaní manželé Zbrankovi, tímto podáváme jakožto vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem změny č. 4 územního plánu Zlína níže uvedené námitky k Návrhu změny č.4 územního plánu Zlína („Změna ÚP č. 4" nebo „Změna č. 4") pořizovatele Magistrátu města Zlína, Středisko územního plánování, náměstí Míru 12, 760 01 Zlín („Pořizovatel").

**1. Námitky proti nově navržené zastavitelné ploše č.1175 (změnová lokalita U03), k.ú. Příluky u Zlína dle Změny ÚP č. 4, jež spočívá ve změně využití z plochy BI (bydlení individuální) na plochu P\* (veřejné prostranství),**

**Identifikace území dotčeného námitkou:** území plochy č. 1175 (změnové lokality U03) dle Změny ÚP č. 4

1175 Příluky u Zlína P\* Boněcko využití pro obsluhu území

Dle odůvodnění Změny ÚP č. 4:

P\* č. 1175 – změnová lokalita U03 (0,08 ha) Plocha pro veřejné prostranství je navržena k vytvoření podmínek k propojení ulice Boněcko II a Šípková. Zároveň jsou změnou vytvořeny i podmínky pro přístup k nezastavěným pozemkům určených pro bydlení. Na okraji plochy je veškerá technická infrastruktura, případné prodlužování k rozvoji bydlení na stavebních pozemcích bude realizováno v ploše veřejného prostranství.

Plochy veřejných prostranství

*„Plocha veřejného prostranství P\* č. 1175 (změnová lokalita U03) vytváří podmínky k propojení ulic Boněcko II a Šípková a k zajištění přístupu k nezastavěným pozemkům určených pro bydlení. Vymezení ploch veřejných prostranství vychází z konkrétní situace v území a nemá variantní řešení, protože v řadě případů bylo řešení prověřeno podrobnější dokumentací.“*

A dále *„Pozemky parc. č. 1375/2, 1381/59, 1381/74, 1381/75, 1381/76, 1381/77 a části pozemků parc. č. 1381/2, 1381/69, 1375/2 jsou vymezeny jako zastavitelná plocha pro veřejné prostranství*

*- zejména propojující chodník. Zastavitelná plocha vytváří obecně **podmínky k propojení ulic Boněcko II a Šípková.** Zároveň jsou změnou vytvořeny podmínky i pro přístup k nezastavěným pozemkům určených pro bydlení. Zastavitelná plocha je dotčena jednotnou kanalizací. Na okraji plochy je veškerá technická infrastruktura, případné prodlužování bude realizováno v ploše veřejného prostranství.“*

Pro nově navrhované zastavitelné plochy a navržené změn, úpravy a doplnění k regulativům příslušných ploch používáme někdy v textu pro zjednodušení označení změna. Pro zamezení pochybnostem uvádíme, že se jedná o navržené změny územního plánu Zlína Změnou ÚP č. 4, i sám pořizovatel v textové části uvádí, že se jedná např. o „změnovou lokalitu“.

**S nově navrhovanou zastavitelnou plochou č. 1175 (změnová lokalita U03) dle Změny ÚP č. 4 nesouhlasíme, tato změna je nezákonná, jako vlastníci dotčeného pozemku parc. č. 1375/2 v k.ú. Příluky u Zlína namítáme, že tato změna zcela svévolně a nezákonně zasahuje do našeho vlastnického práva a je způsobilá nám způsobit značnou újmu, navíc se jedná o zjevně nepřiměřený zásah do vlastnického práva.**

**Požadujeme, aby Pořizovatel nově navrhovanou zastavitelnou plochou územního plánu Zlína označenou jako č. 1175 (změnová lokalita U03) dle Změny ÚP č. 4 z návrhu Změny ÚP č. 4 zcela vypustil., potažmo celou Změnu ÚP č. 4 zrušil (viz důvody v části 3 níže), v opačném případě se budeme bránit prostřednictvím všech dostupných prostředků, a to včetně případného přezkumu opatření obecné povahy ve správním soudnictví.**

Navrženou plochou č. 1175 (změnová lokalita U03) dle Změny ÚP č. 4 totiž dochází mimo jiné též ke změně využití pozemku parc. č. 1375/2, v k.ú. Příluky u Zlína („Zahrada“) v našem vlastnictví, a to zcela svévole. Navrhuje se změna využití Zahrady z plochy individuální bydlení (BI) na plochu veřejného prostranství (P\*).

Zde se ohrazujeme proti informacím a sdělením uvedeným ve Změně ÚP č. 4, je zřejmé, že zhotovitel i Pořizovatel při zahrnutí této změny do Změny ÚP č. 4 vycházeli z nepravdivých informací. Uvedená Zahrada je soukromým pozemkem-soukromou zahradou, jako soukromá zahrada byla a je využívána. Tento pozemek není přístupný veřejnosti, není určen k veřejnému užívání a nejedná se o veřejnou zeď. Vlastníci o soukromé povaze pozemku navíc informovali ústně úřední i jiné osoby, když se tyto srocovaly na pozemku. Přestože byly úřední osoby s těmito skutečnostmi seznámeny, je nutno poukázat na skutečnost, že je to vůbec nezajímalo. Vlastníky navíc nijak nekontaktovaly, a nesnažily se zjistit skutečné poměry v území. Jelikož ani Pořizovatel ani zhotovitel nezjistili skutečné poměry v území, porušili tak úkoly územního plánování dle § 19 StavZ, zejména pak úkoly „zjišťovat a posuzovat stav území“ a „prověřovat a posuzovat potřebu změn v území“.

Dotčený pozemek Zahrady není užíván veřejností, neslouží ani nesloužil jako veřejné prostranství. Pokud by někdo vstupoval bez svolení podatelů jakožto vlastníků na předmětný pozemek Zahrady, činil by tak nezákonně, a byl podateli, stejně tak jako uvedené úřední osoby, na toto upozorněn, a vyzván k opuštění Zahrady. Vlastníci nikdy nedali souhlas k veřejnému užívání uvedeného pozemku Zahrady.

Pozemek Zahrady nebyl určen k užívání veřejností a ani nebyl veřejností užíván nikdy v historii. Pozemek jsme v roce 2021 pořídili za účelem budoucí výstavby malometrážního seniorského bydlení, pozemek je nyní určen k zástavbě individuálním bydlením. Změnou jeho využití bychom nemohli náš záměr realizovat, na koupi jsme vynaložili finanční prostředky, a touto změnou by došlo tak ke značnému snížení jeho hodnoty, a vznikla by nám tak značná újma.

Je tedy zřejmé, že tento pozemek není veřejným prostranstvím, a ani dle zákona jím být nemůže neboť „*Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeď, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání.*“ Pozemek není žádným z uvedených pozemků, je soukromým pozemkem a neslouží k obecnému užívání. Bez výslovného souhlasu a dohody s vlastníkem pozemků, tedy nás podatelů, nelze v žádném případě navrženou plochu č. 1175 (změnová lokalita U03) realizovat, tato změna je nezákonná, a my, jakožto vlastníci dotčeného pozemku Zahrady uvedenou změnu rozporujeme a nesouhlasíme s ní. Navrhovaná změna je svévole, a poškozujeme nás.

V této souvislosti je třeba upozornit Pořizovatele na nález Pléna Ústavního soudu Pl.ÚS 21/02 ze dne 22. 3. 2005, 211/2005 Sb., ve kterém Plénum Ústavního soudu judikovalo, že „*lze konstatovat, že vlastníci mají možnost se bránit před svévoleným rozhodnutím obce o veřejném prostranství.*“

Jak uvádí ve svém rozhodnutí 6 Ao 8/2011 - 74 Nejvyšší správní soud v procesu územního plánování je třeba zachovat princip právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolenými a excesivními zásahy.

V našem sousedství plánuje soukromá osoba - společnost TOP ZLIN RESIDENCES, s.r.o., IČ 08207909, na pozemcích p. č. 1381/58, p. č. 1381/62, p. č. 1381/63, p. č. 1381/69, p. č. 1381/74, p. č. 1381/75, p. č. 1381/76, p. č. 1381/77, vše k. ú. Příluky u Zlína, obec Zlín realizovat obytný soubor staveb („**Obytný soubor**“). Jedná se o bytové domy velké objemové plochy.

Uvedený záměr developera je v nesouladu s platným územním plánem a nemůže být v dané lokalitě vůbec povolen a realizován. Výstavba rozsáhlého bytového komplexu, je zcela v rozporu s územním plánem (plocha k individuálnímu bydlení) a zákonem - viz vizualizace společnosti ARCHZONE architects, s.r.o. (<https://www.archzone.cz/bytovy-komplex-zlin-bonecko-ii/>). Záměr též nevyhovuje pro lokalitu Boněcko výškové regulaci zástavby - max. 1NP s podkrovím, max. 2 NP bez podkroví. Je naprosto zřejmé, že obytný soubor není rodinným domem a nemůže být v lokalitě umístěn.

V aktuálních podmínkách územního plánu pro lokalitu Boněcko platí regulativy využití území jako plocha BI (individuální bydlení), tj. využití území pro bydlení, s dvěma doplňujícími podmínkami (a) bude řešena obsluha ze stávajících veřejných prostranství a (b) výšková regulace zástavby - max. 1 NP s podkrovím, max. 2 NP bez podkroví. Obě tyto podmínky není záměr developera způsobilý splnit. V území plánuje vystavět v rozporu s aktuálním územním plánem bytové domy (tj. mimo způsob využití), nad rámec výškové regulace a bez obsluhy ze stávajících veřejných prostranství. Stávající stav je přitom zcela dostačující pro realizaci rodinných domů dle aktuální způsobu využití ploch BI, nikoliv pro výstavbu bytových domů, která dle aktuálního územního plánu není v lokalitě možná.

Dále upozorňujeme Pořizovatele na to, že dle nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 268/06 „*Existují-li jiné způsoby, jak dosáhnout sledovaného cíle (zajištění komunikačního spojení nemovitostí), aniž by došlo k omezení vlastnického práva, je třeba dát před omezením vlastnického práva přednost těmto jiným způsobům.*“

Uvedená navržená plocha č. 1175 evidentně není nezbytná, protože přístup k rodinným domům je zajištěn, žádná komunikační potřeba není v žádném případě dána. Stejně tak přístup na pozemky pro případnou budoucí výstavbu individuálního bydlení lze zajistit jiným způsobem, a to přístupem z ulice Boněcko II. Dle aktuálního územního plánu navíc není možné v území BI umísťovat záměry bytových domů. Lokalita Boněcko je koncipována jako území rodinných domů a její charakter musí být takto nadále chráněn. Náklady vynaložené objednatel na pořízení této změny územního plánu nebyly vynaloženy hospodárně, a tím bylo porušeno ustanovení § 19 (1) j) StavZ.

S ohledem na výše uvedené máme dojem, že plánovaná plocha č. 1175 má sloužit pro záměry jednoho soukromého subjektu a pro realizaci jeho stavebního záměru v dané lokalitě, který představuje nepřipustné využití dle aktuálního územního plánu, dle kterého je výstavba hromadného bydlení v lokalitě činnost, která „*nesouvisí s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně*“. Jsme přesvědčeni, že realizace staveb dopravní obslužnosti bezesporu takové vlivy mít bude. I z tohoto důvodu je namítaná změna ÚP nezákonná.

Stejně tak je podmínkou územního plánu, aby byla řešena obsluha ze stávajících veřejných prostranství, a není možné toto obcházet změnou územního plánu jen proto, že to potřebuje soukromá osoba pro realizaci svého soukromého záměru, a to na úkor nás, jako soukromých osob, které v dané lokalitě dlouhodobě žijeme, neoprávněným zásahem do našich vlastnických práv.

Náš dojem, že navržená plocha č. 1175 má sloužit výlučně pro potřeby soukromého subjektu pro jeho záměry bytové výstavby na sousedních pozemcích potvrzuje i odůvodnění Změny ÚP č. 4, které uvádí, že „*v k.ú. Příluky u Zlína je navržena plocha veřejného prostranství P\* č. 1175 (změnová lokalita U03), čímž jsou vytvořeny podmínky k propojení ulic Boněcko II a Šípková a k zajištění přístupu k nezastavěným pozemkům určených pro bydlení. Plocha představuje zábor ZPF v rozsahu 0,08 ha v kultuře orná půda {0,02ha} a trvalý travní porost (0,06 ha) v V. třídě ochrany ZPF. Jedná se o půdy s nízkou produkční schopností, u kterých je hospodárnější jejich využití pro nezemědělské účely.*“

Je naprosto skandální, že pořizovatel, resp. zhotovitel Změny č. 4 ÚP otevřeně konstatuje, že navrhuje uvedenou změnu pro potřeby soukromého subjektu a jeho plánovanou výstavbu. Pokud by se pořizovatel a zhotovitel řádně seznámili s poměry v lokalitě, bylo by jim zřejmé, že přístup k pozemkům již zajištěn je z ulice Boněcko II, propojení ulic Boněcko a Šípková není potřebné, je nevhodné a není zde žádný oprávněný veřejný zájem na realizaci takového spojení. Takové spojení je žádoucí a potřebné jen pro zájmy výše uvedeného soukromého subjektu a jeho záměr výstavby v rozporu s platným územním plánem.

Je zřejmé, že rovněž část odůvodnění „*Vymezení ploch veřejných prostranství vychází z konkrétní situace v území a nemá variantní řešení*“ neodpovídá skutečnosti. Stejně tak „*využití pro obsluhu území*“ je velmi vágní pojem, sám Pořizovatel někdy hovoří o chodníku, a jindy (veřejné projednání) již rovnou o komunikaci, a je zřejmé, že vlastně ani Pořizovatel si není jist účelem, proč je nová plocha navržena.

Na využití pozemků v rámci uvedené změny pro obsluhu Území developera jistě není dán žádný veřejný záměr, a i přijetí takové změny je mimo pravomoc Pořizovatele mu svěřenou stavebním zákonem a principy územního plánování. Pokud se soukromá osoba rozhodne realizovat svůj stavební záměr, musí si pro tento záměr zajistit pozemky a práva, které požaduje stavební zákon, a aktuální územní plán. Využití pozemků jiného vlastníka, aby mohlo soused realizovat svůj podnikatelský záměr je svévolé, není zde dán žádný veřejný zájem.

Územní plánování má ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. To se v případě navržené plochy č. 1175 bezesporu neděje. Tato změna je tedy v rozporu s § 18 StavZ.

Navíc navržená plocha č. 1175 představuje zábor ZPF v rozsahu 0,08 ha v kultuře orná půda (0,02ha) a trvalý travní porost (0,06 ha). Nesouhlasíme s odůvodněním Změny ÚP č. 4, že jedná se o půdy s nízkou produkční schopností, u kterých je hospodárnější jejich využití pro nezemědělské účely, zejména pak u orné půdy. Návrh plochy č. 1175 totiž není vůbec hospodárný, naopak jedná se naprosto nevhodné nakládání s veřejnými prostředky.

A dále vymezení uvedené nově navržené zastavitelné plochy č. 1175 je zmatečné a nesprávné. Textová část neodpovídá grafické části, kdy v textové části návrhu je vynechán pozemek parc. č. 1376/2 ve vlastnictví soukromé fyzické osoby, ačkoliv grafické znázornění plochy zahrnuje i část tohoto pozemku. Tím je plocha nesprávně vymezena a tento postup je nezákonný. Dále byl na právech zkrácen in vlastníkem uvedeného pozemku. **Z tohoto důvodu musí být návrh ploch š. 1175 zrušen, pokud by nebyla, je toto důvodem pro zrušení celé Změny ÚP č. 4.**

Domníváme se, že v rozporu s § 19 StavZ nebyly prověřeny a posouzeny zejména vzhledem k výše uvedené ploše č. 1175 potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem na životní prostředí, veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání, veřejné zdraví atd. Zastavitelné plochy nejsou Změnou ÚP č. 4 (minimálně vzhledem k této změně) vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

**Uvedená navržená změna Územního plánu Zlína u plochy č. 1175 v této lokalitě není důvodná. Není zde dán žádný veřejný zájem a důvod pro takový závažný zásah do našeho vlastnického práva. Pokud by byla změna přesto takto schválena, jsme přesvědčeni, že musí být pro nezákonnost v rámci soudního přezkumu zrušena. Považujeme tuto změnu a potažmo celou Změnu ÚP č. 4 nezákonnou, nedůvodnou a zmatečnou**

Zařazení našeho pozemku Zahrady do ploch P\* (veřejného prostranství) představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva, neboť neexistuje žádný legitimní veřejný zájem na tom, aby byla tato plocha převedena z plochy individuálního bydlení do plochy veřejného prostranství, naopak tato plocha individuálnímu bydlení slouží. Touto změnou by nám byla způsobena nevratná významná újma. Pořizovatel si počínal při zařazení pozemku podatelů do ploch veřejného prostranství zcela svévolně a v rozporu se stávajícím využitím tyto pozemky zařadil do těchto ploch. Pokud schválené funkční využití pozemků neodpovídá dosavadnímu faktickému způsobu jejich využívání, je i dle judikatury Nejvyššího správního soudu vlastník pozemků opatřením obecné povahy zkrácen na svých právech.

**Požadujeme tedy vypuštění uvedeného návrhu plochy č. 1175 - změnová lokalita U03 ze Změny ÚP č. 4 v celém jejím rozsahu, tedy ve vztahu k našemu i dalším dotčeným pozemkům, potažmo zrušení celé Změny ÚP č. 4 (viz důvody v části 3. níže), v opačném případě se budeme bránit prostřednictvím všech dostupných prostředků, a to včetně případného přezkumu opatření obecné povahy správním soudem.**

**Rozhodnutí o námitce:**

**Námitce se vyhovuje**

**Odůvodnění:**

Plocha P\* 1175 byla z návrhu změny vypuštěna.

***J4. Josef Čmelák***

Námitka ze dne 20. 4. 2022

***J5. Pavel Meščínek, Jitka Meščínková***

Námitka ze dne 20. 4. 2022

***J6. Ing. Vladimír Novák, Alena Nováková***

Námitka ze dne 22. 4. 2022

***J7. Monika Fraňková***

Námitka ze dne 22. 4. 2022

***J8. občané Malenovic – 171 podpisů***

Námitka ze dne 22. 4. 2022

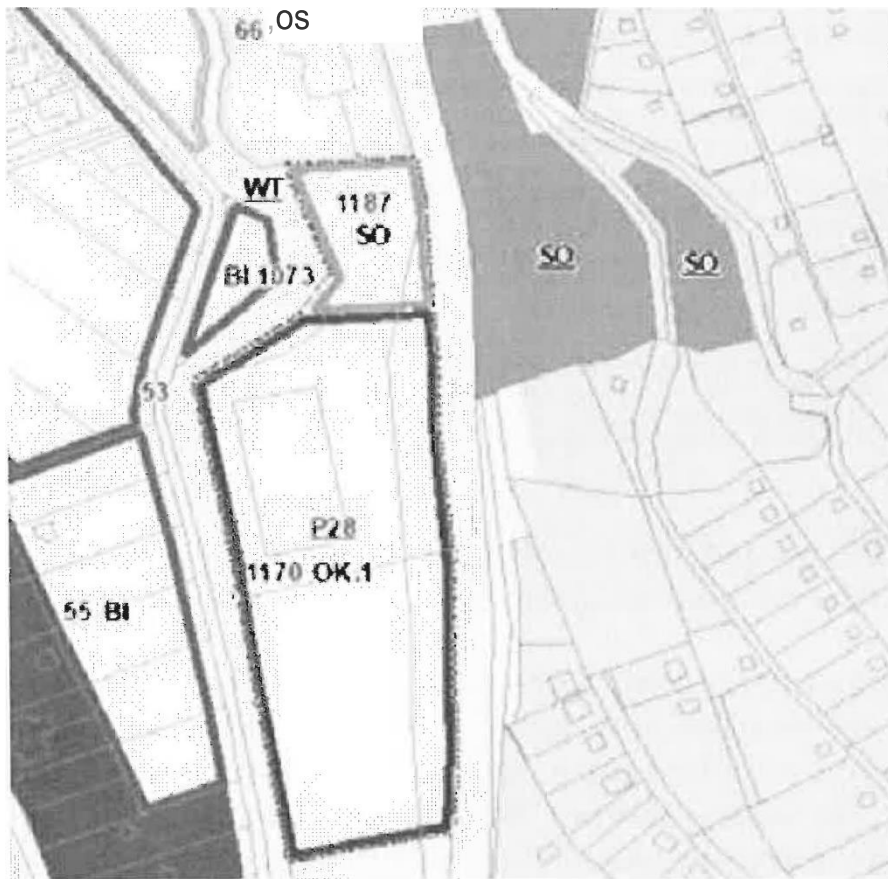
***J9. Miroslav Koutský***

Námitka ze dne 25. 4. 2022

***J10. Ing. Roman Novák, Michaela Nováková***

Námitka ze dne 21. 4. 2022

Námítky směřují do změnové lokality P28 (navrhované OK.1 1170 a SO 1187), která leží mezi komunikací 111/4972 a vodním tokem pod Malenovickým rybníkem, uprostřed existující či vznikající zástavby. V platném územním plánu je území vymezeno jako stabilizovaná plocha občanské vybavenosti - tělovýchova a sport (OS) o rozsahu cca 1,3 ha (bývalé koupaliště).



Smyslem úpravy je umožnit nejrůznorodější možnosti využití v kontextu okolního urbanizovaného území. Primárně je uvažováno o komerčním využití a ubytování, v části i realizace bydlení. Za potokem jsou plochy pro bydlení, za komunikací pak převážně plochy pro zahrádkaření. Plocha navazuje na plochu pro sport (OS č. 66). V návaznosti na plochy bydlení přes cestu (SO) je v části původní plochy OS navrhována plocha smíšená obytná SO č. 1187 v rozsahu cca 0,2 ha pro realizaci bydlení, zbývající část je řešena jako plocha komerční vybavenosti OK.1 č. 1170. Vzhledem k tomu, že se jedná v podstatě o území charakteru brownfieldu, je umožnění využití území pro jiný účel žádoucí a v souladu s prioritami územního plánování. Plocha je limitována vedením vodovodu. Výšková regulace zástavby max. 2NP (bez výškově dominantní zástavby vzhledem k poloze). V celém rozsahu se jedná o nezemědělské pozemky.

Jedná se o nejnižší bod v okolí, když okolní pozemky se svahovitě zvedají směrem od dané plochy, která tak tvoří dno pomyslného kotle.

Daná lokalita je součástí výhledu na zlínský hrad, když je nezbytné tento výhled považovat za krajinnou dominantu okolí. Změna jako taková je vyvolána požadavkem vlastníka pozemků v dané lokalitě, kterému bylo vyhověno.

58

*Mgr. Radmila Pospíšilová, MOBJLBOARD s.r.o.*

*Prověřit změnu využití v lokalitě bývalého koupaliště Riviéra na pozemcích parc. č. 36911, 36915, 3702, 3704, 3706 v k. ú. Malenovice u Zlína z plochy občanské vybavenosti - tělovýchova a sport OS na plochu komerčního zařízení OK.1 případně SO.2 tak, aby umožnila co nejrůznorodější využití a obnovu.*

*Důvodem je záměr revitalizace bývalého koupaliště Riviéra formou vybudování ekologického areálu se vzorovou ekologickou budovou při maximální míře zachování přírodní zelené plochy. Vzniklá budova by sloužila jako coworking - sdílené kanceláře v přírodě, případně školící centrum, sídlo*

**ZOHLÉDNĚNO – viz OK.1 č.1170 a SO č. 1187 (změnová lokalita P28).**

Plocha občanské vybavenosti – tělovýchova a sport (OS) o rozsahu cca 1,3 ha není pro tento účel již užívána (bývalé koupaliště) a nový investor má zájem o co nejrůznorodější možnosti využití (primárně je uvažováno o komerčním využití, ubytování a v části i realizace bydlení). Leží mezi komunikací 111/4972 a vodním tokem pod Malenovickým rybníkem, uprostřed existující či vznikající zástavby. Za potokem jsou plochy pro bydlení, za komunikací pak převážně plochy pro zahrádkaření. Navazuje na plochu pro sport (OS č. 66). V návaznosti na tuto plochu a bydlení přes cestu (SO) je navrhována plocha smíšená obytná SO č. 1187 v rozsahu 0,2 ha pro realizaci bydlení, zbývající část je řešena jako plocha komerční vybavenosti OK.1 č. 1170. Vzhledem k tomu, že se jedná v podstatě o území charakteru brownfieldu, je umožnění využití území pro jiný účel žádoucí a v souladu s prioritami územního plánování. Plocha je limitována vedením vodovodu. **Výšková regulace zástavby max. 2NP** (bez výškově dominantní zástavby vzhledem k poloze).

Ze shora uvedeného je zřejmé, že se jedná o změnu stabilizovaného území, které utváří jeden z nejcharizmatičtějších výhledů Zlína. Změna má být provedena ze současného využití - tělovýchova a sport - tedy z využití pro volný čas a rekreaci (nízká intenzita užívání spojená s nízkou intenzitou vyvolané dopravy) na plochu smíšenou obytnou SO č. 1187 v rozsahu cca 0,2 ha pro realizaci bydlení a zbývající část je řešena jako plocha komerční vybavenosti OK.1 č. 1170 – tedy na plochy spojené s každodenním a celoročním intenzivním využitím a signifikantním nárůstem dopravy.

### **Námítky**

#### **A. Změna č. 4 územního plánu Statutárního města Zlína v části P28 (dále jen „změna ÚP“) je v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR**

Dle politiky územního rozvoje platí, že

- a) „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.“

**Změna ÚP nerespektuje požadavek na ochranu krajinného rázu, včetně urbanistického řešení krajiny, když znehodnocuje výhled na hrad, který je významným prvkem krajiny a nepochybně si zaslouží ochranu. Daná lokalita je dále urbanistickým prvkem hodným ochrany - prostor pro sport a rekreaci ve velkém městě.**

- b) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. ... V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

**Změna ÚP v tomto případě nechrání krajinný ráz, když umožňuje v dané lokalitě necitlivě zástavbu do úrovně 2.NP, s tím že dále změna ÚP předpokládá intenzivnější charakter zástavby oproti stávající rozvolněné, což bude mít také negativní dopad do krajinného rázu.**

- c) Bylo Zlínskému kraji uloženo vytvářet územní podmínky pro rozvoj rekreace.

**Změna ÚP v tomto případě nahrazuje plochu pro tělovýchovu a sport - která byla v minulosti užívána pro rekreaci, a nepochybně má potenciál nadále tuto roli plnit, plochou smíšenou obytnou a komerční vybavenosti, které přímo vylučuje rekreaci.**

### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námítka se zamítá**

#### **Odůvodnění:**

Úvodem je nutno říci, že plocha, která je předmětem změny územního plánu a doposud byla vedena jako plocha sportu, na které desítky let chátrá koupaliště Riviéra a která je v současnosti útlukem bezdomovců, není v majetku města.

Podle platného územního plánu se plocha SO 1187 a OK.1 1170 nacházejí v plochách sportu s následujícími podmínkami využití:

#### **Hlavní využití:**

- tělovýchova a sport

#### **Přípustné využití:**

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky sídelní zeleně
- **pozemky střelnic** a souvisejících služeb
- pozemky staveb a zařízení související s provozem kynologického cvičiště a souvisejících služeb



- protipovodňová a protierozní opatření  
Nepřípustné využití:
- činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně  
Podmíněně přípustné využití:
- **pozemky staveb a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci např. ubytování, stravování, služby, obchodní prodej za podmínky, že hlavní funkci tvoří sportovní využití**
- bydlení za podmínky že se jedná o byt správce nebo majitele zařízení

Z uvedených podmínek využití vyplývá, že na tomto místě může **v souladu** s platným územním plánem mimo jiné stát **velká** sportovní hala včetně ubytovny a obchodního prodeje, do které se za sportovními událostmi můžou sjíždět stovky aut a může zde vyrůst i ubytovna až s např. 4 nadzemními podlažními, protože inkriminovaná plocha sportu nemá stanoveny prostorové podmínky využití.

Oproti tomu záměrem žadatelky je dle odůvodnění:

*Záměr revitalizace bývalého koupaliště Riviéra formou vybudování ekologického areálu se vzorovou ekologickou budovou při maximální míře zachování přírodní zelené plochy. Vzniklá budova by sloužila jako coworking - sdílené kanceláře v přírodě, případně školící centrum, sídlo viz. vyhodnocení návrhů na změny.*

Změnou územního plánu je pro plochy SO 1187 a OK.1 1170 navržena prostorová regulace max. 2 NP a **nově je doplněn koeficient pro zachování zeleně ve výši 0,6, aby nedošlo k maximálnímu využití lokality pouze pro zástavbu.**

Oproti možnému stávajícímu využití, je návrh změny územního plánu mnohem šetnější a na základě projednání s dotčenými orgány lze konstatovat, že **změnou nedojde k narušení krajinného rázu viz. kladné stanovisko odboru životního prostředí krajského úřadu z hlediska krajinného rázu** a návrh změny není ani v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR viz. kladné stanovisko nadřízeného orgánu – odboru územního plánování a stavebního řádu krajského úřadu. Návrhem zástavby o 2 NP nedojde ani k zamezení výhledu na Malenovický hrad, který se nachází na kopci vysoko nad danou lokalitou. Opačně, stanovením tohoto prostorového regulativu dojde k citlivému přístupu k tomuto území.

V daném území plocha pro sport stále zůstává a to v podobě stávajícího návrhu plochy sporu OS 66, který není doposud využit.

## **B. Změna ÚP je v rozporu se stavebním zákonem**

Dle § 18 stavebního zákona platí, že cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Změna ÚP shora uvedené zásady nerespektuje, když z řešeného území odjímá jedinou dosažitelnou plochu určenou pro tělovýchovu a sport, tedy pro rekreaci. Tato skutečnost je alarmující zvláště pokud si uvědomíme, že takových lokalit je v rámci města Zlína poskrovnu. **Navíc je nezbytné poznamenat, že jednou odejmutá lokalita pro nekomerční či nebytové způsoby využití již nikdy nebude navracena k původnímu účelu.**

Tedy Změna ÚP odejímá jedinou plochu pro sport a tělovýchovu v dané lokalitě, čímž zásadně zasahuje do udržitelného rozvoje území, spočívajícího ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí a pro hospodářský rozvoj ve prospěch hospodářského rozvoje bez jakýchkoli kompenzačních opatření ve prospěch životního prostředí. Bez ohledu na to, že tato lokalita navazuje na zahrádkářskou oblast, která bude změnou dotčené lokality zásadně negativně dotčena. Ve světle shora uvedeného lze jen stěží souhlasit s tím, že

„Řešení územního plánu Zlín

- ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Stanovuje podmínky pro zachování rázu urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny, které jsou výrazem jeho identity historie a tradic.
- při stanovování základního funkčního využití území byly zohledněny jak ochrana přírody, tak i hospodářský rozvoj a s ním související životní úroveň obyvatel."

když ani jedno ze shora uvedených tvrzení není pravdou ve vztahu k změnové ploše P 28, kde je jednoznačně upřednostněn ekonomický zájem jednoho vlastníka pozemků v dané ploše, před krajinným a urbanistickým řešením dané lokality.

## **Rozhodnutí o námitce:**

### **Námitka se zamítá**

#### **Odůvodnění:**

Výše uvedené tvrzení není ničím podloženo a nezakládá se na pravdě. Jak bylo řečeno výše návrh plochy sportu OS 66 v bezprostřední blízkosti této plochy zůstává nezměněn, není tedy měněna jediná plocha sportu široko daleko v okolí. Změnou se mění území vedené jako brownfield, tedy zdevastovaného území, na plochu pro komerční využití a plochu smíšenou obytnou se stanovenými podmínkami prostorového využití. Jedná se tak o ozdravení území přesně v souladu s §18 odst. 2 stavebního zákona „Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje“. Tvrzení, že je jednoznačně upřednostněn ekonomický zájem jednoho vlastníka pozemků v dané ploše, před krajinným a urbanistickým řešením dané lokality není ničím podloženo. Území, o kterém je řeč je zdevastované a nepatří městu. Lokalita je řešena jak z pohledu krajinného – návrh koeficientu zeleně a nízké podlažnosti zástavby, tak z hlediska urbanistického, kdy plocha navazuje na zastavěné území, zároveň je od okolí izolována vzrostlou zelení a je dopravně obsloužena.

## **C. Změna charakteru lokality**

Dle návrhu bude přípustné využití dotčené lokality v souladu s platným územním plánem takovéto

### **Plochy občanského vybavení - komerční zařízení - OK.1**

#### Hlavní využití:

- komerční zařízení

#### Přípustné využití

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury,

- pozemky veřejných prostranství

- pozemky sídelní zeleně

#### 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

- pozemky staveb komerčních zařízení - nákupních center

- pozemky staveb komerčních zařízení - obchodních domů s výjimkou, která zahrnuje plochy OK.1 916 a 917 Jižní svahy (včetně plochy mezi těmito dvěma návrhovými lokalitami) a plochy OK.1 100, 101, 46 a 386 u nákupního centra (bývalé OBI)

### **Plochy smíšené obytné SO**

#### Hlavní využití:

- bydlení

#### Přípustné využití:

- pozemky staveb pro bydlení všech druhů

- pozemky staveb a zařízení souvisejícího občanského vybavení (z toho maloobchod do 1000m<sup>2</sup> prodejní plochy)

- pozemky objektů pro rodinnou rekreaci

- pozemky veřejných prostranství, pozemky sídelní zeleně

92

ÚP Zlín, textová část

\_\_\_\_\_návrh

- 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

Tedy v důsledku změny ÚP bude možno umístit a postavit v dané lokalitě stavby, které zcela zásadně změní charakter lokality. Jednak půjde o stavby mnohonásobně větší hmoty a hustší zástavby, než je stávající zástavba, a tím se zásadně změní charakter lokality, jakož i výhled na hrad. Tyto stavby pojmu podstatně více lidí, což nezbytně vyvolá větší dopravní zatížení dané lokality, jakož i lokalit přilehlých. Vzhledem k charakteru staveb, které bude možno umístit dojde k jednoznačnému navýšení hluku v dané lokalitě.

Všechny shora uvedené skutečnosti se odrazí v mých právech, jako vlastníka shora uvedených pozemků, když shora uvedený pozemek/pozemky budou v důsledku změny ÚP vystaveny mnohonásobně vyššímu hluku a vibracím spojeným s provozem nově umísťovaných staveb jakož i s vyvolanou dopravní zátěží a dalšími imisemi.

Umístění staveb dle navrhovaného využití (OK.1 a OS) tak zásadním způsobem negativně ovlivní obyvatele v širokém

okolí hlukem, podstatným navýšením provozu a znečištěním ovzduší. Taková změna je tak v rozporu s veřejným zájmem, protože bude mít negativní vliv na kvalitu životního prostředí obyvatel širokého okolí a veřejné zdraví, čímž jednoznačně dojde ke snížení kvality života a úrovně bydlení obyvatel dané lokality.

Na shora uvedených hlukových imisích se projeví i ta skutečnost, že se daná lokalita (P28) nachází ve specifickém akustickém prostředí (nejnižší bod jakéhosi přírodního amfiteátru), ve kterém se zvuky velmi dobře nesou, tato skutečnost jen znásobí hluk který bude mít původ v dané lokalitě (P28). Proto je také provoz z hlavní komunikace na Salaš extrémně hlučný.

Životní prostředí nejen v blízkém okolí Riviéry, ale i ve vzdálenějších lokalitách bude zhoršeno i dalšími činnostmi, které se budou na Riviéru „nabalovat“ - různé služby na udržení provozu podnikání, zásobování, technické zázemí apod.

Stejně tak navrhované využití území umožňuje umístění ubytoven, které je v dané lokalitě zcela nevhodné už jen pro jejich charakter, který soustřeďuje s největší pravděpodobností problémovou komunitu obyvatel a s nimi spojené negativní projevy jako např. hluk a kriminalitu.

Navrhovaná změna je v přímém rozporu i s dalšími shora neuvedenými Republikovými prioritami pro zajištění udržitelného rozvoje území a které nejsou změnou ÚP Zlín č.4 pro oblast Riviéry zohledněny.

Např.:

- Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků.
- Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí
- Při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy
- Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury
- Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi

Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitka se zamítá**

##### **Odůvodnění:**

Výše uvedená tvrzení jsou nijak neprokázané domněnky. Jak bylo uvedeno výše, stávající plocha sportu by při jejím plném využití a ponechané funkci umožňovala bez současné prostorové regulace stejný, ne-li horší dopad na okolí oproti novému návrhu. Změnou majitele areálu došlo v současné době k vyčištění doposud chátrajícího a zarostlého koupaliště s rozkládajícím se tobogánem. Má zde dojít k *vybudování ekologického areálu se vzorovou ekologickou budovou při maximální míře zachování přírodní zelené plochy. Vzniklá budova má sloužit jako coworking - sdílené kanceláře v přírodě, případně školící centrum, sídlo.* Aby nedošlo k maximálnímu využití celé plochy k zástavbě je do textové části pro případ změny majitele či záměru, pro který byl územní plán měněn **doplňen koeficient zeleně ve výši 0,6**, pro zachování určitého podílu zeleně v dané ploše, aby nedošlo k takovému využití, které by umožnilo zahuštění zástavby a zhoršení podmínek nad únosnou míru i s ohledem na to, že záměr majitelky může být s odstupem času přehodnocen. Max. výškový hladina je stanovena na 2 NP, což je běžná výška pro zástavbu rodinnými domy. Změna není a nebude v rozporu s Republikovými prioritami. Jejich vyhodnocení je součástí návrhu změny, správnost je potvrzena stanoviskem nadřízeného orgánu územního plánování. Změna nenavrhuje výstavbu atomové elektrárny, ale pouze mění plochu sportu na plochu pro komerční zařízení a část na smíšenou obytnou při zachování sportu v území. Jak je uvedeno v odůvodnění :

*Plocha leží mezi komunikací III/4972 a vodním tokem pod Malenovickým rybníkem, uprostřed existující či vznikající zástavby. V platném územním plánu je území vymezeno jako stabilizovaná plocha občanské vybavenosti – tělovýchova a sport (OS) o rozsahu cca 1,3 ha (bývalé koupaliště). Smyslem úpravy je umožnit nejrůznorodější možnosti využití v kontextu okolního urbanizovaného území. Primárně je uvažováno o komerčním využití a ubytování (toto umožňuje i stávající plocha sportu), v části i realizace bydlení. Za potokem jsou plochy pro bydlení, za komunikací pak převážně plochy pro zahrádkářství. Plocha navazuje na plochu pro sport (OS č. 66). V návaznosti na plochy bydlení přes cestu (SO) je v části původní plochy OS navrhována plocha smíšená obytná SO č. 1187 v rozsahu cca 0,2 ha pro realizaci bydlení, zbývající část je řešena jako plocha komerční vybavenosti OK.1 č. 1170. Vzhledem k tomu, že se jedná v podstatě o území charakteru brownfieldu, je umožnění využití území pro jiný účel žádoucí a **v souladu s prioritami územního***

**plánování.** Plocha je limitována vedením vodovodu. Výšková regulace zástavby max. 2NP (bez výškově dominantní zástavby vzhledem k poloze). V celém rozsahu se jedná o nezemědělské pozemky.

#### **D. Nedostatečná dopravní kapacita**

Doprava je v celé lokalitě od náměstí po rybník za Riviérou samostatnou kapitolou, která není řešena. Neustále se rozšiřují kapacity pro bydlení, ale kapacita komunikací tomuto trendu neodpovídá. I bez změny ÚP (P28) už to bude velký problém v momentě, kdy se dokončí výstavba v podhradí, kde podle webových stránek „Bydlení pod hradem“ je plánováno 114 bytových jednotek. To znamená přibližně 400 nových obyvatel a 250 parkovacích míst. K tomu je potřeba přičíst pohyb dalších vozidel - pošta, různé služby, odvoz odpadků, IZS .... Podle neověřených informací developer požaduje další změny v projektu, jejichž cílem je v druhé polovině výstavby, která doposud nezačala, změnit rodinné domy na bytové domy a zmenšováním ploch bytů zvýšit jejich počet. Pokud je to pravda, sobě sice zvýší zisk, ale všem ostatním to přinese problémy, protože tím naroste počet obyvatel se všemi důsledky na okolí. Jakékoliv další navyšování BJ v tomto přečpaném prostoru již přece není možné a je to nepřijatelné. Kudy budou budoucí obyvatelé přijíždět a odjíždět? Jak bude v Malenovicích komplexně řešena doprava po realizaci záměru na Riviéře? Nikdo neví. Zatím je jediná odpověď - bude to problém. Do komplexního řešení dopravy v této části Malenovic je potřeba zahrnout i přístup k revitalizovanému prostoru kolem a za rybníkem.

Navrhovaná změna (P28) tak nerespektuje a nezohledňuje už tak přetížené dopravní kapacity a mění využití dané lokality na lokalitu, která bude vyžadovat daleko vyšší nároky na dopravní obslužnost.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námítka se zamítá**

##### **Odůvodnění:**

Změnou funkce v území nedochází k potřebě řešit dopravní obsluhu této lokality jiným způsobem oproti tomu, jak bylo řešeno dopravní napojení měněné plochy sportu. Doplněním koeficientu zeleně 0,6 a omezením výšky nedojde ke zvýšenému dopravnímu zatížení lokality oproti stávajícímu využití – kterým byla plocha sportu. Území nelze vnímat tak, že je opuštěné a není v něm pohyb. Stávající využití plochy pro sport, jak bylo řečeno výše, umožňuje mimo jiné např. i výstavbu sportovní haly. Z tohoto pohledu se budoucí dopravní zatížení novou funkcí spíše sníží. Plocha OK.1 1170 a SO 1187 se nacházejí vedle stávající kapacitní komunikace III. třídy vedoucí k dalším obcím. Parkování je zajištěno na pozemcích vlastníka. Dodržení aktuálně platné legislativy, která řeší poměry v území z hlediska dopravní obsluhy je předmětem navazujících řízení viz např. rozsudek 64A1/2021 „*obecné otázky dopravního napojení nově navrhované plochy územní plán řešit musí, ale toliko v té rovině, zda nějaké dopravní napojení připadá v dané lokalitě v úvahu, tedy zda je do budoucna realizovatelné. Podrobné řešení otázek týkajících se podoby obce, jejího fungování, vzhledem ulic či konkrétním vymezením dopravního a technického napojení lokality upravené v územním plánu (resp. jeho změny) ovšem územní plán neřeší a ani ze zákona řešit nemůže, neboť jak vyplývá z ust. §43 odst. 3 stavebního zákona územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí*“. Tvrzení o daleko větších nárocích na dopravní obslužnost je čistě spekulativní, neboť se srovnává opuštěná plocha vůči novému záměru a není bráno v potaz, že i plocha sportu v případě, že by byla využita pro účely, které jsou na ní přípustné, takovéto dopravní zatížení vyvolá a v minulosti, kdy zde koupaliště fungovalo, bezesporu vyvolávala, sice pouze sezónně, ale v daleko větší míře, než je tomu doposud.

#### **E. Chybějící řádné veřejné projednání**

Záměry, které jsou obsaženy v návrhu změny ÚP č. 4, budou mít evidentně pro občany Malenovic dalekosáhlé následky. Jedná se o složitou problematiku, jejíž průběh veřejného projednání dne 14.04.2022 na radnici byl mírně řečeno velmi neúspěšný a špatně připravený.

V první řadě byl špatně zvolený termín - ve čtvrtek odpoledne před prodlouženým 4- denním víkendem, kdy děti měly již od čtvrtka prázdniny a proto ještě více lidí než v předchozích letech odjelo na Velikonoční svátky mimo Zlín a nemohli se zúčastnit.

Dalším nepochopitelným problémem bylo špatné ozvučení a nesrozumitelný projev člověka, který popisoval a vysvětloval navrhované změny ÚP. Výsledkem bylo, že převážná část přítomných nesrozumitelnému výkladu nerozuměla, nebo ho neslyšela. Z tohoto důvodů začala část přítomných, krátce po zahájení odůvodnění navrhovaných změn ÚP, odcházet. Všeobecný názor přítomných byl, že jak zvolení termínu akce, tak špatné ozvučení a nesrozumitelnost výkladu bylo provedeno úmyslně.

Z důvodu zvoleného termínu se zkrátila zákonná 7-denní lhůta na podání připomínek o 4 dny.

Z jednání byl pořízen zvukový záznam, ze kterého bude proveden zápis. Žádám o informaci, až bude hotov, kde bude k nahlédnutí. K zápisu se budeme chtít vyjádřit. Ten ale bude k dispozici určitě až po uplynutí zákonné lhůty 7 dnů pro předání námitek 21.04.2022.

Vzhledem ke shora uvedenému tvrdím, že neproběhlo řádné veřejné projednání Změny ÚP, když veřejné projednání, jak bylo provedeno nemohlo splnit svůj zákonný účel, když

- byl cíleně zvolen termín, který odradil část obyvatel města od účasti na veřejném projednání a zároveň zkrátil dobu po zpracování námitek o dva dny, na které připadly státní svátky,
- prezentující osobě nebylo vlivem ozvučení rozumět, což je nepochybně při veřejném projednání zcela zásadní vada zamezující řádnému výkonu práv nejen dotčených vlastníků.

#### **F. Žádost o informace**

Dále žádám, abych byl informován, až bude materiál připraven k projednání v Radě města Zlína, kdy jednání proběhne, jakož i o výsledku jednání Rady.

Dále žádám, abych byl informován o termínu, kdy bude materiál z Rady předložen na jednání Zastupitelstva města Zlína, abychom se mohli k dokumentu vyjádřit a případně se zúčastnit jednání zastupitelstva.

#### **Návrh**

Navrhuji, aby nebyla Změna ÚP schválena, tedy aby nebyla schválena změna využití ve změnové lokalitě P28, a aby bylo zachováno stávající využití daného území (tělovýchova a sport).

#### **Rozhodnutí o námítce:**

##### **Námítka se zamítá**

Projednání proběhlo v řádném termínu v pracovní den po pracovní době tak, aby se projednání mohlo zúčastnit co nejvíce lidí, což se podle více než plné obřadní síně také zúčastnilo. Podle logiky podané námítky by mohla být projednání vypisována pouze mimo nadcházející svátky a prázdniny, to odjíždí na dovolenou postupně celé město. Nic takového však v zákoně není. Projednání bylo vypsáno v souladu se zákonem a všechny termíny byly dodrženy. Připomínky a námítky bylo možné podávat po celou dobu, co byl návrh změny vystaven tj. od 10. 3. 2022 do 21. 4. 2022. Pořizovatel připouští, že i přes to, že místnost byla ozvučena technikou a každý měl mikrofón, mohlo být v zadních řadách špatně rozumět vzhledem k tomu, že jednání se účastnil nad rámec zvyklostí velký počet osob, což svědčí tomu, že nadcházející svátek neměl vliv na účast a více lidí by obřadní síň města nemohla ani pojmout.

O průběhu projednání je udělán 20 ti stránkový záznam, který nelze připomínkovat, ani do něj diktovat. Zpracovává se po veřejném projednání a slouží k zaznamenání průběhu projednání. Záznam je k dispozici u pořizovatele.

*V podrobnostech pořizovatel dále odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o námítce k opakovanému veřejnému projednání č. 14-21.*

**Q1. ANC FOD, s.r.o., ANC real, a.s.,** v zast. Mgr. Petr Maršálek, Maršálek, Žíla & Partneři, advokátní kancelář, s.r.o.  
Námítka ze dne 20.4.2022

#### **Řízení o změně územního plánu, aktivní legitimace k podání námitek**

Dne 10. 3. 2022 pořizovatel doručil návrh Změny č. 4 a oznámení o konání veřejného projednání veřejnou vyhláškou. Dne 14. 4. 2022 v 15:30 hodin proběhlo v obřadní síni Magistrátu města Zlína veřejné projednání Návrhu změny č. 4 Územního plánu Zlína, ve smyslu ustanovení § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „**stavební zákon**“). Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý ve smyslu § 55b odst. 2 věta druhá stavebního zákona uplatnit své připomínky a dotčené osoby mohou uplatnit své námítky.

Klient sděluje, že **je dotčenou osobou ve smyslu ustanovení § 55b odst. 2 věta druhá ve spojení s § 52 odst. 2 stavebního zákona, neboť je vlastníkem pozemků dotčených Změnou č. 4**

**Územního plánu Zlína**, konkrétně společnost ANC real, a.s. vlastní pozemky zapsané na LV č. 2152 v katastrálním území Prštné a společnost ANC FOD s.r.o. vlastní pozemky zapsané na LV č. 2351 v katastrálním území Prštné (konkrétní výčet pozemků viz příloha). Klient dále sděluje, že předmětné nemovitosti jsou pronajaty společností ANC COMPONENTS s.r.o., IČ 27699218, se sídlem Nábřeží 737, Prštné, 760 01 Zlín, což je společnost personálně provázaná s Klientem, kdy jednateli této společnosti jsou pan Ing. Petr Sedláček (což je předseda správní rady společnosti ANC real, a.s. a jednatel společnosti ANC FOD s.r.o.) a pan Dušan Jurkovič (což je člen správní rady společnosti ANC real, a.s. a jednatel společnosti ANC FOD s.r.o.). Pokud budou tedy dále v rámci odůvodnění námitek zmiňovány aktivity Klienta, jedná se o aktivity všech 3 společností.

## **Námítky proti návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína**

**Klient, jakožto dotčená osoba tedy tímto v zákonné lhůtě podává námítky proti návrhu**

**Změny č. 4 Územního plánu Zlína, které odůvodňuje níže v tomto podání.**

Co se týče území dotčeného námítkami, jedná se o **plochu SO.1 v návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína označovanou číslem 1184, P78, Zlín, Prštné, Rybníky, změnová lokalita U18.** Je navrhována přestavba lokality Rybníky na východním okraji k.ú. Prštné v návaznosti na k.ú. Zlín. Pokud se níže Klient vyjadřuje k návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína a vznáší námítky, jedná se o argumentaci a námítky vztahující se k uvedené ploše.

### **A) POVAHA ČINNOSTI KLIENTA V DOTČENÉM ÚZEMÍ**

Klient podniká v oblasti strojírenství, konkrétně je svým charakterem výrobní organizací zabývající se lisováním a tvářením komplikovaných a tolerančně náročných kovových dílů pro nejnáročnější aplikace. Významným zákazníkem Klienta jsou nadnárodní společnosti v oblasti automotive, se kterými má Klient uzavřeny dlouhodobé kontrakty. V případě Klienta se jedná o neustále se rozvíjející společnost s již téměř třicetiletou tradicí. Klient zaměstnává asi 60 zaměstnanců.

V posledních letech došlo k modernizaci výroby, obslužných provozů, technického zázemí, informačních technologií i systému řízení. Došlo také k zavedení a certifikaci systému řízení jakosti v souladu s normou IA TF 16949. Vše výše uvedené si vyžádalo nemalé investice, které Klient vynaložil za účelem rozvoje svého podnikání. Došlo taktéž k investicím do nemovitostí ve vlastnictví Klienta a vybudování nových skladů.

Záměrem Klienta na nadcházející období je také rozšířit své výrobní a skladovací prostory v dotčeném území v průmyslové zóně Rybníky, neboť se společnost rozrůstá a je potřeba se dále rozvíjet. V případě, že by byl návrh Změny č. 4 Územního plánu Zlína v projednávané podobě schválen, nebylo by toto Klientovi umožněno.

### **B) KONKRÉTNÍ NÁMITKY**

Dle návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína má v námítkami dotčeném území dojít k „přestavbě stávajících ploch smíšených průmyslových a výrobních (SP a V) a části ploch pro dopravní infrastrukturu na plochy určené pro tvorbu městského centra. Snahou je postupně přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet).“<sup>1</sup> Níže Klient odůvodňuje své námítky formou jednotlivých důsledků, ke kterým by schválením Změny č. 4 Územního plánu Zlína mohlo dojít.

#### **1) Zásah do ústavně zaručeného práva na podnikání**

Dle návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína by v dotčeném území nebylo možné dále rozvíjet stávající výrobu a výroba by mohla fungovat pouze v nezměněném objemu. Tento důsledek považuje (nejen) Klient za zvlášť závažný, jelikož tím nejen že dojde k ukončení rozvoje podnikání v dané oblasti, ale pokud by se jednalo o obytnou zónu, jak je navrhováno, tak automaticky dojde i k podstatnému omezení stávající činnosti firem v lokalitě Rybníky, a to z důvodu nemožnosti provozování výrobní činnosti ve stávajícím rozsahu. Je nutné si uvědomit, že Klient zpracovává značné množství materiálu (cca 5 tisíc tun oceli ročně), který je nutné do jeho výrobního areálu přivést a zase odvézt, což znamená denní příjezd nákladních vozidel do sídla Klienta. Jen pro společnost Klienta areálem projedou denně v průměru 3 vozidla kamionové dopravy.

Pro Klienta by případná změna územního plánu znamenala fatální dopady s ohledem na jeho provozní činnost. V případě plochy občanského vybavení by zcela jistě nebylo možné udržet stávající provoz, a to zejména s ohledem na hlukové limity, prašnost, omezení nočních či víkendových směn, výše uvedenou nutnost dopravy materiálu atd. Vše výše uvedené by pro Klienta mělo závažné důsledky v tom smyslu, že by nebyl schopen plnit své (již uzavřené) závazky vůči svým smluvním partnerům, což by pro něj znamenalo vystavení se sankcím za neplnění smlouvy.

#### **2) Nepřiměřenost navrhované změny územního plánu**

Přílohou odůvodnění změny č. 4 Územního plánu Zlína je také „Expertní vyjádření k potřebě bytů a zastavitelných ploch pro bydlení ve Statutárním městě Zlín“. Dle této studie bylo vyhodnoceno, že je potřeba realizace cca 2450 nových bytů, tím pádem je potřeba vymezit další zastavitelné plochy.

Expertní vyjádření však posuzuje věc izolovaně pouze z hlediska bytové potřeby a nevypořádává se s ostatními faktory, zejména s potřebou podnikání a zaměstnanosti. Tyto faktory by měly být brány v potaz a měly by být při projednávání změny územního plánu též vypořádány.

Je potřeba uvést, že se v případě výrobních společností v dané lokalitě nejedná pouze o Klienta, ale asi o dalších asi 20 společností působících v areálu (lokalita Rybníky), přičemž tyto společnosti všechny aktivně působí a navrhovaná změna územního plánu Zlína by jim jistě (stejně jako Klientovi) činila značné potíže, jelikož se z velké části jedná též o výrobní společnosti. **Pro ilustraci (jelikož si Klient není jist, zda zastupitelé Statutárního města Zlína mají přehled**

o aktuální situaci v areálu Rybníky a celkovém počtu působících společností a jejich činnosti).

**Klient udává, že roční obrat těchto společností činí dohromady cca 1,5 mld. Kč a tyto společnosti zamě stávají celkově okolo 500 zaměstnanců,** což rozhodně není zanedbatelné číslo a v případě realizace změny územního plánu by většina těchto společností byla nucena své provozy omezit, ne-li úplně zrušit (přesunout na jiné místo), čímž by došlo k zániku pracovních míst ve Zlíně. Klient má povědomí o tom, že ostatní subjekty působící v areálu budou taktéž podávat námítky proti návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína a nejedná se tedy o ojedinělý exces ze strany našeho Klienta.

Z hlediska proporcionality je třeba posoudit, zda zájem na vytvoření plochy pro bydlení převažuje zájem na zachování stávajícího stavu – tedy udržení provozů firem působících v průmyslovém areálu Rybníky. **Dle názoru našeho Klienta dochází návrhem Změny č. 4 Územního plánu Zlína k významnému zásahu do stávajícího stavu a tento návrh nelze ospravedlnit jakýmkoliv veřejným zájmem a návrh Změny č. 4 Územního plánu Zlína je tedy vzhledem k okolnostem případu nepřiměřený.** Nadto pořizovatel změny územního plánu nikterak nekompensuje „zrušené“ průmyslové a výrobní plochy a nevymezuje je ani na jiném místě.

Území dotčené námítkami (areál Rybníky) je historicky průmyslovým areálem a ráz tohoto území je tedy tímto dán. Klient považuje navrhovanou přestavbu za nelogickou a do daného území se nehodící. Pokud pořizovatel chtěl vymezit plochy občanského vybavení, zcela jistě bylo možné najít jiné lokality v rámci Města Zlín či jejího okolí a i pokud by mělo dojít ke změně územní plánu v lokalitě Rybníky, tak se změna nemůže týkat celého vymezeného území (změnová lokalita U18), nýbrž toliko jeho částí v nezbytném rozsahu.

### **3) Zásah do vlastnického práva Klienta přesahující spravedlivou míru**

Případným schválením Změny č. 4 Územního plánu Zlína by došlo k zásahu do vlastnického práva Klienta, který přesahuje spravedlivou míru. V důsledku případné změny územního plánu by došlo ke snížení hodnoty nemovitých věcí ve vlastnictví Klienta, jelikož v důsledku omezení vyplývajících z povahy obytné zóny by se nemovitosti staly de facto neprodejnými pro svůj stávající účel.

### **4) Ostatní námítky**

Klient zdůrazňuje, že v areálu již provedl značné investice za účelem stabilizace a dále rozšíření svých podnikatelských aktivit. Mimo jiné také Klient vybudoval na hranici svého pozemku (v západní části svého pozemku směrem k rodinným domům) protihlukovou stěnu, aby v co největší míře eliminoval hluk z jeho výroby. Lze tedy tvrdit, že Klient po dlouhá léta budoval zázemí své firmy, a to i s přihlédnutím k oprávněným zájmům vlastníků okolních pozemků. Schválením změny územního plánu by tato dlouholetá snaha o budování společnosti byla zmařena.

V neposlední řadě Klient zmiňuje také samotný proces pořizování Změny č. 4 Územního plánu Zlína, kdy žádný zástupce města nevedl diskuzi se subjekty působícími v dotčeném území a nezjistil tedy případné dopady navrhované změny. Klient a další společnosti působící v areálu se domnívají, že zástupci města nemají reálnou představu o rozsahu výrobního areálu a činnosti v něm.

V minulosti došlo taktéž k převodu pozemků – komunikace v areálu Rybníky Statutárnímú městu Zlín za symbolickou kupní cenu, přičemž vlastník komunikace tyto pozemky dlouhodobě neudrží, byť se k tomu zavázal a stav komunikací se proto zhoršuje. Tuto situaci bude také do budoucna potřeba řešit.

Na základě výše uvedeného tedy Klient shmuje, že by Změnou č. 4 Územního plánu Zlína došlo k nepřiměřenému a závažnému zásahu do (nejen) jeho podnikání a lze tvrdit, že by schválením změny došlo k likvidaci podnikání v dané oblasti. Z toho důvodu Klient nesouhlasí s navrhovanou Změnou č. 4 Územního plánu Zlína (se změnou z plochy smíšené průmyslové – SP na plochu smíšenou obytnou - SO.1; změnová lokalita U18) a podává tyto námítky, jejichž odůvodnění je uvedeno výše v tomto podání.

### **Rozhodnutí o námítce:**

#### **Námítce se vyhovuje částečně**

Město zvážilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu SO.2 v západní části areálu Rybníků ustoupilo. V zájmu obce je však vymezení nových smíšených obytných ploch, kde postupně dojde k výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů, staveb pro bydlení apod. Tento účel je v souladu se zájmem na dalším rozvoji výstavby ve městě Zlín. Funkční určení dotčené plochy pro výše uvedené aktivity povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná, přesto, že na plochy SO.1 městského centra bezprostředně navazuje, přičemž funkce SO.1 – městské centrum nelze spojovat výhradně s náměstím, ale s obsahem takto vymezené plochy. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro bydlení žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jde o zásah racionální a přiměřený.

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „**Při územním plánování jde o vyvážení zájmů**

**vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.“**

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

Požizovatel na základě uplatněných námitek a po jejich vyhodnocení s určeným zastupitelem vzal v úvahu oba konkurující si zájmy, tedy na straně jedné potřebu vymezit v dané lokalitě plochy s rozmanitějším funkčním využitím, na straně druhé zájem podatelů námitek na určité míře zachování dosavadního funkčního využití. Výsledkem je přijaté řešení, které umožňuje realizovat oba zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován. Pokud podatelé uvádějí, že plochy pro bydlení nacházející se v blízkosti jimi vlastněných pozemků mohou ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků, je třeba odkázat na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že vlastník nemá nárok na absolutní stabilitu funkčního užití ploch dle územního plánu

## **Q2. Kalina industries s.r.o.**

Námítka ze dne 19.4.2022

Podatel navrhuje pozemky p. č. st. 5160 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1848 m<sup>2</sup> jehož součástí je stavba č.p. 5574 způsob využití výroba a pozemky p.č. 1377/3, p.č. 1377/38, p.č. 1377/41, p.č. 1377/80, p.č. 1377/88 v k.ú. Zlín ponechat ve stávajícím zařazení, tj. plochy smíšené průmyslové a výrobní (SP a V) - tzn. nesouhlasí se změnou plochy na plochy smíšené (obytné) v centrální zóně městského centra SO.1- z následujících důvodů: Areál „Rybníky“ je historicky koncipován již od působení rodiny Bařů, jako areál průmyslový, a i v současné době plochy areálu zaujímají výrobní firmy. Naše firma od roku 1990 vyrábí těsnění a průmyslové dílce a v současné době má 70 zaměstnanců. V letošním roce jsme za účelem rozvoje výroby zakoupili výše uvedené nemovitosti. Změnou územního plánu z plochy smíšené výrobní na plochu smíšenou (obytnou) by byl znemožněn jakýkoli budoucí rozvoj či modernizace výroby.

Je zcela nepochybné, že navrhovaná změna by vedla k fatální stagnaci výrobních aktivit. Je nutno brát v úvahu, že v předmětném areálu nachází pracovní uplatnění několik stovek osob a v návaznosti na další související obory se pak jedná o tisícovky pracovních míst.

Absurdním přípuštěním bytové, a dokonce individuální občanské výstavby bude docházet zcela nepochybně ke konfliktním situacím. Ze zkušenosti z jiných oblastí, je evidentní, že stížnostem zde bydlicích občanů bude ze strany příslušných orgánů vždy věnována vyšší míra ochrany, což následně povede nejen ke stagnaci ale přímo i k rušení pracovních příležitostí. Prosperující a rozvíjející firmy se z důvodů nemožnosti dalšího rozvoje stěhují do podnikatelsky příznivějších lokalit, což má za následek chudnutí města a rizika rostoucí nezaměstnanosti ve Zlíně a blízkém okolí. Dochází pak také k narušení vazeb mezi kooperujícími firmami, což se negativně projeví na prosperitě města, sice za delší čas, ale bohužel s nevratným účinkem.

V poslední době ve Zlíně vznikly (od cca 2020) a nadále vznikají stovky bytů. Jedná se např. o dva velké bytové domy na Bartošově čtvrti (více jak 200 bytových jednotek), Zálešná -býv. prádelna (34 b.j.), Lorencova -mrakodrap (cca 125 b.j.), Sadová -býv. Telekom (cca 50 b.j.), Tyršovo nábřeží – Riverfront Gardens (cca 110 b.j.), bytový dům Čepkovská (cca 20 b.j.). Toto jsou příklady jen z širšího centra, další projekty jsou např. v Prštném, Malenovicích apod. A to zde není zde zmíněna individuální výstavba. Naopak plochy či objekty vhodné pro průmyslovou výrobu město nebuduje a ani nepodporuje -viz. projednávaná změna ÚP.

Změna do ploch městského centra SO.1, je na uvedené pozemky dosud zařazené jako smíšené průmyslové a výrobní plochy zcela nevhodná. Funkční vymezení ploch SO.1 je určeno bezvýjimečně do městského centra



(občanské vybavení nadměstského a městského významu, pozemky staveb pro bydlení, pro komerční zařízení, služby, pro související dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství, sídelní zeleň) a není kompatibilní s výše uvedeným tedy stávajícím zařazením ploch jako plochy smíšené průmyslové a výrobní. Změnou ÚP by v podstatě došlo k omezení vlastnických práv podatelů, kdy vzhledem k jeho rozsahu a důsledkům by zcela nepochybně přesáhlo spravedlivou míru viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009. Územní plán dle citovaného judikátu reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. Jedná-li se o zásahy, jejichž citelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu (čl. 11 odst. 4 LZPS), a to z veřejných prostředků nebo z prostředků toho, v jehož prospěch je zásah do vlastnictví proveden. V daném případě podatel vnímá změnu ÚP jako zásah, jehož citelnost přesahuje míru, kterou by byl vlastník schopen bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva snášet a za svou zmařenou investici by nárokoval adekvátní náhradu.

K nepřiměřenému omezování podatelů oproti jiným subjektům je nezbytné uvést, že ÚP v souladu s výše zmíněným judikátem reguluje možné způsoby využití určitého území a měl by být prostředkem k harmonizaci poměrů na území jím regulovaném a sladovat veřejný zájem s individuálními zájmy týkajícími se daného území. V rozporu s takto deklarovanými cíli však fakticky navrhovaná změna způsobuje nerovnost v zacházení s dotčenými subjekty, tj. podatelem a navrhovatelem změny ÚP. Podatel je omezen ve svém podnikání, když stávající výroba má být zakonzervována v nezměněném objemu a nemůže se dále rozvíjet a vytvářet další pracovní příležitosti, přičemž ale za tímto cílem podatele předmětné nemovitosti s výdajem mnoha desítek miliónů korun letos ke svému podnikání zakoupil. Oproti tomu jsou navrhovanou změnou upřednostněny spekulativní zájmy menšinového vlastníka pozemků v lokalitě Rybníky, jako navrhovatele změny ÚP, který do stávajících ploch smíšených průmyslových a výrobních hodlá prosadit bytové domy a stavby občanského vybavení, které budou vždy způsobovat kolizi se stávající průmyslovou zástavbou. A to, aniž by v daném území pro navrhovanou změnu byl jakýkoliv důvod z hlediska jejího současného převažujícího využití.

Z uvedeného důvodu podatel navrhuje výše specifikované pozemky ponechat v ÚP jako plochy smíšené průmyslové a výrobní.

Na projednávané změně ÚP je zářející způsob samotného projednávání. Je opravdu problém zaslat do datové schránky dotčeným firmám informaci o plánované změně? Nebo bylo záměrem informaci „v tichosti“ vyvěsit na úřední desce a naplánovat veřejné projednání v termínu velikonočních prázdnin, aby pro možné podání námitek zbyly pouze 3 pracovní dny? Doufáme, že si heslo „Zlín-město nekonečných možností“, které bylo na konci roku prezentováno v souvislosti s letošním výročím 700 let někdo špatně nevyložil čistě pro své obohacení.

### **Rozhodnutí o námítce:**

#### **Námítce se vyhovuje**

Město zvážilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu SO.2 v západní části areálu Rybníků ustoupilo.

Projednání proběhlo v řádném termínu v pracovní den po pracovní době tak, aby se projednání mohlo zúčastnit co nejvíce lidí, což se podle více než plné obřadní síně také zúčastnilo. Podle logiky podané námítky by mohla být projednání vypisována pouze mimo nadcházející svátky a prázdniny, to odjíždí na dovolenou postupně celé město. Nic takového však v zákoně není. Projednání bylo vypsané v souladu se zákonem a všechny termíny byly dodrženy. Připomínky a námítky bylo možné podávat po celou dobu, co byl návrh změny vystaven tj. od 10. 3. 2022 do 21. 4. 2022.. Není tedy pravda, že na jejich sepsání byly pouze 4 dny.

*V podrobnostech pořizovatel dále odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o námítce k opakovanému veřejnému projednání č. 3.*

#### **Q4. IMONT s.r.o.**

Námítka ze dne 19.4.2022

**K návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína**, podává námítku jehož předmětem je řešení dílčích změn podle Pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny, které jsou součástí Zprávy o uplatňování Územního plánu Zlína v uplynulém období 2016-2020 (dále jen „Zpráva“) a dále řešení individuálních požadavků fyzických a právnických osob a dalších požadavků z podnětu města, které nebyly součástí „Zprávy“.

##### **1. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva:**

Společnost IMONT, s.r.o. je vlastníkem mimo jiné následujících nemovitostí v katastrálním území Prštné: pozemek p.č. st. 893, jehož součástí je stavba č.p. 719, jiná stavba, stojící na pozemku p.č. st. 893 a dále pozemek p.č.529/104

##### **2. Vymezení území dotčeného námítkou:**

Zlín, Prštné, Rybníky, změnová lokalita U18

##### **3. Obsah námítky:**

Společnost IMONT, s.r.o. **nesouhlasí** s návrhem přestavby průmyslové lokality Rybníky na východním okraji k.ú. Prštné na plochu smíšenou pro tvorbu městského centra (viz SO.1 č. 1184, změnová lokalita U18) a navrhuje ponechání této lokality pro stávající využití, tedy smíšené výrobní.

##### **4. Odůvodnění námítky:**

Společnost IMONT, s.r.o. je návrhem Změny č. 4 Územního plánu Zlína jako vlastník pozemků a staveb uvedených v bodu 1 výše dotčena následujícím způsobem:

Výslovně deklarovanou snahou Změny č. 4 Územního plánu Zlína je mimo jiné postupně přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše (Zlín, Prštné, Rybníky, změnová lokalita U18) na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu a nemůže se dále rozvíjet (str. 53 Odůvodnění - Textové části, které je součástí návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína).

Společnost IMONT, s.r.o. je vlastníkem průmyslového objektu č.p. 719 a souvisejících pozemků, které dlouhodobě využívá za účelem velkoobchodního a maloobchodního prodeje elektroinstalačního materiálu a svítidel. S tím souvisí distribuce materiálu jak do společnosti IMONT, s.r.o., tak ze společnosti. Přestavbou průmyslové lokality Rybníky na východním okraji k.ú. Prštné na plochu smíšenou pro tvorbu městského centra by byly omezeny či znemožněny stavební úpravy objektu společnosti IMONT, s.r.o., případně by na pozemku p.č. st. 893 byla zcela znemožněna výstavba nového průmyslového objektu. Pořízení, úpravy, renovace a údržba průmyslového objektu č.p. 719 přitom byla pro společnost IMONT, s.r.o. významnou investicí, která by tak byla zcela zmařena.

Postupnou změnou charakteru lokality by dále docházelo k omezení nákladní dopravy po komunikacích v rámci stávajícího průmyslového areálu, která je pro činnost společnosti IMONT, s.r.o., jak je uvedeno výše, nezbytná. Změna č. 4 Územního plánu Zlína spočívající v přestavbě průmyslové lokality Rybníky na východním okraji k.ú. Prštné na plochu smíšenou pro tvorbu městského centra (viz SO.1 č. 1184, změnová lokalita U18) by tak společnosti IMONT, s.r.o. postupně znemožnila využití jejího majetku k účelu, za kterým byl tento majetek pořízen, a pro společnost IMONT, s.r.o. by taková změna byla likvidační.

Celý areál je přitom historicky průmyslový, je vybavený odpovídající infrastrukturou pro průmyslovou činnost a jeho součástí jsou v současnosti průmyslové provozy, které nyní fakticky změnu charakteru lokality na plochu smíšenou pro tvorbu městského centra vylučují (betonárna, slévárna apod.). Je tedy zřejmé, že i v případě, kdyby došlo k formální změně charakteru lokality na plochu smíšenou pro tvorbu městského centra, fakticky by k výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů a staveb pro bydlení nedošlo, a pouze by se zakonzervovala stávající průmyslová výroba bez možnosti její modernizace. Firma v posledních 4 letech zdvojnásobila svůj roční obrát, a z důvodu zvyšující se poptávky po sortimentu společnosti plánuje rozšíření skladových prostor a zvýšení počtu zaměstnanců. Firma využívá k zásobování zbožím i kamiony, což by při plánovaných změnách nebylo možné. V konečném důsledku by to mohlo vést k likvidaci firmy, přestože ta na trhu úspěšně působí již 30 let.

##### **Rozhodnutí o námítkě:**

##### **Námítce se vyhovuje částečně**

Město zvážilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu SO.2 v západní části areálu Rybníků ustoupilo. V zájmu obce je však vymezení nových smíšených obytných ploch, kde postupně dojde k výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů, staveb pro bydlení apod. Tento účel je v souladu se zájmem na dalším rozvoji výstavby ve městě Zlín. Funkční určení dotčené plochy pro výše uvedené aktivity povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým

využitím izolovaná, přesto, že na plochy SO.1 městského centra bezprostředně navazuje, přičemž funkce SO.1 – městské centrum nelze spojovat výhradně s náměstím, ale s obsahem takto vymezené plochy. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro bydlení žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jde o zásah racionální a přiměřený.

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „**Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.**“

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

Poživatel na základě uplatněných námitek a po jejich vyhodnocení s určeným zastupitelem vzal v úvahu oba konkurující si zájmy, tedy na straně jedné potřebu vymezení v dané lokalitě plochy s rozmanitějším funkčním využitím, na straně druhé zájem podatelů námitek na určité míře zachování dosavadního funkčního využití. Výsledkem je přijaté řešení, které umožňuje realizovat oba zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován. Pokud podatelé uvádějí, že plochy pro bydlení nacházející se v blízkosti jimi vlastněných pozemků mohou ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků, je třeba odkázat na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že vlastník nemá nárok na absolutní stabilitu funkčního užití ploch dle územního plánu

## Q5. Krátký Zdeněk

Námítka ze dne 20.4.2022

Údaje podle katastru nemovitostí dokládající dotčená práva – číslo parcel:

pozemky: st. 5155 součástí pozemku je stavba č.p. 7037, p.č. 1377/35, p.č. 1377/90 v k.ú. Zlín

Číslo listu vlastnictví a název katastrálního území podle katastru nemovitostí: LV č. 4033, katastrální území Zlín. Vymezení území dotčeného námítkou: Průmyslový areál „Rybníky“ v katastrálních územích Zlín a Prštne

### Text námítky:

**Navrhujeme, aby pozemky p.č. st. 5155 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1520 m<sup>2</sup> jehož součástí je stavba č.p. 7037 - stavba pro výrobu a skladování, pozemky č.p. 1377/35 - manipulační plocha o výměře 1465 m<sup>2</sup> a p.č. 1377/90 - manipulační plocha o výměře 545 m<sup>2</sup> v k.ú. Zlín, jakož i ostatní pozemky v areálu Rybníky v k.ú. Zlín a Prštne byly ponechány ve stávajícím zařazení, tj. plochy smíšené průmyslové a výrobní {SP a V), a to z následujících důvodů:**

Areál „Rybníky“ byl vybudován a provozován jako areál výrobní, resp. komerční. Aktuálně je zde situována velmi různorodá výroba a s ní související komerční služby a je zcela nevhodné, aby do takové oblasti byla umístěna bytová a občanská výstavba. Naše společnost se od roku 1999 zabývá výrobou přesných strojírenských výrobků - obráběcích nástrojů ze slinutých karbidů a malých precizních dílců z oceli. Zaměstnáváme 31 kmenových zaměstnanců (cca 60% s trvalým bydlištěm ve Zlíně) a průběžně několik brigádníků z řad studentů a seniorů. Každý rok v naší společnosti probíhá odborná praxe studentů Střední průmyslové školy polytechnické - COP a Střední průmyslové školy Zlín. Obrat naší společnosti v roce 2021 činil 98,5 mil. Kč a za stejný rok jsme odvedli na DPH 8,49 mil Kč. Aktuálně máme výrobní kapacitu plně obsazenou a hledáme možnosti, jak tuto kapacitu v případě příznivých ekonomických podmínek rozšířit - prioritně v areálu Rybníky. Máme v úmyslu vybudovat moderní průmyslovou víceúčelovou vícepatrovou halu pro strojírenskou výrobu s dostatečným administrativním zázemím pro vzdělávání, vývoj, výzkum a vědu s napojením na vzdělávací instituce střední a vysokoškolské úrovně města Zlína. Navrhovaná změna by vedla k nemožnosti dalšího perspektivního

rozvoje a postupně až ke zrušení pracovních míst a ukončení činnosti. Přitom předmětné nemovitosti jsme v nedávné době pořizovali právě proto, že se jedná o „podnikatelský“ areál, kde nebudu svou činností rušit občanskou zástavbu, a naopak já nebudu obtěžován stížnostmi bydlicích občanů - sousedů, aktuálně naše společnost vyrábí v režimu 24/7 (tj. 24 hodin denně 1 7 dní v týdnu = nepřetržitý provoz). Pokud je mi známo, tak v areálu Rybníky našlo pracovní uplatnění zhruba 500 (!) lidí a jejich pracovní uplatnění je navrhovanou změnou územního plánu velmi ohroženo, u provozů hlučnějších nebo prašnějších, než můj je to v podstatě jisté. Povoláním bytové výstavby bude docházet zcela nepochybně ke konfliktním situacím. V případě, že bychom musely stěhovat výrobní prostory mimo město Zlín, by došlo ke ztrátě kvalifikovaných pracovníků v odhadovaném množství 2040% z titulu narušení dopravní dostupnosti. Toto by nám mohlo způsobit vážné problémy z důvodu velké časové náročnosti zaškolování pracovníků. Podle mých znalostí i mé vlastní zkušenosti je možností bydlení ve Zlíně dostatek. V nabídce jsou desítky bytů, domů i možnosti nájmu. Přitom počet obyvatel Zlína je stále nižší a nižší, za cca 30 let o cca 10.000 obyvatel. Proč je tedy nutno vytvářet problematickou změnu územního plánu, pokud počet obyvatel Zlína klesá a současně je zde stále velmi široká nabídka, a hlavně výstavba nových bytů v oblastech pro bytovou a občanskou výstavbu vhodných? Za poslední tři roky ve Zlíně vzniklo/vzniká cca 500 nových bytů. Změna do ploch městského centra SO.1, je na uvedené pozemky dosud zařazené jako smíšené průmyslové a výrobní plochy zcela nevhodná. Funkční vymezení ploch SO.1 je určeno bezvýjimečně do městského centra (občanské vybavení nadměstského a městského významu, pozemky staveb pro bydlení, pro komerční zařízení, služby, pro související dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství, sídelní zeleň) a není kompatibilní s výše uvedeným tedy stávajícím zařazením ploch jako plochy smíšené průmyslové a výrobní. Změnou ÚP by v podstatě došlo k omezení vlastnických práv podatele, kdy vzhledem k jeho rozsahu a důsledkům by zcela nepochybně přesáhlo spravedlivou míru viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1Ao 12009. Územní plán dle citovaného judikátu reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. Jedná-li se o zásahy, jejichž citelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu (čl. 11odst. 4 LZPS), a to z veřejných prostředků nebo z prostředků toho, v jehož prospěch je zásah do vlastnictví proveden. V daném případě podatel vnímá změnu ÚP jako zásah, jehož citelnost přesahuje míru, kterou by byl vlastník schopen bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva snášet a za svou zmařenou investici by nárokoval adekvátní náhradu.

K nepřiměřenému omezování podatele oproti jiným subjektům je nezbytné uvést, že ÚP v souladu s výše zmíněným judikátem reguluje možné způsoby využití určitého území a měl by být prostředkem k harmonizaci poměrů na území jím regulovaném a sladovat veřejný zájem s individuálními zájmy týkajícími se daného území. V rozporu s takto deklarovanými cíli však fakticky navrhovaná změna způsobuje nerovnost v zacházení s dotčenými subjekty, tj. podatelem a navrhovatelem změny ÚP. Podatel je omezen ve svém podnikání, když stávající výroba má být zakonzervována v nezměněném objemu a nemůže se dále rozvíjet a vytvářet další pracovní příležitosti, přičemž ale za tímto cílem podatel předmětné nemovitosti s výdajem mnoha milionů korun ke svému podnikání zakoupil. Oproti tomu jsou navrhovanou změnou upřednostňovány zájmy vlastníka pozemků v lokalitě Rybníky, která činí jen cca 23 %. Na nevhodné umožnění bytové a občanské výstavby do stávajících ploch (které budou vždy způsobovat konfliktní situace) je možno nahlížet i tak, že by byla upřednostněna pozemková spekulace oproti pokojnému rozvoji podnikatelských aktivit se stovkami pracovních míst a dalšími benefity i pro město. **Z hlediska současného převažujícího využití území není pro navrhovanou změnu jakýkoliv rozumný důvod, a proto navrhuji, aby výše specifikované pozemky, jakož i celý areál byl ponechán v ÚP jako plochy smíšené průmyslové a výrobní.**

#### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitce se vyhovuje částečně**

Město zvážilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu SO.2 v západní části areálu Rybníků ustoupilo. V zájmu obce je však vymezení nových smíšených obytných ploch, kde postupně dojde k výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů, staveb pro bydlení

apod. Tento účel je v souladu se zájmem na dalším rozvoji výstavby ve městě Zlín. Funkční určení dotčené plochy pro výše uvedené aktivity povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná, přesto, že na plochy SO.1 městského centra bezprostředně navazuje, přičemž funkce SO.1 – městské centrum nelze spojovat výhradně s náměstím, ale s obsahem takto vymezené plochy. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro bydlení žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jde o zásah racionální a přiměřený.

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „**Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.**“

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

Požizovatel na základě uplatněných námitek a po jejich vyhodnocení s určeným zastupitelem vzal v úvahu oba konkurující si zájmy, tedy na straně jedné potřebu vymezení v dané lokalitě plochy s rozmanitějším funkčním využitím, na straně druhé zájem podatelů námitek na určité míře zachování dosavadního funkčního využití. Výsledkem je přijaté řešení, které umožňuje realizovat oba zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován. Pokud podatelé uvádějí, že plochy pro bydlení nacházející se v blízkosti jimi vlastněných pozemků mohou ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků, je třeba odkázat na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že vlastník nemá nárok na absolutní stabilitu funkčního užití ploch dle územního plánu

*V podrobnostech požizovatel dále odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o námitce k opakovanému veřejnému projednání č. 3.*

## **Q7. FORMA TRADE 338 s.r.o. Prštne**

Námitka ze dne 20.4.2022

**Věc: Navrhovaná změna územního plánu č.4 v průmyslovém areálu Rybníky. Nesouhlas s navrhovaným řešením – smíšené plochy SO.1**

Na základě informace a veřejného projednávání navrhované změny územního plánu č. 4 s1 dovolujeme s navrhovaným řešením smíšené zóny SO.1 v průmyslovém areálu Rybníky NESOUHLASIT .

K věci uvádíme následující:

Společnost FORMA TRADE 338 s.r.o. je vlastníkem nemovitostí na adrese Nábřeží 728, areálové značení č. 338. Tyto nemovitosti se nacházejí na následujících parcelách:

Parcela st. 1023 k. ú. Prštne (výměra 294 m<sup>2</sup>) Parcela č. 529/109 k. ú. Prštne (výměra 1 625 m<sup>2</sup>)

Sdělujeme, že naše budova již historicky sloužila vždy k výrobním a skladovacím účelům, jako součást průmyslového areálu firmy Baťa a později s.p. Svit (Svit a.s.) až do nynější doby.

V současnosti v této budově provozujeme autoservis, dále jsou zde skladovací prostory. Zásobování objektu je řešeno kamionovou dopravou v denních i nočních hodinách. V budově pracuje okolo 7 zaměstnanců a navštíví ji denně okolo 30 zákazníků zejména s nákladními automobily.

Naše společnost investovala velké finanční prostředky do technologického vybavení budovy, vybudování sociálního zázemí pro zaměstnance a také do pořízení pozemku okolo této budovy od Statutárního města Zlína.

Z těchto důvodů nechceme být omezováni navrhovanou smíšenou zónou SO.1.

Záměrem naší společnosti je rekonstrukce budovy a do budoucna i možnost změny účelu užívání dle případných

budoucích nájemníků. V případě změny územního plánu dle výše uvedeného návrhu by bylo problematické provést změnu užívání na jiný účel podnikání

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitce se vyhovuje částečně**

Město zvážilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu SO.2 v západní části areálu Rybníků ustoupilo. V zájmu obce je však vymezení nových smíšených obytných ploch, kde postupně dojde k výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů, staveb pro bydlení apod. Tento účel je v souladu se zájmem na dalším rozvoji výstavby ve městě Zlín. Funkční určení dotčené plochy pro výše uvedené aktivity povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná, přesto, že na plochy SO.1 městského centra bezprostředně navazuje, přičemž funkce SO.1 – městské centrum nelze spojovat výhradně s náměstím, ale s obsahem takto vymezené plochy. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro bydlení žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jde o zásah racionální a přiměřený.

Dle nálezů Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „**Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.**“

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

Požizovatel na základě uplatněných námitek a po jejich vyhodnocení s určeným zastupitelem vzal v úvahu oba konkurující si zájmy, tedy na straně jedné potřebu vymezení v dané lokalitě plochy s rozmanitějším funkčním využitím, na straně druhé zájem podatelů námitek na určité míře zachování dosavadního funkčního využití. Výsledkem je přijaté řešení, které umožňuje realizovat oba zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován. Pokud podatelé uvádějí, že plochy pro bydlení nacházející se v blízkosti jimi vlastněných pozemků mohou ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků, je třeba odkázat na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že vlastník nemá nárok na absolutní stabilitu funkčního užití ploch dle územního plánu

*V podrobnostech požizovatel dále odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o námitce k opakovanému veřejnému projednání č. 2.*

#### **Q8. FORMA TRADE 339 s.r.o. Prštné**

Námitka ze dne 20.4.2022

##### **Věc: Navrhovaná změna územního plánu č.4 v průmyslovém areálu Rybníky. Nesouhlas s navrhovaným řešením – smíšené plochy SO.1**

Na základě informace a veřejného projednávání navrhované změny územního plánu č. 4 si dovoluujeme s navrhovaným řešením smíšené zóny SO.1 v průmyslovém areálu Rybníky NESOUHLASIT K věci uvádíme následující:

Společnost FORMA TRADE 339 s.r.o. je vlastníkem nemovitostí na adrese Nábřeží 730, areálové značení č. 339. Tyto nemovitosti se nacházejí na následujících parcelách:

Parcela st. 897 k. ú. Prštné (výměra 1 620 m<sup>2</sup>) Parcela č. 529/25 k. ú. Prštné (výměra 4 710 m<sup>2</sup>)

Sdělujeme, že naše budova již historicky sloužila vždy k výrobním a skladovacím účelům, jako součást průmyslového areálu firmy Baťa a později s.p. Svit (Svit a.s.) až do nynější doby.

V současnosti v této budově provozujeme půjčovnu strojů a zařízení, dále je zde zřizována lakovna a skladovací prostory. Provoz celého areálu je v třísměrném režimu v závislosti na probíhajících zakázkách a termínech kontraktů se zákazníky. V budově pracuje okolo 10 zaměstnanců a navštíví ji denně okolo 50 zákazníků. Každodenně je zde řešeno zásobování kamionovou dopravou.

Naše společnost investovala velké finanční prostředky do rekonstrukce budovy, výstavby sociálního zázemí pro zaměstnance a také do pořízení pozemku okolo této budovy od Statutárního města Zlína.

Z těchto důvodů nechceme být omezováni navrhovanou smíšenou zónou SOJ

Záměrem naší společnosti je výstavba další výrobní haly, která bude navazovat na již dokončenou přístavbu sociálního zařízení. V případě změny územního plánu dle výše uvedeného návrhu by ji ž. Prštné 86, Zlín, 760 01 nebylo možno další výstavbu, která je nutná k rozvoji naší podnikatelské činnosti, zrealizovat. Naše společnost hodlá investovat i nadále do technologického vybavení.

Navrhovanou změnou územního plánu na zónu smíšenou SO.1 (plochy smíšené obytné v centrální zóně - městské centrum) by naše budova (a provoz v ní) nemusela v budoucnosti vyhovět parametrům na prašnost, hluk, vibrace, provoz v nočních hodinách, odsávání, atd. V případě bytové výstavby v této lokalitě se dá předpokládat, že dodržování hygienických norem (které budou v případě smíšené zóny SO.1 přísnější než je stávající stav), může být důvodem k budoucím sporům mezi naší výrobní společností a budoucími obyvateli nově uvažovaných bytových domů. Zóna smíšená je tedy naprosto nepřijatelná. Umístit městské centrum do výrobního areálu je opravdu zvrácená myšlenka zadavatele. Sám zpracovatel této změny se vyjádřil ve smyslu politické zakázky. Není to tedy práce odborníků na problematiku územního plánování. Domníváme se, že odbor územního plánu nepracuje v zájmu města Zlína.

Navrhované řešení umístit zónu SO.1 do průmyslového areálu narušuje princip územního plánu. Navrhované řešení narušuje ucelenost výroby.

Společnost CREAM, jako žadatel o změnu územního plánu, by měl odůvodnit, proč nemůže využít dosavadní svoje parcely k realizaci podnikatelských aktivit k budování průmyslových objektů. Zvláště tehdy, když si je k této činnosti pořizoval. Navrhované řešení znemožní rozšiřovat průmyslovou výrobu a výstavbu v doposud průmyslové zóně Rybníky.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitce se vyhovuje částečně**

Město zvážilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu SO.2 v západní části areálu Rybníků ustoupilo. V zájmu obce je však vymezení nových smíšených obytných ploch, kde postupně dojde k výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů, staveb pro bydlení apod. Tento účel je v souladu se zájmem na dalším rozvoji výstavby ve městě Zlín. Funkční určení dotčené plochy pro výše uvedené aktivity povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná, přesto, že na plochy SO.1 městského centra bezprostředně navazuje, přičemž funkce SO.1 – městské centrum nelze spojovat výhradně s náměstím, ale s obsahem takto vymezené plochy. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro bydlení žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jde o zásah racionální a přiměřený.

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „**Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.**“

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky

nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

Poživatel na základě uplatněných námitek a po jejich vyhodnocení s určeným zastupitelem vzal v úvahu oba konkurující si zájmy, tedy na straně jedné potřebu vymezit v dané lokalitě plochy s rozmanitějším funkčním využitím, na straně druhé zájem podatelů námitek na určité míře zachování dosavadního funkčního využití. Výsledkem je přijaté řešení, které umožňuje realizovat oba zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován. Pokud podatel uvádějí, že plochy pro bydlení nacházející se v blízkosti jimi vlastněných pozemků mohou ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků, je třeba odkázat na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že vlastník nemá nárok na absolutní stabilitu funkčního užití ploch dle územního plánu

*V podrobnostech poživatel dále odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o námitce k opakovanému veřejnému projednání č. 2a.*

#### **Q9. SPO spol. s r.o.**

Námitka ze dne 20.4.2022

Jsme vlastníkem nemovitosti, č. p. 674, která se nachází na pozemku s parc. č. st. 600, 601 a 888. Dále jsme vlastníkem pozemku parc. č. 1386/9v katastrálním území Prštěné 636142 v obci Zlín. Zmíněné nemovitosti využíváme k podnikatelské činnosti

Jako vlastníci pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podáváme proti návrhu /změně č. 4 územního plánu obce Zlína v zákonné lhůtě 7 dní tímto následující námítky:

V návrhu je změna průmyslového areálu Rybníky na obytný areál

Výše uvedené námítky odůvodňujeme takto:

Se změnou nesouhlasíme z důvodu dlouhodobé tradice tohoto průmyslového areálu. Naše firma je slévárnou, která funguje již od roku 1959. Změnou by nám byl znemožněn další provoz firmy z důvodu jiných pravidel, stahujících se na provoz areálu průmyslového oproti areálu obytnému.

Naše firma je slévárnou přesně litých odlitků metodou vytavitelného voskového modelu. Historie firmy sahá do roku 1959, kdy byla postavena a začala fungovat jako součást tehdejšího ZPS.

V roce 1991 vznikla současná firma SPO spol. s r. o. a navázala na tradici původní slévárny. Naše firma vlastní zhruba 8 200 m<sup>2</sup> a je součástí areálu Rybníky. Ve slévárně se každý rok vyrobí zhruba 150 tun odlitků z oceli, zaměstnáváme asi 55 zaměstnanců a náš roční obrát se pohybuje kolem 60 milionů korun.

Firma SPO spol. s r. o. je několik desetiletí stabilní firmou, která platí své závazky vůči státu i dodavatelům včas a ve lhůtě splatnosti. Zároveň jsme firmou, která každý rok vytváří zisk a odvádí daně.

Více informací o naší firmě je na webových stránkách: [www.spo-zlin.cz](http://www.spo-zlin.cz) kde je i video, které popisuje naši výrobu.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitce se vyhovuje částečně**

Město zvažilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu SO.2 v západní části areálu Rybníků ustoupilo. V zájmu obce je však vymezení nových smíšených obytných ploch, kde postupně dojde k výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů, staveb pro bydlení apod. Tento účel je v souladu se zájmem na dalším rozvoji výstavby ve městě Zlín. Funkční určení dotčené plochy pro výše uvedené aktivity povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná, přesto, že na plochy SO.1 městského centra bezprostředně navazuje, přičemž funkce SO.1 – městské centrum nelze spojovat výhradně s náměstím, ale s obsahem takto vymezené plochy. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro bydlení žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jde o zásah racionální a přiměřený.

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „**Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.**“

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují



stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

Pořizovatel na základě uplatněných námitek a po jejich vyhodnocení s určeným zastupitelem vzal v úvahu oba konkurující si zájmy, tedy na straně jedné potřebu vymezit v dané lokalitě plochy s rozmanitějším funkčním využitím, na straně druhé zájem podatelů námitek na určité míře zachování dosavadního funkčního využití. Výsledkem je přijaté řešení, které umožňuje realizovat oba zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován. Pokud podatelé uvádějí, že plochy pro bydlení nacházející se v blízkosti jimi vlastněných pozemků mohou ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků, je třeba odkázat na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že vlastník nemá nárok na absolutní stabilitu funkčního užití ploch dle územního plánu

#### **Q10. authentic technology s r.o.**

Námítka ze dne 19.4.2022

V souladu se znením veřejné vyhlášky Magistrátu města Zlína ze dne 9.3.2022 čj. MMZL048058/2022 a dále pak v souladu s ust. §52 odst. 2 z.č. 183/2006 Sb., stavební zákon, podáváme tímto námítka proti návrhu Územního plánu, resp. návrhu změny č. 4 Územního plánu Zlína, jehož veřejné projednání se uskutečnilo dne 14.4.2022 od 15:30 hod.

Naše společnost authentic technology s.r.o., IČ: 292 68 982, se sídlem Nivy I 5272, 760 01 Zlín, je vlastníkem následujících nemovitostí: pozemku p.č. St. 5157 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. St. 8137 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 1402/8 - ostatní plocha, jiná plocha; p.č. 1402/9 - ostatní plocha, manipulační plocha; p.č. 1402/11 - ostatní plocha, manipulační plocha; 1402/12 - ostatní plocha, jiná plocha; 1402/18 - ostatní plocha, jiná plocha; 1402/19

- ostatní plocha, manipulační plocha; 1402/20 - ostatní plocha, jiná plocha, p.č. 4649 - ostatní plocha, jiná plocha, a dále stavby č.p. 5681 - průmyslový objekt, stojící na pozemku p.č. St. 5157; stavby bez čp/če - jiná stavba, stojící na pozemku p.č. St. 8137, vše v katastrálním území Zlín, Obec Zlín, zapsáno na LV č. 28208 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín.

Všechny výše uvedené nemovitosti, tedy pozemky i stavby, se nacházejí v areálu průmyslové zóny Rybníky v části Zlín - Prštné. V rámci návrhu na změnu č. 4 Územního plánu Zlína, proti němuž směřují tyto námítka, se všechny výše uvedené nemovitosti nalézají v části označené jako S0.1 (1184)

Jak vyplývá z textové části samotného návrhu na změnu č. 4 Územního plánu, lokalita Rybníky, nacházející se v části Zlín - Prštné, je lokalitou průmyslovou, v níž jsou umístěny průmyslové a výrobní areály. Tradice této lokality coby průmyslové zóny spadá již do doby samotného vzniku urbanistické koncepce města Zlína v průběhu rozvoje Baťových závodů a rozvoje města samotného. Průmyslová zóna Rybníky byla vždy součástí Baťových závodů a následně státního podniku Svit. Výroba do této části města proto prokazatelně patří, jde tedy o areál, který se zde nachází dlouhodobě, je do území začleněn a není racionální důvod jej z této lokality vyčleňovat.

Otázka přeměny této části města k jinému, než průmyslovému účelu nebyla nikdy předmětem žádné dlouhodobé či širší diskuse, a nebyl zde proto žádný důvod zakládající případnou nejistotu podnikatelských subjektů, pokud jde o dlouhodobé investice do rozvoje jejich podnikání v tomto areálu.

Jak vyplývá z návrhu změny č. 4 Územního plánu Zlína, a to z jeho textové části bod 3.4 (strana 12), je nyní tato průmyslová lokalita navržena na změnu zcela zásadního významu, kdy by de facto mělo dojít k postupné likvidaci průmyslu, výroby a podnikání v této lokalitě města. Nejde tedy o drobný zásah či „korekci“ v dané lokalitě, ale o absolutní změnu jejího charakteru a původního určení.

Jak uvádíme výše, taková zásadní změna nebyla nikdy předmětem žádné diskuse za účasti širší veřejnosti, a ani v minulosti nebyly žádné náznaky, že by taková změna měla být předmětem uvažování a diskuse. Naopak, ještě nedávno byla vypracována a projednávána studie zlepšení dopravní dostupnosti průmyslového areálu Rybníky. K této studii byli zváni všichni vlastníci i nemovitostí. Je přinejmenším zarážející, že ke studii naprosto zásadního významu a dopadu na v průmyslovém areálu podnikající firmy, jako je tento návrh na změnu územního plánu pro lokalitu průmyslové zóny Rybníky, nebyli dotčeni vlastníci ani informováni.

Jde tedy o změnu zcela náhlou, nepředvídatelnou a překvapivou.

Jak naše společnost, tak i ostatní podnikatelské subjekty, které v této lokalitě sídlí či zde mají umístěny své podnikatelské

aktivity, neměly důvod k obavám či nejistotě. Do rozvoje svých podnikatelských aktivit tak vložily a vkládají nemalé investice, které by tak tímto zásahem byly zcela zmařeny. Zaměstnávají nejméně 500 zaměstnanců, jejichž pracovní místa by byla touto navrhovanou změnou ohrožena a již ve střednědobém horizontu zrušena.

Navrhovanou změnou územního plánu areálu Rybníky dochází k jednoznačnému ohrožení návratnosti všech investic naší společnosti v této lokalitě. Hodnota našich nemovitostí v dané lokalitě spočívá především v jejich technickém a výrobním charakteru, do modernizací technologií jsme investovali nemalé částky. V tom spočívá hodnota celého našeho podniku. Tyto nemovitosti pronajímáme právě za účelem výroby. Takto a s tímto účelem jsme se nabyli do našeho vlastnictví. Bez možnosti provozování výroby a možnosti dalšího rozvoje výroby je jejich hodnota zlomková.

Tyto nemovitosti jsme nabyli do vlastnictví s úmyslem zde podnikat za situace, kdy územní plán počítal s danou lokalitou jako průmyslovým areálem. Za tímto účelem je také od počátku využíváme. Nyní navrhovaný stav jsme nemohli ani při dodržení rozumné míry obezřetnosti jakkoli předvídat, a proto nám svědčí legitimní očekávání, pokud jde o možnost využívání našeho vlastnictví, užívat jej stejným způsobem, jako tomu bylo v okamžiku jeho nabytí. Naopak, máme v plánu svoji podnikatelskou aktivitu i nadále rozvíjet, zvětšovat a zkvalitňovat průmyslové výrobní prostory a zvyšovat hodnotu naší společnosti.

Navrženou změnou tak dochází k bezprecedentním zásahům do našeho práva na podnikání, a de facto i do výkonu práva vlastnického. K takovému zásahu však může dojít pouze z důvodu ochrany veřejného zájmu, což v tomto případě dle našeho názoru splněno není.

Naskytá se otázka, co stálo za touto náhlou změnou a zájmem o přestavbu ploch. Dle našeho názoru je až skandální, že navržená změna vychází z žádosti jediného soukromého subjektu za účelem rozvoje jeho podnikatelského záměru (developerská činnost).

Pokud je nezbytně nutné přistoupit k zásahu takového rozsahu do základních práv zakotvených Listinou základních práv a svobod, pak nesmí jít o důvody diskriminační, upřednostňující zájmy pouze jedné osoby. Stejně tak navržené řešení nesmí být diskriminační a zjevně nedůvodné. A přesně k tomu touto navrženou změnou dochází. Předmětná část návrhu změny č. 4 územního plánu Zlína (týkající se lokality Rybníky) je výsledkem lobby jediného subjektu snažícího se prosadit své soukromé zájmy. Předmětný návrh změny č. 4 Územního plánu Zlína je s ohledem na existující stav zcela nelogický, je nedůvodný, diskriminační a šikanózní.

Jako návrh nelogický a jdoucí proti veřejnému zájmu všech občanů města Zlína považujeme tento návrh také z toho důvodu, že naše společnost po celou dobu podniká řádně, řádně přiznává a odvádí veškeré daně, které se stávají součástí i rozpočtu města Zlína.

Za nedůvodný pak považujeme předmětný návrh také z toho důvodu, že stavby pro individuální bydlení i občanskou vybavenost je možné umístit v jiných částech města, v nichž vhodné lokality jsou stále ještě k dispozici (např. na severním, resp. severovýchodním okraji města). Nebyly využity všechny možnosti zjištění jiných, vhodnějších lokalit pro bydlení. Diskutabilní je i potřeba bytových jednotek takového rozsahu. Jen v letošním roce je ve výstavbě nejméně 200 bytů. Vzhledem k současné ekonomické i geopolitické situaci, kdy dochází k dramatickému růstu úroků u hypoték a zpříšňování podmínek pro hypotéky obecně, což vede k výraznému zhoršení jejich dostupnosti (v porovnání s loňským rokem klesl letos objem hypoték na polovinu), je vysoký předpoklad velkého snížení poptávky po soukromém bydlení, který snižuje význam nutnosti dalších ploch, a tedy i tuto navrhovanou změnu.

Naproti tomu areál, který by svým charakterem odpovídal průmyslovému areálu Rybníky, nahradit nelze a podnikatelské subjekty nemají žádnou adekvátní náhradu, kam by své podnikání mohly přesunout. A ačkoliv si uvědomujeme důležitost i občanské vybavenosti města Zlína, dovolujeme si podotknout, že každá obec by měla mít zájem mít na svém území i subjekty, které budou generovat příjmy do veřejných rozpočtů, ne se soustředit pouze na investice do relaxačních zón, zelených ploch a ploch určených pro individuální rekreace občanů. Pokud je nám známo, neexistuje žádná studie týkající se rozvoje průmyslových, výrobních nebo skladovacích ploch. Neexistuje tak žádná alternativa k případnému přesunu výrobních firem, kde by tyto mohly podnikat a dále se rozvíjet.

Důkazy: výpis z katastru nemovitostí, LV č. 28208

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že Předmětný návrh změny č. 4 Územního plánu Zlína představuje bezprecedentní a nepřiměřený zásah do práva naší společnosti na podnikání, a do výkonu vlastnických práv naší společnosti. Tento zásah dosahuje takové míry, že po naší společnosti, coby vlastníkově nemovitostí, nelze žádat, abychom jej bez dalšího nesli. Tento zásah do základních práv zaručených Listinou základních práv a svobod není ve veřejném zájmu, nýbrž důvodem je zájem a prospěch jednoho soukromého subjektu.

Navržená změna využití dotčených ploch průmyslového areálu Rybníky není řádně odůvodněna.

Neexistuje žádný návrh na kompenzaci škod nebo ztrát, které by zasaženým firmám či vlastníkům případnou změnou územního plánu vznikly.

Neexistuje žádná studie rozvoje průmyslových, výrobních a skladovacích ploch.

Toto je rovněž obsahem našich výše odůvodněných námitek proti návrhu změny č. 4 územního plánu Zlína, jehož veřejné projednání se uskutečnilo dne 14.4.2022 .

Samostatnou otázkou, která by dle našeho názoru měla být předmětem přezkoumání, je otázka zákonnosti řízení o návrhu na změnu územním plánu. Domníváme se, že tak zásadní otázka, jakou je změna územního plánu, by měla být předmětem co nejširšího zapojení občanů obce a měla by to být právě obec, kdo by měl mít zájem o co největší transparentnost a o to, aby se otázka projednávání změny územního plánu dostala do co nejširšího povědomí občanů. Toto je také smyslem stavebního zákona a těch jeho ustanovení, která upravují procesní pravidla veřejného projednání a řízení o změně územního plánu. A ačkoliv veškeré zákonné lhůty byly v tomto případě formálně dodrženy, z celkového „načasování“ lze důvodně pochybovat o skutečném zájmu dodržet i smysl zákona, tedy to, co zákonodárce sledoval.

Veřejné projednání bylo svoláno na čtvrtek 14.4.2022, tedy na den, kdy již začínají Velikonoční svátky. Den před státním svátkem (Velký pátek), následovaný dvěma dny pracovního volna a dalším státním svátkem (Velikonoční pondělí). V tomto čase lze předpokládat, že mnoho lidí odjíždí za odpočinkem, proto svolání projednání tak závažné otázky na den před čtyřmi dny pracovního volna, nepovažujeme za zcela standardní. Projednání bylo navíc svoláno na 15:30 hod, což je rovněž značně nestandardní.

Zákon dává dotčeným subjektům lhůtu sedmi dnů k tomu, aby k projednávanému návrhu územního plánu mohli podat své případné námítky. Magistrát města Zlín však tuto lhůtu dokázal dotčeným zkrátit o čtyři dny, když bylo možno předpokládat, že po dobu čtyř dnů Velikonočních svátků lidé užívají volna. Toto vše dle našeho názoru nasvědčuje tomu, že skutečným zájmem nebyla transparentnost a širší diskuse občanů, nýbrž situace přesně opačná.

#### **Rozhodnutí o námítce:**

##### **Námítce se vyhovuje částečně**

Město zvážilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu SO.2 v **západní části areálu Rybníků ustoupilo**. V zájmu obce je však vymezení nových smíšených obytných ploch, kde postupně dojde k výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů, staveb pro bydlení apod. Tento účel je v souladu se zájmem na dalším rozvoji výstavby ve městě Zlín. Funkční určení dotčené plochy pro výše uvedené aktivity povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná, přesto, že na plochy SO.1 městského centra bezprostředně navazuje, přičemž funkce SO.1 – městské centrum nelze spojovat výhradně s náměstím, ale s obsahem takto vymezené plochy. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro bydlení žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jde o zásah racionální a přiměřený.

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: **„Při územním plánování jde o vyvážení zájmu vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.“**

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

Poživatel na základě uplatněných námitek a po jejich vyhodnocení s určeným zastupitelem vzal v úvahu oba konkurující si zájmy, tedy na straně jedné potřebu vymezení v dané lokalitě plochy s rozmanitějším funkčním využitím, na straně druhé zájem podatelů námitek na určité míře zachování dosavadního funkčního využití. Výsledkem je přijaté řešení, které umožňuje realizovat oba zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován. Pokud podatelé uvádějí, že plochy pro bydlení nacházející se v blízkosti jimi vlastněných pozemků mohou ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků, je třeba odkázat na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že vlastník nemá nárok na absolutní stabilitu funkčního užití ploch dle územního plánu

Projednáání proběhlo v řádném termínu v pracovní den po pracovní době tak, aby se projednáání mohlo zúčastnit co nejvíce lidí, což se podle více než plné obřadní síně také zúčastnilo. Podle logiky podané námítky by mohla být projednáání vypisována pouze mimo nadcházející svátky a prázdniny, to odjíždí na dovolenou postupně celé město. Nic takového však v zákoně není. Projednáání bylo vypsáno v souladu se zákonem a všechny termíny byly dodrženy. Připomínky a námítky bylo možné podávat po celou dobu, co byl návrh změny vystaven tj. od 10. 3. 2022 do 21. 4. 2022 tj. 42 dnů.

*V podrobnostech pořizovatel dále odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o námítce k opakovanému veřejnému projednáání č. 1a.*

#### **Q11. Kučera Marek, Roman Marek**

Námítka ze dne 21.4.2022

Bez bližšího projednáání s vlastníky dotčených nemovitostí, jejich uživateli či nájemci bylo na úřední desce vyvěšeno oznámení Magistrátu města Zlína, oddělení prostorového plánování, střediska územního plánování jako pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „pořizovatel“) o konání veřejného projednáání návrhu opatření obecné povahy Změna č. 4 územního plánu Zlína (dále jen „návrh změny č. 4 ÚP“).

Návrh změny č. 4 ÚP je pořizován zkráceným postupem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a to údajně podle Pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny, které jsou součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Zlína za období 2016-2020 (dále jen „Zpráva“), a dále by měl návrh údajně řešit individuální požadavky fyzických a právnických osob a další požadavky z podnětu města, které nebyly součástí Zprávy.

Nejpozději do sedmi (7) dnů ode dne veřejného projednáání může každý uplatnit své připomínky a vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení námítky. Pan Petr Kučera, nar. 27. ledna 1967, bytem č.p. 271, 687 11 Topolná, a pan Roman Marek, nar. 6. března 1963, č.p. 488, 687 11 Topolná (dále jen „podatelé“) spoluvlastní (resp. mají ve společném jmění manželů s jejich manželkami) na území, kterého se týká návrh změny č. 4 ÚP, několik pozemků, zejm.:

parc. č. st. 604, jehož součástí je budova bez č.p./č.e., stavba pro výrobu a skladování, parc. č. 529/75,

parc. č. 529/75,

parc. č. 529/76, parc. č. 529/102

to vše v obci Zlín, k.ú. Prštné, zaps. na LV č. 944 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Zlín (dále jen „pozemky podatelů“).

Návrh změny č. 4 ÚP se tedy v některých níže uvedených částech zásadním způsobem přímo dotýká práv podatelů. Sníže uvedenými navrhovanými změnami podatelé nesouhlasí a podávají k nim ve stanovené lhůtě tyto námítky, které níže podrobněji odůvodní.

Podatelé pouze pro přehled doplňují, že s námítkami se v plném rozsahu ztotožňují také jejich manželky, tedy paní Petra Kučerová a paní Dana Marková, kdy každý z podatelů má s jeho manželkou ve společném jmění manželů id. i každého z pozemků podatelů.

#### **Námítky k návrhu změny č. 4 ÚP**

1.) Napadené části návrhu změny č. 4 ÚP

Podatelé nesouhlasí především s vymezením nových ploch přestavby č. 1184 a v tomto rozsahu napadají veškeré relevantní grafické i textové části návrhu změny č. 4 ÚP a žádají, aby tyto plochy nebyly součástí návrhu změny č. 4 ÚP.

Podatelé nesouhlasí s tím, aby byla doplněna plocha smíšená v centrální zóně -městské centrum (S0.1). Odůvodnění pořizovatele, že má jít o návrh přestavby průmyslové lokality Rybníky na východním okraji k.ú. Prštné v souladu s požadavkem Zprávy, nepovažují podatelé za správné a zákonné.

V návaznosti na výše uvedené pak podatelé odmítají vypuštění ploch SP č. 1063 (P54) vymezených stávajícím platným a účinným územním plánem. Vypuštění těchto ploch je neakceptovatelné, protiprávní a nelze jej odůvodnit návrhem přestavby celé průmyslové zóny Rybníky na plochu smíšenou pro tvorbu městského centra (S0.1), jak vyplývá z návrhu změny č. 4 ÚP. Tuto změnu na plochu přestavby S0.1 č. 1184 (přestavba P78, změnová lokalita U18) podatelé v plném rozsahu napadají, považují ji za nezákonnou a navrhují její zrušení.

Uvedené změny zásadním způsobem porušují základní práva podatelů, zejm. vlastnické právo a právo na podnikání. Ve výše uvedených částech je návrh změny č. 4 ÚP v rozporu s platnými a účinnými právními předpisy a konstantní judikaturou správních soudů, jak bude podrobněji zdůvodněno níže.

Podatelé jsou velmi nepříjemně překvapeni a zaskočeni zdůvodněním pořizovatele, podle něhož je údajně snahou

„postupně přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet)“.

**Potřeba přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše z ničeho nevyplývá, není nijak zdůvodněna, a naopak by mohla mít likvidační účinky pro řadu podnikatelských subjektů, které v dané lokalitě historicky (někdy i po dobu desítek let) působí. Lokalita je pro smíšenou výrobu (SP) dlouhodobě využívána, historicky byla a je začleněna do průmyslové zóny Rybníky a podatelům je známo, že zde sídlí a má své provozy řada podnikatelských subjektů (včetně společností vlastněných podatelů, viz níže), které v celkovém součtu zaměstnávají zhruba 500 zaměstnanců a generují na daních nemalé příjmy do veřejných rozpočtů.**

Podatelům je rovněž známo, že v podnikatelské činnosti hodlají v dané lokalitě dále působit a rozvíjet svou činnost vlastníci či uživatelé zhruba 75 % pozemků dané lokality. I v tomto ohledu je tudíž nepravdivé a zavádějící tvrzení uvedené na str. 32 odůvodnění textové části návrhu změny č. 4 ÚP, podle kterého „uvedené plochy změn jsou navrhovány zejména na základě vyhodnocení konkrétních návrhů vlastníků na změny v zemi schválené zastupitelstvem města a uvedené v pokynech pro zpracování změny č. 4 ÚP.“

Podatelé jsou toho názoru, že uvedená většina vlastníků či uživatelů 75 % pozemků dané lokality zcela jistě nemá zájem na provedení navrhovaných změn z ploch pro smíšenou výrobu na plochy smíšené obytné. Navrhované změny vyvolaly u těchto subjektů značný negativní ohlas a tyto s nimi nesouhlasí.

Podatelům rovněž není známo, že by citované změny schválilo zastupitelstvo města. Dle informací, které mají podatelé k dispozici, měla být toliko prověřena změna funkčního vymezení částí ploch s označením SP, rozhodně nebyla tato změna schválena a již vůbec ne jako kompletní změna využití celé této lokality.

Pouze pro pořádek podatelé upřeshňují, že požadují zachovat celou lokalitu jako plochu pro smíšenou výrobu (SP). Takto je daná lokalita historicky zaužívaná a pro změnu na plochu smíšenou obytnou není ani v její části důvod. Nelze tedy souhlasit ani s tím, aby bylo změněno využití ploch vlastněných společnostmi CREAM SICAV, a.s. či VIZIA a.s., které žádaly prověření změn funkčního vymezení částí ploch s označením SP (pozn. žádaly pouze prověření a pouze částí ploch s označením SP, nikoliv celých ploch). Tyto společnosti by měly navíc vlastnit toliko zhruba 25 % pozemků dané lokality. To je neopravňuje k tomu, aby navrhovaly a požadovaly změnu využití celé lokality ploch pro smíšenou výrobu (SP) a nárokovaly omezení podnikatelské činnosti subjektů, které v lokalitě působí.

Podatelé nesouhlasí ani s dalšími dílčími částmi odůvodnění navrhované změny, jako např. Požadavek „na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru“. Takový požadavek je zcela absurdní a neodpovídá historii dané lokality, která vytvoření kvalitních veřejných prostranství nikdy nepoptávala a nepoptává. Není pro to důvod, lokalita byla a je využívána k podnikatelským účelům.

2.) Důvody nezákonnosti části návrhu změny č. 4 ÚP

Jak uvedli podatelé výše, napadené části návrhu změny č. 4 ÚP jsou nezákonné zejména z toho důvodu, že neodpovídají historii a dlouhodobě zaužívanému způsobu využití ploch dané lokality jako ploch smíšených výrobních (SP), potažmo ploch výroby a skladování (V).

Nemovitosti využívají jejich vlastníci a nájemci či uživatelé primárně k provozování podnikatelské činnosti, zejm. v oblasti výroby.

Konkrétně pozemky podatelů jsou pronajímány obchodním společností vlastněným podatelů. Jmenovitě jde o;

a) společnost MT servis - manipulační technika, s.r.o., IČ: 269 24 714

Společnost vlastní podatel pan Petr Kučera. Předmětem podnikání jsou mj. opravy dopravních prostředků a pracovních strojů. Jde v podstatě o nonstop servis, prodej, pronájem a revize průmyslové manipulační techniky, kterou tato společnost provádí od roku 1993, přičemž v průmyslovém areálu Rybníky působí od roku 2003, tedy již takřka dvacet let. Společnost zaměstnává 8 zaměstnanců, její obrat dosahoval v roce 2021 výše 35.980.000,- Kč, na DPH společnost v témže roce zaplatila částku 5.888.000,- Kč.

**Již z výše uvedeného popisu vyplývá, že návrh změny č. 4 ÚP je v rozporu se stávajícím a mnohaletým způsobem užívání daných ploch k podnikatelské činnosti, způsobil by dané společnosti výrazné provozní obtíže, což by se mohlo negativně dotknout i jejich zaměstnanců. Podstata činnosti spočívá v poskytování nonstop servisu pro průmyslové provozy a dle nutné potřeby je činnost uskutečňována i v období nočního klidu, o sobotách a nedělích. Obytná zástavba by byla tímto provozem rušena, a proto je pro účely bydlení či ubytování daná lokalita zcela nevhodná. Zároveň po uvedené společnosti nelze rozumně požadovat, aby její činnost i s ohledem na historii působení v dané lokalitě přesunula. Nucená**

## **změna provozního režimu v důsledku změny územního plánu by společností znemožnila nutnou pracovní aktivitu, což by znamenalo existenční problémy pro společnost i její zaměstnance.**

b) společnost ROMAX CZ, s.r.o., IČ: 269 41 490

Společnost vlastní podatel pan Roman Marek a jeho manželka paní Dana Marková. Předmětem podnikání je mj. provádění staveb, jejich změn a odstraňování. Společnost se zabývá výrobou lehkých plechových střech a prodejem příslušenství ke střechám, přičemž v průmyslovém areálu Rybníky působí rovněž od roku 2003, tedy již takřka dvacet let. Společnost zaměstnává 10 zaměstnanců, její obrat dosahoval v roce 2021 výše 53.000.000,- Kč, na DPH společnost v témže roce zaplatila částku 7.300.000,- Kč.

Společnost má zájem i do budoucna rozvíjet své aktivity a produkty, zvyšovat produkci, a tudíž i pracovat ve vícesměnném provozu, což je se stávajícím způsobem užití vymezeným v platném a účinném územním plánu v souladu, a naopak je to v rozporu s navrhovaným změněným způsobem užití ploch pro bydlení či ubytování. Ani ve vztahu k podnikatelské činnosti této společnosti, její historii, současnému a budoucímu využití daného území tak nelze navrhovanou změnu tolerovat. Opět by ohrozila existenci nejen společnosti samotné, ale negativní dopad by měl rovněž na její zaměstnance.

Z výše uvedeného je jednoznačně patrné, že předmětné části návrhu změny č. 4 ÚP nejsou odůvodněné a nekorespondují s dosavadním vývojem v užívání dané lokality. V ní mohly podnikatelské subjekty doposud v zásadě nerušeně provozovat a rozvíjet svou činnost zejm. v oblasti výroby. Nyní by dotohoto přirozeného a plynulého vývoje území mělo být nepřiměřeně zasaženo.

Předmětné části návrhu změny č. 4 ÚP jsou tudíž nepřiměřené a nenavazují na dosavadní kontinuální vývoj dané lokality průmyslového areálu Rybníky. V neposlední řadě jsou pak vůči podnikatelům vč. podatelů a jejich společnostem nespravedlivé a diskriminační. Podatelé nerozumí tomu, z jakého důvodu by měly být dané plochy nyní využity pro bydlení či ubytování, když jde o historicky zaužívanou průmyslovou oblast, pro kterou je typická výroba, příp. skladování.

Uvedené části návrhu změny č. 4 ÚP nesplňují podmínky stanovené judikaturou správního soudnictví. V této souvislosti lze poukázat např. na závěry z rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 30 A 1/2013:

„Je-li úkolem územního plánování vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu jeho podmínek, pak z principu věci jde o činnost plynulou a kontinuální ve vztahu k dosavadnímu funkčnímu určení území, nikoliv o skokové změny v něm. Vývoj území z hlediska urbanistického lze tak bez nadsázky přirovnat k vývoji lidského života (ostatně ten se odbývá v urbanizovaném prostředí), v jehož průběhu taky např. nikdo z dvacetiletých neuvažuje o tom, že by se mu měl najednou diametrálně změnit, že zemře. Krom toho je územní plán veřejným příslibem daným politikou reprezentací obce veřejnosti a nelze jej proto měnit jen tak podle toho, kdo je „na radnici“, neboť ta s ním vždy spojuje své dlouhodobé záměry a svá legitimní očekávání. Zásadní změny v účelovém určení ploch v území, které přetrhávají jejich dosavadní vývoj, jsou proto možné jen zcela výjimečně, a to v případech, vyskytnou-li se znenadání objektivní skutečnosti, mající fatální vliv na dosavadní příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj či soudržnost společenství obyvatel území. Takové změny musí být v územním plánu náležitým způsobem odůvodněny, jinak je územní plán nepřezkoumatelný.“

Citované závěry se bezpochyby uplatní i v nynějším případě návrhu změny č. 4 ÚP. Navrhované změny dosud nebyly nijak smysluplně vysvětleny a není zřejmé, z čeho vyplývá potřeba takto dramaticky narušit významnou průmyslovou oblast města Zlína. Na potřebu omezení hospodářského rozvoje dané lokality ve prospěch bydlení či ubytování, které je v dané oblasti zcela nevhodné, rozhodně neupozorňuje ani výše citovaná Zpráva.

Části návrhu změny č. 4 ÚP napadené podatelí je tudíž nutno považovat za nepřezkoumatelné a jako takové i nezákonné.

### **Shrnutí a závěrečný návrh**

Podatelé výše uvedli části návrhu změny č. 4 ÚP, s nimiž nesouhlasí a které je třeba zrušit. Podrobně zdůvodnili také to, proč s předmětnými částmi návrhu změny č. 4 ÚP nesouhlasí. Stručně shrnuto, návrh změny č. 4 ÚP je třeba zrušit v těchto bodech:

- 1.) zrušit vymezení nových ploch přestavby č. 1184 (přestavba P78, změnová lokalita UI8), resp. zrušit doplnění plochy smíšené v centrální zóně -městské centrum (SO.1),
- 2.) zrušit vypuštění ploch SP č. 1063 (P54),

a v tomto rozsahu podatelé napadají veškeré související grafické i textové části návrhu změny č. 4 ÚP a žádají, aby tyto části návrhu změny č. 4 ÚP byly zrušeny. V podrobnostech podatelé odkazují na část II. tohoto podání

### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitce se vyhovuje částečně**

Město zvážilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu SO.2 v západní části areálu Rybníků ustoupilo. V zájmu obce je však vymezení nových smíšených obytných ploch, kde postupně dojde k

výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů, staveb pro bydlení apod. Tento účel je v souladu se zájmem na dalším rozvoji výstavby ve městě Zlín. Funkční určení dotčené plochy pro výše uvedené aktivity povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná, přesto, že na plochy SO.1 městského centra bezprostředně navazuje, přičemž funkce SO.1 – městské centrum nelze spojovat výhradně s náměstím, ale s obsahem takto vymezené plochy. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro bydlení žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jde o zásah racionální a přiměřený.

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „**Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.**“

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

Poživatel na základě uplatněných námitek a po jejich vyhodnocení s určeným zastupitelem vzal v úvahu oba konkurující si zájmy, tedy na straně jedné potřebu vymezení v dané lokalitě plochy s rozmanitějším funkčním využitím, na straně druhé zájem podatelů námitek na určité míře zachování dosavadního funkčního využití. Výsledkem je přijaté řešení, které umožňuje realizovat oba zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován. Pokud podatelé uvádějí, že plochy pro bydlení nacházející se v blízkosti jimi vlastněných pozemků mohou ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků, je třeba odkázat na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že vlastník nemá nárok na absolutní stabilitu funkčního užití ploch dle územního plánu

Změna byla pořízena na základě Zprávy o uplatňování územního plánu Zlína, kde je na str. 66 v části „Pokyny pro zpracování změny v rozsahu zadání“ ke změnám v grafické části uvedeno:

- V k.ú. Zlín prověřit změnu funkčního vymezení částí plochy s označením SP, která je vyznačena v příloze č. 1, která je vyznačena v příloze č. 1, na plochu smíšenou v centrální zóně - městské centrum - SO.1. V souvislosti se zpracováním nové studie pro vedení pravobřežní komunikace prověřit změnu funkčního vymezení částí plochy s označením DS v současnosti vymezené jako DS 142, která je vyznačena v příloze č.1, na plochu smíšenou v centrální zóně - městské centrum - SO.1

*V podrobnostech poživatel dále odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o námitce k opakovanému veřejnému projednání č. 3.*

## **Q12. Housa Karel**

Námitka ze dne 21.4.2022

Namítám, aby pozemek dotčený námitkou p. č. 612, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 239 m<sup>2</sup>, stavba dotčená námitkou – p. č. st. 612, číslo listu vlastnictví LV č. 1094 pro katastrální území Prštné byly zahrnuty dle návrhu změny č. 4 územního plánu města Zlín do ploch SO.1 (plochy přestavby –využití území pro městské centrum).

S navrhovanou změnou využití specifikovaných nemovitostí jako jejich vlastník nesouhlasím. Požaduji, aby způsob využití shora specifikovaných nemovitostí nebyl měněn; v opačném případě dojde ke vzniku škod v mé majetkové sféře. Já jsem žádnou změnu způsobu využití svých nemovitostí nenavrhol a stejně tak i drtivá většina ostatních vlastníků nemovitostí, jež jsou nově navrhovány jako plochy přestavby v lokalitě Rybníky. Odůvodnění uplatněné námítky (povinné, lze pokračovat samostatnou přílohou).

Shora specifikovaný pozemek a shora specifikovaná budova jsou v mém výlučném vlastnictví a nachází se ve Výrobním areálu Rybníky, který mnoho desetiletí slouží komerčnímu využití.

Podle stávajícího platného územního plánu města Zlína se shora specifikovaný pozemek i shora specifikovaná budova nachází v plochách SP – PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ. V souladu s tímto způsobem využití jsou shora specifikované nemovitosti také po mnoho let komerčně využívány. Schválením navrhované změny územního plánu dojde ke znemožnění užívání mých nemovitostí, které jsou stavebně technicky určeny výlučně k provozování podnikatelské výrobní činnosti, a to s fatálně negativními ekonomickými následky pro namítajícího (znehodnocení nemovitých věcí – vznik přímých škod, ztráta nájemného – vznik ušlého zisku atd).

Schválením navrhované změny územního plánu dojde k bezprecedentnímu znemožnění provozování podnikatelské činnosti ve funkčním Výrobním areálu Rybníky a znehodnocení majetku proti vůli vlastníka (namítajícího). Došlo by k narušení právního, faktického a pokojného stavu, který existuje mnoho desítek let.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitce se vyhovuje částečně**

Město zvážilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu SO.2 v **západní části areálu Rybníků ustoupilo**. V zájmu obce je však vymezení nových smíšených obytných ploch, kde postupně dojde k výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů, staveb pro bydlení apod. Tento účel je v souladu se zájmem na dalším rozvoji výstavby ve městě Zlín. Funkční určení dotčené plochy pro výše uvedené aktivity povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná, přesto, že na plochy SO.1 městského centra bezprostředně navazuje, přičemž funkce SO.1 – městské centrum nelze spojovat výhradně s náměstím, ale s obsahem takto vymezené plochy. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro bydlení žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jde o zásah racionální a přiměřený.

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „**Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu.** Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.“

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

Požizovatel na základě uplatněných námitek a po jejich vyhodnocení s určeným zastupitelem vzal v úvahu oba konkurující si zájmy, tedy na straně jedné potřebu vymezit v dané lokalitě plochy s rozmanitějším funkčním využitím, na straně druhé zájem podatelů námitek na určité míře zachování dosavadního funkčního využití. Výsledkem je přijaté řešení, které umožňuje realizovat oba zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován. Pokud podatelé uvádějí, že plochy pro bydlení nacházející se v blízkosti jimi vlastněných pozemků mohou ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků, je třeba odkázat na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že vlastník nemá nárok na absolutní stabilitu funkčního užití ploch dle územního plánu

*V podrobnostech požizovatel dále odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o námitce k opakovanému veřejnému projednání č. 3.*

#### **Q13. Ing. Alaverdi Asgar CSc.**

Námitka ze dne 21.4.2022

K návrhu Změny č. 4 územního plánu Zlína oznámené veřejnou vyhláškou zn. MMZL048058/2022

##### **1.Vymezení území dotčené námitkou:**

Pozemek p. č. St. 499, 1386/7 katastrální území: Prštné

Předpokládaná podoba pozměně č. 4: SO.1 Plochy smíšené obytné v centrální zóně – městské centrum.



## 2. Požadované řešení námítkou

Využití území na vymezeném území - viz 2. ponechat podle platného územního plánu pozměně

č. 3Ba3D: „SP – Plochy smíšené výrobní“ 4. Odůvodnění

Vlastník území dotčené námítkou nesouhlasí s využitím par. č. st. 499 a 1386/7 v k. ú. Průšné pro: „S0.1 Plochy smíšené obytné v centrální zóně – městské centrum“ z důvodů:

4.1 Budova postavená v polovině minulého století je užívána v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. bez závad, včetně ostatní plochy – manipulační plochy, podmiňující užívání výrobních ploch.

4.2 Umístění městského centra do ploch pro smíšenou výrobu je vzájemně neslučitelné.

4.3 Považují navrhovanou změnu č. 4 územního plánu Zlína za znehodnocení svých nemovitostí, likvidaci stávajících podnikatelských činností a záměrné omezení vlastnických práv.

### **Rozhodnutí o námítce:**

#### **Námítce se vyhovuje částečně**

Město zvážilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu SO.2 v západní části areálu Rybníků ustoupilo.

V zájmu města je však vymezení nových smíšených obytných ploch, kde postupně dojde k výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů, staveb pro bydlení apod. Tento účel je v souladu se zájmem na dalším rozvoji výstavby ve městě Zlín. Funkční určení dotčené plochy pro výše uvedené aktivity povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná, přesto, že na plochy SO.1 městského centra bezprostředně navazuje, přičemž funkce SO.1 – městské centrum nelze spojovat výhradně s náměstím, ale s obsahem takto vymezené plochy. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro smíšené využití žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jde o zásah racionální a přiměřený.

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: **„Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.“**

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

Požizovatel na základě uplatněných námítek a po jejich vyhodnocení s určeným zastupitelem vzal v úvahu oba konkurující si zájmy, tedy na straně jedné potřebu vymezení v dané lokalitě plochy s rozmanitějším funkčním využitím, na straně druhé zájem podatelů námítek na určité míře zachování dosavadního funkčního využití. Výsledkem je přijaté řešení, které umožňuje realizovat oba zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován. Pokud podatelé uvádějí, že plochy pro bydlení nacházející se v blízkosti jimi vlastněných pozemků mohou ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků, je třeba odkázat na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že vlastník nemá nárok na absolutní stabilitu funkčního užití ploch dle územního plánu

## **Q14. AGENTURA OSMA a. s.**

Námítka ze dne 21.4.2022

Na základě prostudování změny č. 4 v ÚP zasíláme následující připomínky a námítky z pozice jak vlastníka dotčených pozemků a budov, tak z pozice provozovatele provozu umístěného v níže uvedených nemovitostech.

5154/2, č.p.7059, st.p.č.5154/2, 1377/34, 1377/89, 1377/87

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Naše společnost AGENTURA OSMA a.s. je vlastníkem nemovitostí uvedených na LV 20631 v k.ú. Zlín, obci Zlín, a to:

Výše uvedené nemovitosti v našem vlastnictví jsou přímo dotčeny výše uvedenou změnou územního plánu.

#### **Vymezení území dotčeného námitkami**

Touto námitkou se napadá shora uvedená změna územního plánu v bodě S0.1 č. 1184 (přestavba P78) –změnová lokalita U18.

#### **Vymezení a odůvodnění námitek**

Níže naše společnost uvádí své námitky proti uvedené změně územního plánu včetně jejich odůvodnění.

#### **Návrh změny č. 4 územního plánu Zlína**

Návrh změny č. 4 územního plánu Zlína upravuje změnu ploch smíšených průmyslových a výrobních – SP a V na plochy S0.1 –využití území pro městské centrum (plochy smíšené obytné v centrální zóně) –veřejné prostranství, bydlení v rodinných domech a bytových domech, stavby občanského vybavení atd.

Poživatelem tohoto návrhu je obec Zlín

#### **Stávající využití dotčených nemovitostí**

Nemovitosti dotčené změnou jsou v současnosti provozovány v souladu se stávajícím územním plánem a v souladu se svojí téměř stoletou historií jako nemovitosti výrobní a průmyslové, přímo navázané na plochy výrobní a průmyslové v tzv. areálu Svitů.

Naše společnost jako vlastník dotčených nemovitostí tyto nemovitosti využívá pro výrobní provoz tiskárny. V areálu Rybníky (dotčeném změnou územního plánu č. 4) je naše společnost již více než 20 let a z původně chátrající budovy vystavěla moderní tiskařský provoz. Rekonstrukce, přestavby a přístavby jsou přímo přizpůsobené výrobnímu provozu a náklady na ně činí k dnešnímu dni řadu desítek milionů. Veškeré budovy prošly naposledy v tomto roce rozsáhlou rekonstrukcí. Charakter budov zcela znemožňuje jejich využití pro jiné než výrobní a průmyslové účely. Budovy jsou vystavěné přímo pro účely tiskových strojů v hodnotě dalších desítek milionů, které jsou v nich instalovány. Budovy jsou osazeny moderní vzduchotechnikou a veškerými nákladnými technologiemi určenými k zachování provozu ve stejném a větším rozsahu další desítky let.

#### **Námitky a připomínky**

K ploše přestavby SO. I č.1184 (přestavba P78) - změnová lokalita U18, Zlín - Prštné, Rybníky uvádíme následující námitky a připomínky.

S ohledem na výše uvedené zcela zásadně nesouhlasíme s navrženou změnou ÚP, která mění plochy smíšené průmyslové a výrobní – SP a V na plochy S0.1 –využití území pro městské centrum (plochy smíšené obytné v centrální zóně) – veřejné prostranství, bydlení v rodinných domech a bytových domech, stavby občanského vybavení atd. v lokalitě Rybníky, a to v celém rozsahu.

#### **Odůvodnění námitek a připomínek**

##### **A) neslučitelnost se stávajícím využitím dotčeného území**

Navržená změna je zcela neslučitelná se stávající funkční plochou a se stávajícím průmyslovým a výrobním provozem, kdy by prakticky měly fungovat obě funkce ve stejném čase na vymezeném území.

##### **B) nekoncepčnost, diskontinuita, rozpor se zásadami územního plánování, rozpor s vůlí vlastníků dotčených nemovitostí v dobré víře plnících stávající územní plán**

Navrhovaná změna je zcela nekoncepční, nekontinuální a zcela v rozporu se zásadami předvídatelnosti a zdravého vývoje města. Dotčená plocha byla po celou dobu své existence vyhrazenou průmyslovou zónou a jako taková se i budovala a rozvíjela. Tato průmyslová zóna tvoří jeden celek s průmyslovou zónou na opačném břehu řeky (tzv. areál Svit) a je jedinečnou součástí jednolitého fungujícího průmyslového a výrobního celku. Ve stejném rozsahu existuje po téměř 100 let, občané města jsou na tuto zónu zvyklí a na rozdíl od bytové zástavby nebude průmyslový areál nijak negativně zasažen ani budoucí rozsáhlou pravobřežní komunikací. **Neexistuje, a samotný návrh změny ani neuvádí, žádný racionální důvod pro destrukci stávajícího využití dotčené plochy. Stávající plocha naopak zcela splňuje všechny základní požadavky udržitelného územního rozvoje, plní místní diverzitu, soběstačnost a je historicky dlouhodobě samoregulován.** Nikdo ze stávajících vlastníků dotčených pozemků není stávajícím využitím nijak omezen, každý z vlastníků nabýval své nemovitosti s vědomím jejich druhu a významu v územním plánu a nemůže si tedy v žádném případě stěžovat na jejich současný stav. Naopak shora popsaná snaha o změnu je změnou zcela **PROTI** **vlastníkům dotčených nemovitostí,** změnou připravenou bez projednání s nimi, bez koncepční práce na vysvětlení potřeby změny a zřejmě dokonce bez racionálních důvodů pro tuto změnu, tedy zcela v rozporu se zásadami územního plánování.

##### **C) nemožnost změny ani v omezeném rozsahu**

Řešením není ani zmenšení navrhované funkční plochy, kde by vedle sebe byly bezprostředně plochy pro výrobu a plochy pro městské centrum s bydlením a občanskou vybaveností.

Vznikne paskvil, kde bude dožívat průmysl a kde začnou bydlet lidé, které bude, samozřejmě, stávající průmyslový provoz neustále obtěžovat. Dvě neslučitelné funkce se budou navzájem prolínat a všichni zúčastnění uživatelé lokality budou minimálně nešťastní a zoufalí a budou hledat viníka.

Provozovatelé průmyslu budou mít viníka jednoznačného – ten, kdo navrhl a schválil změnu ÚP. Obyvatelé bytových a rodinných domů budou mít jiného viníka, a to stávající provozovatele v průmyslové zóně, proti kterým budou bojovat, jelikož ti budou rušit jejich vysněný život poblíž centra Zlína. Z toho všeho nakonec vznikne boj o „přežití“, který bude nekonečný a naštvaní budou nakonec všichni zúčastnění.

#### **D) iracionální destrukce stávajícího fungujícího stavu a kontinuálního vývoje**

Dotčená plocha je ve stávajícím platném územním plánu označena jako SP a V – plochy smíšené průmyslové a výrobní, přičemž část ploch je pro dopravní infrastrukturu. Tato lokalita má své odpovídající využití a je zde dlouhodobě etablováno mnoho firem, které respektují dané funkční plochy a v souladu s nimi své nemovitosti rozvíjejí a značně do nich investují.

Firmy jsou stabilizované, jsou dlouhodobými plátcí daní na územní města a zaměstnávají nemalé množství zaměstnanců.

**Návrh změny využití funkční plochy průmyslu na plochy určené pro tvorbu městského centra je totálně a řízeně likvidační pro všechny firmy v dané lokalitě.**

**E) iracionálnost k o existenci výrobního a průmyslového areálu s plochou pro bydlení** Navržená změna ÚP je snahou postupně přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd., s tím že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu - nemůže se dále rozvíjet.

Do živé průmyslové oblasti postupně osazovat budovy pro bydlení a občanskou vybavenost je přímo vražedné pro stávající firmy a hygienicky zcela protismyslné.

Současně je zcela nepřipustné, aby se postupně v průmyslové oblasti nově navrhované stavby dle návrhu změny ÚP umísťovaly a provozovaly. Noví uživatelé či vlastníci nových bytových domů, rodinných domů a komerčních staveb, které budou umístěny bezprostředně vedle stávajících výrobních objektů, budou považovat výrobu za obtěžující a nežádoucí. Budou mít snahu stávající provozy zlikvidovat a ne je tam trpět s vizí, že se nebudou již dále rozvíjet.

Z různých hledisek, ať už hygienických, bezpečnostních, životního prostředí, dopravy aj. je nereálné přetvoření průmyslové zóny za pokračujícího provozu na zónu SO.I, kde budou povolovány bytové a občanské stavby vedle fungujících průmyslových provozů a nákladní dopravy. V konečném důsledku bude vznikat mnoho opakujících se stížností od uživatelů bytů na průmyslový provoz a nákladní dopravu. Dotčené úřady tím budou postupně zahlceny a řešení nebude lehké.

Pokud se do zóny například zakáže vjezd nákladní dopravě, aby se vyhovělo stížnostem obyvatel nových bytů, pak je to zcela cílená likvidace zažité a živé průmyslové zóny.

Vlastníci stávajících objektů investovali nemalé finanční prostředky do stávajících staveb a provozů, které se počítají minimálně ve stovkách milionů. **Zcela záměrná likvidace je jich povolených činností a provozů je v právním státě neobhajitelná, a právě takovou likvidací shora uvedená změna územního plánu je.**

#### **F) nedůvodnost z hlediska přirozeného vývoje**

Jak už bylo shora uvedeno, dotčené území je průmyslovým areálem po bezmála 100 let a na rozdíl od nových průmyslových zón na území města je zaužíváno a zcela přirozeně splynulo s městskou zástavbou. Neexistuje žádný přirozený tlak na takto razantní násilnou přeměnu na zónu SO.1 Navrhovaná změna tak není ničím než řízenou likvidací podnikatelů v areálu, kterým nezbyde než na náklady města přestěhovat své výrobní prostory jinam, zaniknou pracovní místa, zanikne diverzita území, kontinuální vývoj a fungující koncepce.

Jedná se o srovnatelně nesmyslný zásah, jako by bylo zrušit průmyslovou zónu v Přílukách (rovněž hraničící s obytnými zónami), nebo areál Kovárny VIVA.

#### **G) extrémní škoda vznikající naší společnosti**

Naše společnost provozuje v uvedené lokalitě tiskárnu. Kontinuálně zde provoz rozvoji, postupně využívá nových moderních technik a technologií, což obnáší nemalé investice. Současně společnost postupně rekonstruovala a rozšiřovala budovu tak, aby výrobní i kancelářské prostory byly v nadstandardní úrovni. Rekonstrukce představují náklady v rozsahu desítek milionů a nejsou využitelné pro zónu SO.1. Nevyhnutelně by tak změnou plochy došlo ke zmaření celé této mimořádně nákladné investice, společně s technologiemi a výrobními linkami by tak škoda představovala rozhodně více než 100 000 000 Kč.

I do budoucna má naše společnost investiční záměry na další rozvoj v dané lokalitě, jelikož bez postupného rozvoje

se firma nemůže dlouhodobě udržet v popředí a být dobře konkurenceschopná na zavedeném trhu. Není tedy v žádném případě myslitelné, že by společnost mohla nadále pokračovat v podnikání bez dalšího rozvoje. Zákaz rozvoje tak představuje přímou likvidaci společnosti ve stávajících prostorech.

Zrněna ÚP by byla pro stabilizované firmy nepřipustným zásahem do svých provozů, které byly povoleny a současně taktéž do svých vlastnických práv dotčených nemovitostí a technických i technologických zařízení, které byly a jsou v současné době pořízované pro výrobu a rozvoj, ať už finančních prostředků vlastních, úvěrových nebo dotačních (kde je vždy podmínka udržitelnosti po předepsanou dobu).

Návrhem na zamezení jakéhokoliv rozvoje a tudíž postupného omezení provozu je zcela likvidační jak po stránce psychologické a psychické, tak po stránce ekonomické.

#### **H) postupy popírající principy územního plánování a právního státu**

- Neadekvátní postup přípravy: Útvar hlavního architekta byl na zastupitelstvu na podzim 2020 pověřen, aby prověřil lokality, ve kterých se bude navrhovat změna. Nedostal úkol k tomu, aby se to zapracovalo do územního plánu, nadto bez předchozího projednání s dotčenými vlastníky.

- Neadekvátní příprava změny: Je nepochopitelné, že zástupci města, ani architekti, kteří zpracovávali změny v územním plánu, naši lokalitu nenavštívili! Jedná se o lokalitu, která má rozlohu cca 200 tis. m<sup>2</sup> na níž je realizovaná výroba a skladování. Je zde zaměstnáno více jak 500 lidí, velká část z nich dojíždí vlastními vozidly. Do areálu je denně dopravován materiál a zboží, jednak dodávkami počet cca 50 - 80, pak nákladními auty a kamiony 40 - 60, u některých je hmotnost až 45 tun. Některé výroby jsou hlučné a je zde i nepřetržitý provoz.

- Postup na návrh menšinového vlastníka nemovitostí bez projednání s většinovými: Jak jsme se dozvěděli na seznamování se se změnami územního plánu, změna využití této lokality byla politickým rozhodnutím na popud firmy Cream. Dovolují si upozornit, že tato společnost zaujímá v Areálu Rybníky cca 25% plochy. V areálu pouze pronajímá budovy, nevytváří tady žádná pracovní místa. A na rozdíl od nás, kteří zde provádíme výrobní činnosti, má objekty i ostatní plochy v dezolátním stavu až ohrožující bezpečnost. Z tohoto důvodu může kolemjdoucí nabytí dojmu, že je to zanedbaný areál a skoro tu už není žádná výrobní činnost. Budovy, ve kterých jsou výrobní a obchodní provozy, jsou dobře udržovány včetně jejich okolí.

- Neospravedlnitelný postup navrhovatele změny a města: Před cca 10 lety, jsme řešili s Creamem přístupové komunikace a nakonec jsme byli donuceni odkoupit věčné břemeno na přístup z budov na komunikaci. Na základě nabídky města k provedení generální opravy cesty jsme dali souhlas k převedení těchto komunikací za „1 Kč“ do majetku města. Garantem této opravy byl tehdejší náměstek primátora Martin Janečka. Na městě z jednání s panem náměstkem existuje zápis. Za více než 8 let se do páteřních komunikací ze strany města neuložila ani koruna!

- Koleje: Je nutné také vzít v potaz, že v našem areálu je poměrně dost kolejí, které by v případě změny bylo nutné odstranit a zejména pak ekologicky zlikvidovat zeminu pod nimi. Hrubý rozpočet nákladů by byl daleko přes 20 mil. Kč.

Nedostatečný čas pro přípravu námitek: Termín určený k projednávání změn v územním plánu byl zcela záměrně stanoven na čtvrtek 14. 4. 2022 v 15:30. Byl to den před Velikonočními svátky. Takže fakticky máme na kvalifikované zaujetí stanoviska pouze dva dny. Bez projednání územního plánu se připomínky nepodávají, čeká se na zdůvodnění.

#### **I. Ekonomické dopady na město**

Navrhovaná změna dle projednání ani odůvodnění navrhované změny nepřináší městu nic, co by nemělo jinde. Zdá se, že přínos má pouze pro navrhovatele změny, který má podnikání vybudované primárně na obchodních prostorech a bytech. Pro všechny ostatní zcela nepochybně negativní dopady převažují nad pozitivními. Tedy ty pozitivní, jak bylo výše uvedeno, neexistují ani nebyly v rámci návrhu změny formulovány. Těmi negativními dopady na město (a veřejnou správu) jsou přinejmenším ztráta cca 500 pracovních míst; ztráta města z DPH, které ročně při obratu všech firem v areálu 1,8 Mld. Kč činí cca 380 mil.;

daň ze zisku a mezd; příspěvek na vodné a stočné; poplatky za odvoz odpadu; o reprezentativních společnostech v areálu a poklesu průmyslové kapacity ani nemluvě.

V neposlední řadě je pak nutno počítat s tím, že v případě navrhované změny územního plánu jsou majitelé provozů v dotčeném areálu shodně připraveni soudně požadovat p o městě náhradu veškeré újmy způsobené změnou, a to v bezprecedentním rozsahu přinejmenším jednotek miliard. Veškeré stávající budovy jsou totiž pro návrhem zamýšlený účel nepoužitelné a veškeré investice do nich za posledních 10 let nelze označit

jinak než jako zmařenou investici. V důsledku nemožnosti rozvíjet svoji činnost v areálu budou muset všechny společnosti své nákladné provozy stěhovat jinam. Rovněž na náklady města. Vzhledem k vysoké individualizaci jednotlivých podniků bude mimořádně komplikované a nesporně tak i nákladné najít odpovídající prostory. Všechny společnosti ztratí valnou část své hodnoty, stanou se neprodejnými. Všechny tyto důsledky budou přímým dopadem změn územního plánu a tedy beze zbytku přičitatelné městu, které v rozporu se zásadami územního plánování nedbá požadavků samotných vlastníků dotčených pozemků. V důsledku tak lze očekávat desítky příslušných žalob dotčených subjektů.

Dotčené společnosti se obávají, aby tento nepřipravený zmatečný postup nebyl pro město tímtež, čím je pro zlínský kraj projekt holešovské průmyslové zóny.

Pevně věříme, že si odpovědné osoby uvědomí svou zodpovědnost a nebudou se účastnit likvidace střední třídy etablované v dané lokalitě Rybníky, a že návrh na změnu funkční plochy bude ve změně ÚP zrušen.

### **Návrh**

S ohledem na výše uvedené máme změnu dotčené plochy za nepřijatelnou a naopak navrhuje, aby plochy dotčená plocha zůstala nadále plochou smíšené průmyslové a výrobní-SP a V

### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitce se vyhovuje částečně**

#### **Odůvodnění:**

Město zvážilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu SO.2 v západní části areálu Rybníků ustoupilo. V zájmu města je však vymezení nových smíšených obytných ploch, kde postupně dojde k výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů, staveb pro bydlení apod. Tento účel je v souladu se zájmem na dalším rozvoji výstavby ve městě Zlín. Funkční určení dotčené plochy pro výše uvedené aktivity povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná, přesto, že na plochy SO.1 městského centra bezprostředně navazuje, přičemž funkce SO.1 – městské centrum nelze spojovat výhradně s náměstím, ale s obsahem takto vymezené plochy. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro smíšené využití žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jde o zásah racionální a přiměřený.

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „**Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.**“

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

Požizovatel na základě uplatněných námitek a po jejich vyhodnocení s určeným zastupitelem vzal v úvahu oba konkurující si zájmy, tedy na straně jedné potřebu vymežit v dané lokalitě plochy s rozmanitějším funkčním využitím, na straně druhé zájem podatelů námitek na určité míře zachování dosavadního funkčního využití. Výsledkem je přijaté řešení, které umožňuje realizovat oba zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován. Pokud podatelé uvádějí, že plochy pro bydlení nacházející se v blízkosti jimi vlastněných pozemků mohou ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků, je třeba odkázat na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že vlastník nemá nárok na absolutní stabilitu funkčního užití ploch dle územního plánu

Podatelé neuvédli žádné skutečnosti, ze kterých by bylo možné dovodit, že dojde k nepřiměřenému zásahu do jejich

vlastnického práva. K takové situaci by mohlo dojít například tehdy, pokud by navrhovaným řešením mělo dojít k absolutnímu znemožnění využití ploch, v nichž se pozemky podatelů nacházejí, k jejich účelu. Žádný zásah takového intenzity však z podaných námitek nevyplynul. Pořizovatel k tomu upozorňuje, že ze samotné změny územního plánu ještě nelze usuzovat, jaká přesná zástavba v nově vymezené ploše bude realizována. Územní plán vymezuje pouze potenciál plochy k využití pro bydlení, avšak konkrétní realizaci tohoto potenciálu nediktuje. Z toho vyplývá, že podatelé námitek budou mít právo účastnit se případných řízení podle stavebního zákona, která se budou vztahovat ke konkrétním projektům. Zejména v územním řízení o umístění stavby (staveb) potom budou mít příležitost uplatnit konkrétní námitky. Pokud by nastala situace, kdy konkrétní vlastník požádá o umístění takové stavby, jejíž realizace je v rozporu s právními předpisy nebo by nepřiměřeně zasahovala do práv podatelů námitek na využití jimi vlastněných pozemků, stavební úřad by musel odpovídající námitku vzít v úvahu v územním řízení. Je tedy zřejmé, že práva a oprávněné zájmy podatelů námitek budou chráněna v navazujících administrativních procesech. Bylo by proto nepřiměřeně dospět k závěru, že plochu SO.1 městského centra nelze vymezit již jen na základě abstraktní obavy z negativních dopadů na využití pozemků podatelů námitek.

Proces změny územního plánu nicméně nepředstavuje pouze realizaci soukromých zájmů dotčených vlastníků, ale také a především vyvažování těchto soukromých zájmů navzájem a ve vztahu k zájmu veřejnému (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 5. 2013, č. j. 7 AOs 4/2012 - 31). V daném případě pořizovatel takové vyvažování provedl, a to s výsledky, které jsou popsány v tomto odůvodnění. Zájmům podatelů námitek bylo do určité míry v procesu pořízení územního plánu ustoupeno tím, že došlo k rozdělení původně řešeného celku na dvě odlišné plochy. Podatelé námitek však nemají právo na to, aby jejich požadavkům bylo beze zbytku vyhověno, a to ani s ohledem na skutečnost, že vlastní významnou část pozemků v dotčeném industriálním areálu. Pokud by nastala situace, kdy konkrétní vlastník požádá o umístění takové stavby, jejíž realizace je v rozporu s právními předpisy nebo by nepřiměřeně zasahovala do práv podatelů námitek na využití jimi vlastněných pozemků, stavební úřad by musel odpovídající námitku vzít v úvahu v územním řízení. Je tedy zřejmé, že práva a oprávněné zájmy podatelů námitek budou chráněna v navazujících administrativních procesech. Bylo by proto nepřiměřeně dospět k závěru, že plochy pro městské centrum nelze vymezit již jen na základě abstraktní obavy z negativních dopadů na využití pozemků podatelů námitek.

Pořizovatel tedy uzavírá, že ve fázi pořízení změny územního plánu byly zájmy podatelů námitek zohledněny dostatečně. Řešené území bylo na základě racionálního kritéria přirozeně rozděleno na dvě části, z nichž jedna bude do budoucna využitelná pro plochy smíšené v centrální zóně - městské centrum SO.1, zatímco u druhé bude zachováno využití dosavadní, tj. plochy smíšené výrobní SP. Pořizovatel vzal v úvahu, že změna může v budoucnu vést k určitému faktickému omezení účelů, pro něž budou pozemky podatelů námitek využitelné, avšak tento zásah byl vyhodnocen jako proporcionální. Na druhé straně totiž stojí legitimní zájem podpořený politickým rozhodnutím zastupitelstva města na oživení dané lokality a její začlenění do urbanistické koncepce města jako plochy SO.1 využitelné pro různé funkce. Z námitek nevplynuly skutečnosti, které by představovaly zásadní, a tudíž nepřiměřený zásah do práv jejich podatelů. Platí, že vlastníci budou mít příležitost svá práva hájit v případných navazujících administrativních procesech ve vztahu ke konkrétním umísťovaným stavbám.

Co se týká samotného vlivu **dosavadní výroby na obytnou zástavbu ze stanoviska** Krajské hygienické stanice Zlínského kraje vyplývá, že jejich souhlasné stanovisko ze dne 20. 4. 2022 je podmíněno splněním podmínky stanovit využití území pro umísťování akusticky chráněných staveb (bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb) pouze jako podmíněně přípustné využití území za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky. Tato podmínky bude zpracována do textové části změny 4B.

*V podrobnostech pořizovatel dále odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o námitce k opakovanému veřejnému projednání č. 3.*

#### **Q15. STAPPA mix. spol. s r.o., Lubomír Padrta.**

Námitka ze dne 22.4.2022

pozemky p.č. st. 8357, st. 8571, st. 8572, 1402/13 k.ú. Zlín a pozemky p. č. st. 7700, 1402/5, 1402/14, 1402/16 v k.ú. Zlín ve vlastnictví namítajícího.

Námitky:

Námitky proti návrhu /změně funkčního využití pozemků p.č. st. 8357, st. 8571, st. 8572, 1402/13 a pozemků p. č. st. 7700, 1402/5, 1402/14, 1402/16 v k.ú. Zlín z dosavadního zařazení v ploše SP (plochy smíšené výrobní) nazařazení do ploch **S0.1 (plochy smíšené v centrální zóně - městské centrum).**

## Situace:

Veřejnou vyhláškou ze dne 9.3.2022, zn. MMZL048058/2022, Magistrát města Zlína, oddělení prostorového plánování, středisko územního plánování, jakožto pořizovatel Změny č. 4 Územního plánu Zlína, vyzval v souvislosti s veřejným projednáním návrhu mj. k podání námitek dotčených osob.

Namítající, jakožto vlastníci pozemků a staveb na stojících - p.č.st.8357, st.8571, st. 8572, 1402/13 v k.ú. Zlín a p. č. st. 7700, 1402/5, 1402/14, 1402/16 v k.ú. Zlín, kterého se námítka týkají.

## Důvod námitek:

Pozemky p.č. st.8357, st.8571, st.8572, 1402/13 k.ú. Zlín a pozemky p.č. st. 7700, 1402/5, 1402/14, 1402/16 v k.ú. Zlín jsou platným územním plánem dlouhodobě zařazeny ve stabilizovaných plochách smíšených výrobních (SP). Návrh Změny č.4 územního plánu zařazuje pozemky p.č. st. 8357, st. 8571, st. 8572, 1402/13 a pozemky p.č. st.7700, 1402/5, 1402/14, 1402/16 v k.ú. Zlín do přestavbových ploch smíšených v centrální zóně - městské centrum (SO.1 č. 1184 (přestavba P78) - změnová lokalita U18 (20,78 ha).

## **S tímto návrhem Namítající nesouhlasí.**

Požadavek Namítajícího:

Respektovat zařazení pozemků p.č. st.8357, st.8571, st.8572, 1402/13 a pozemků p. č. st. 7700, 1402/5, 1402/14, 1402/16 v k.ú. Zlín do ploch s rozdílným funkčním využitím podle platného územního plánu, tj. ploch smíšených výrobních (SP).

Odůvodnění:

**Návrhem Změny č. 4 územního plánu Zlína zařazením pozemků p.č. st.8357, st.8571, st. 8572, 1402/13 a pozemků p. č. st. 7700, 1402/5, 1402/14, 1402/16 v k. ú. Zlín do ploch smíšených v centrální zóně - městské centrum je závažně porušena právní jistota, která plyne z dodržování práva, ze zachování legality jak při jeho tvorbě, tak i aplikaci a je jedním ze znaků právního státu.**

Obec má úkol chránit zájmy svých občanů a zájem veřejný. Návrh Změny č. 4 ÚP je v rozporu s ochranou obou uvedených. Užívám svoje pozemky v ploše v souladu s řádným stavebním povolením ze dne 21.12.1998 pod č.j. SÚ 5135/98/Ji/Sv v právní moci dne 1.7.1999 a následným kolaudačním rozhodnutím ze dne 27.12.2000 pod č.j.: SÚ 2400/Ji/Sv v právní moci dne 2.1.2001. K řádné kolaudaci objektu výroby transportního betonu na předmětných pozemcích přitom došlo po předchozím zkušebním provozu, kdy po celou dobu existence výroby transportního betonu v této lokalitě nebyla zaznamenána jediná stížnost na tuto výrobu a nebylo zjištěno jakékoli poškození či ohrožení životního prostředí.

Na straně č. 53 Textu odůvodnění Změny č. 4 ÚP Zlín je výslovně uvedeno, že stávající výroba se nemůže dále rozvíjet. Nejsou nijak řešeny další souvislosti takto rozsáhlého navrženého zásahu (např. územní, právní, sociologické, z hlediska urbanistické ekonomie a další).

Návrh ÚP je v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky.

Návrh ÚP je v rozporu s Politikou územního rozvoje, bodem 2.2 odst.(16) Republikové priority, který poukazuje na nutnost hledat vhodná řešení územního rozvoje ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli.

Návrh ÚP je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Podle § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) má být cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Navrhované změny ve funkčním využití území podle mého názoru nevytvářejí předpoklad pro udržitelný rozvoj území a vážným způsobem narušují stabilizovanou rovnováhu mezi zájmem městské správy na rozvoji území na straně jedné a zájmem současných obyvatel a uživatelů na zajištění podmínek pro stabilizaci a rozvoj dřívějších soukromých investic provedených v souladu se zájmy dřívější veřejné správy na straně druhé. Navrhované změny v území jednoznačně vytvářejí předpoklady pro významné vychýlení zmíněné rovnováhy zájmů v neprospěch stávajících stabilizovaných vztahů.

Nazákladě výše uvedeného namítám, že projednávaný návrh Změny č.4 územního plánu nezajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, a je tedy v rozporu s principy uváděnými v ustanovení § 18 odst. 2 stavebního zákona.

Poukazuji rovněž na to, že v rámci pořizování územního plánu nebyl naplněn požadavek uvedený v ustanovení § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, podle něhož je úkolem územního plánování zejména prověřit a posoudit potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Jsem toho názoru, že potřebnost navrhovaných změn v daném území je přinejmenším sporná, přičemž v rámci pořizování Změny č. 4 územního plánu nebyla potřebnost navrhovaných změn v území z hlediska výše uvedených požadavků dostatečně prokázána, a ani být prokázána nemohla, neboť

územní záměr změny uvedeného charakteru a rozsahu zcela zásadně mění urbanistickou koncepci sídla, kterou lze však měnit pouze a výhradně novým územním plánem, jenž jediný by ji snad mohl prověřit v úplných souvislostech a komplexně. Změna č. 4 ÚP je tak v přímém rozporu s podstatou územního plánování. V návrhu není dlouhodobý strategický záměr vytvoření náhradních ploch pro výrobu, jelikož sídlo velikosti Zlína se bez takových ploch výroby a výrobního zázemí neobejde. Funkce jakéhokoli životaschopného sídla se podporují pouze ve vzájemné provázanosti, nelze předpokládat, že obyvatelé budou v území pouze bydlet, je nutné hledat strategické územní komplexní řešení včetně ploch výroby, smíšené výroby a výrobního zázemí rozsahu odpovídajícímu velikosti sídla.

#### **Návrhem ÚP je snížena ceny mojí nemovitosti**

Realizace změny č. 4 územního plánu, konkrétně přestavbou č. 1184 (přestavba P78)

–změnová lokalita U18 (20,78 ha) má také negativní vliv na hodnotu nemovitých věcí. Jedním z faktorů, které mají vliv na stanovení hodnoty pozemku, je nepochybně možnost budoucího využití. V případě, že dojde v důsledku realizace napadené části změny č. 4 územního plánu ke znemožnění dalšího rozvoje výroby transportního betonu vybudované společností STAPPA mix, spol. s r.o. a provozované společností TAŠ-STAPPA beton, spol. s r.o. hrozí zmaření investic, které byly za dobu existence této provozovny těmito společnostmi a mou osobou vynaloženy. Omezení možností rozvoje může být za jistých okolností pro stávající podnikatelské aktivity v dotčené lokalitě až likvidační.

Pokud jde o námitku týkající se snížení tržní hodnoty nemovitosti, odkazují na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 1 As 56/2011 – 133 ze dne 14. 7. 2011, zveřejněný na [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz), v němž se odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12.3.2010, č.j. 7 As 13/2010 - 145, jenž vychází z unesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1Ao 1/2009 – 120.

Podstatou výše cit. rozsudku Nejvyššího správního soudu je právní názor, podle něhož má-li vlastník nemovitosti za to, že by určité využití okolního území (např. zástavbou určitého charakteru) mohlo způsobit snížení hodnoty jeho nemovitosti, musí si svá práva střežit včas, tj. již v procesu pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace, a snažit se tak zasadit o takovou formu zástavby, kterou považuje pro sebe za přijatelnou.

V rámci územního řízení – a stejně tak i v rámci stavebního řízení či řízení o dodatečném povolení stavby – je sice stavební úřad oprávněn a povinen posoudit námitku snížení tržní ceny sousedních nemovitostí, avšak činí tak jen z pozice nástrojů stavebního zákona, tedy zejména z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací, s obecnými požadavky na výstavbu a se zájmy chráněnými dalšími předpisy.

Na podporu shora uvedených tvrzení si dovoluji odkázat na ustálenou judikaturu Nejvyššího správního soudu (dále jen NSS) ve věcech územního plánování. Zejména pak odkazují na usnesení rozšířeného senátu NSS 1 Ao 1/2009 - 120 ze dne 21. července 2009.

NSS ve zmíněném usnesení mimo jiné uvedl, cituji:

„Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. **Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.** Jedná-li se o zásahy, jejichž citelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu (čl. 11 odst. 4 LZPS), a to z veřejných prostředků nebo z prostředků toho, v jehož prospěch je zásah do vlastnictví proveden (k civilizační a politické úloze vlastnického práva v dějinách viz komplexně Richard Pipes: Vlastnictví a svoboda, Argo, Praha 2008).

**Omezení v podobě územního plánu je v obecné rovině uvedené podmínky schopno zpravidla splňovat.** V první řadě má v principu legitimní důvody – územní plánování je prostředkem k harmonizaci poměrů na území jím regulovaném a umožňuje sladit veřejný zájem (včetně veřejného zájmu přesahujícího dimenze regulovaného území) s individuálními zájmy týkajícími se daného území. Znamená to tedy, že vlastníci dotčení územním plánováním jsou povinni – za předpokladu, že i další shora uvedené podmínky budou splněny – strpět i bez svého souhlasu omezení, která pro ně vyplývají z územního plánu, nepřesáhnou-li určitou míru, v rámci níž lze taková omezení po každém vlastníku bez dalšího spravedlivě požadovat (spravedlivou míru). Jaká míra to bude, je nutno posoudit vždy v konkrétním případě s přihlédnutím k rozhodným okolnostem; není věcí rozšířeného senátu, aby na tomto místě podrobněji formuloval hlediska pro



určení takové ještě přípustné míry, neboť to je v projednávané věci již otázkou v působnosti tříčlenného senátu. V některých případech dosažení ústavně legitimních a zákonem stanovených cílů územního plánování nebude možné dosáhnout způsobem, který by se každého jednotlivého z vlastníků pozemků a staveb na územním plánu regulovaném území dotkl toliko ve spravedlivé míře; v takovém případě je přípustný i zásah přesahující tuto míru, přičemž ani zde jeho provedení není nutný souhlas dotčeného vlastníka. **Přípustnost takového zásahu i proti vůli vlastníka je dána jeho ústavně legitimním a zákonem stanoveným cílem a splněním dalších podmínek, jejichž** komplex lze souhrnně označit za zásadu subsidiarity a minimalizace takového zásahu (zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnických a jiných věcných práv při tvorbě územního plánu musí být, jak výše uvedeno, ostatně vedena veškerá omezení vyplývající z územního plánu, tedy i omezení nepřesahující spravedlivou míru; v opačném případě by se jednalo o ústavně nepřipustný, neboť v rozporu s čl. 4 odst. 4 LZPS jsoucí zásah).

V rámci soudní kontroly procesu tvorby územního plánu (jeho změny) v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s. soud zkoumá, zda jsou vůbec dány podmínky k zásahu územního plánu do vlastnických práv určité osoby. Soud tedy především zkoumá, zda dotýčný zásah do vlastnického práva má ústavně legitimní a ozákonné cíle opřeny důvod a zda je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Shledá-li soud, že některá z uvedených kumulativních podmínek není splněna, je to zásadně důvodem pro zrušení územního plánu v té části, jež s dotýčným zásahem souvisí, umožňuje-li takto omezený zásah soudu do územního plánu charakter tohoto plánu jakož i povaha nepřipustného zásahu.

Na základě shora uvedených právních závěrů uvádím, že navrhovaná změna ve funkčním využití území, zahrnující vymezení nových ploch smíšených centrálních - městské centrum na území k.ú. je v rozporu s principy a požadavky zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a v rozporu s principy, jež vyplývají z ustálené judikatury správních soudů ve věcech územního plánování, jejichž základní východisky zmínil Nejvyšší správní soud ve shora cit. usnesení svého rozšířeného senátu. Je totiž nepochybné, že v důsledku výše zmíněných rozporů s právními předpisy nemůže navrhovaná změna funkčního využití území korespondovat s NSS vyslovenými algoritmy přezkumu územního plánu ve vztahu k zásahu do vlastnických práv, jež vycházejí z toho, že zásah do vlastnického práva územním plánem je přípustný pouze pokud má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřeny důvod a je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

V daném případě lze mít za prokázané, že navrhované změny v území k.ú. budou mít v případě jejich přijetí a vydání ve formě opatření obecné povahy zcela zásadní význam a dopad do vlastnických práv vlastníků staveb a pozemků, jež se v daném řešeném území nacházejí. Uvedený zásah je natolik intenzivní, zásadní a z hlediska ochrany práv vlastníků nemovitostí není činěn v nezbytně nutné míře, ani nejšetrnějším způsobem, v žádném případě pak nevede k rozumně zamýšlenému cíli a lze mít vážné pochybnosti o tom, zda lze tento zásah do vlastnických práv v podobě územního plánu považovat za nediskriminační a takový, jenž nebyl výsledkem libovůle jeho pořizovatele a schvalovatele. S přihlédnutím k výše uvedenému lze vyslovit důvodné **pochybnosti v tom směru, zda by územní plán obstál v testu přezkoumatelnosti před Nejvyšším správním soudem.**

V pochybnostech zůstává koncepční záměr umístění tzv. městského centra mimo centrum sídla.

### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitce se vyhovuje částečně**

Město zvažilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu SO.2 v západní části areálu Rybníků ustoupilo. V zájmu obce je však vymezení nových smíšených obytných ploch, kde postupně dojde k výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů, staveb pro bydlení apod. Tento účel je v souladu se zájmem na dalším rozvoji výstavby ve městě Zlín. Funkční určení dotčené plochy pro výše uvedené aktivity povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná, přesto, že na plochy SO.1 městského centra bezprostředně navazuje, přičemž funkce SO.1 – městské centrum nelze spojovat výhradně s náměstím, ale s obsahem takto vymezené plochy. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro bydlení žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jde o zásah racionální a přiměřený.

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „**Při územním plánování jde o vyvážení zájmu vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury**

**v podobě schvalování územního plánu.** Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.“

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

Požizovatel na základě uplatněných námitek a po jejich vyhodnocení s určeným zastupitelem vzal v úvahu oba konkurující si zájmy, tedy na straně jedné potřebu vymezit v dané lokalitě plochy s rozmanitějším funkčním využitím, na straně druhé zájem podatelů námitek na určité míře zachování dosavadního funkčního využití. Výsledkem je přijaté řešení, které umožňuje realizovat oba zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován. Pokud podatelé uvádějí, že plochy pro bydlení nacházející se v blízkosti jimi vlastněných pozemků mohou ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků, je třeba odkázat na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že vlastník nemá nárok na absolutní stabilitu funkčního užití ploch dle územního plánu

*V podrobnostech požizovatel dále odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o námitce k opakovanému veřejnému projednání č. 5.*

#### **Q16. TAŠ-STAPPA beton spol. s r.o., v zast. Mgr. Petr Pařil**

Námitka ze dne 18.4.2022

##### **DOTČENÉ NEMOVITOSTI**

Společnost TAŠ-STAPPA je vlastníkem nemovitostí v bývalém areálu Baťových závodů dotčených změnou územního plánu. Konkrétně všech nemovitých věcí zapsaných:

na LV č. 916 pro obec Zlín a k.ú. Prštné, vedené Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, tj.:

Parc. č. st. 403, součástí pozemku je stavba Prštné, č.p. 721;

Parc. č. st. 1299, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.;

-Parc. č. 529/58;

-Parc. č. 529/63;

-Parc. č. 529/99;

na LV č. 21203 pro obec Zlín a k.ú. Zlín, vedené Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj,

Katastrální pracoviště Zlín:

-Parc. č. 1377/85;

Stavba bez č.p./č.e., jiná stavba na parcele č. st. 8357, zapsané na LV 8264 pro obec a k.ú. Zlín;

Stavba bez č.p./č.e., jiná stavba na parcele č. st. 8571, zapsané na LV 8264 pro obec a k.ú. Zlín;

Stavba bez č.p./č.e., výroba, na parcele č. st. 8572, zapsané na LV 8264 pro obec a k.ú. Zlín;

(veškeré tyto nemovité věci ve vlastnictví společnosti TAŠ-STAPPA dále označovány také jen jako „Nemovitosti“).

Nemovitosti jsou součástí bývalého areálu Baťových závodů (dále „Areál Rybníky“)

Společnost TAŠ-STAPPA je podnikatelem, který podniká právě mj. v Nemovitostech a Areálu Rybníky. Podniká v oblasti: Pilařské a dřevařské výroby; Výroby stavebních hmot a dílců; Provozu betonárky.

Nemovitosti slouží jako betonárka a její administrativní zázemí. Jsou využívány výlučně k podnikatelské činnosti. Stavby zde byly zbudovány v souladu s **územním plánem města Zlína a navrhovaným řešením**

**Změny č. 4 Územního plánu Zlína jsou tyto Nemovitosti dotčeny.**

##### **NÁMITKY**

Dne 14.4.2022 došlo k veřejnému projednání návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína. Návrhem Změny č. 4 Územního plánu Zlína je na nemovitostech navrhována **plocha** přestavby SO.1 č. 1184 (přestavba P78) – změnová lokalita U18, kdy v rámci textové části návrhu se pro místní část Prštné vkládá text: „Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum - SO.1 je navrhována přestavba lokality Rybníky na východním okraji k.ú. Prštné v návaznosti na k.ú. Zlín“; výkresové části jsou dotčené nemovitosti zařazeny do plochy SO.1.

Vlastník nemovitostí dotčených návrhem řešení, podává tímto proti návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína, proti navrhované ploše přestavby SO.1 č. 1184 (přestavba P78) – změnová lokalita U18 ne nemovitostech, tedy proti změně využití ploch na Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum - SO.1 a proti zařazení nemovitostí do plochy SO.1. následující námitky:

Schválením Změny č. 4 Územního plánu Zlína, v bodě schválení návrhu plochy přestavby SO.1 č. 1184 (změnová lokalita U18) a zařazení nemovitostí do plochy SO.1, bude dotčeno a nepřiměřeně zasaženo vlastnické právo společnosti TAŠ- STAPPA.

Schválením Změny č. 4 Územního plánu Zlína, v bodě schválení návrhu plochy přestavby SO.1 č. 1184 (změnová lokalita U18) a zařazení Nemovitostí do plochy SO.1, bude dotčeno a nepřiměřeně zasaženo právo na podnikání společnosti TAŠ- STAPPA.

Nově navrhované plochy přestavby SO.1 č. 1184 (změnová lokalita U18) a zařazení Nemovitostí do plochy SO.1 nerespektují stávající podnikání společnosti TAŠ- STAPPA.

### **ODŮVODNĚNÍ NÁMITEK**

Námitky odůvodňuje TAŠ-STAPPA takto:

#### **III / A. legitimní očekávání**

Společnost TAŠ-STAPPA nemohla ani při dodržení rozumné míry obezřetnosti nyní navrhovaný stav předvídat a měla proto legitimní očekávání o možnosti využívání předmětu jejího vlastnictví stejným způsobem, jako tomu bylo v okamžiku nabytí.

TAŠ-STAPPA podniká v oblasti:

Pilařské a dřevařské výroby;

Výroby stavebních hmot a dílců;

Provozování betonárky.

K výkonu této své činnosti užívá právě i nemovitosti dotčené navrhovaným řešením (umístěním plochy přestavby SO.1 č. 1184 (změnová lokalita U18) a změnou způsobu využití ploch v území, kdy tyto jsou ve stávajícím územním plánu města Zlín zařazeny mezi smíšené plochy výrobní a dle navrhovaného řešení mají být zařazeny mezi plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum), kdy v dotčeném území má společnost TAŠ-STAPPA v Areálu Rybníky umístěnou betonárku a administrativní budovu.

Nemovitosti se nacházejí v bývalém areálu Baťových závodů, ve kterém realizuje svoji podnikatelskou činnost cca 25 podnikatelů (s pestrou škálou podnikatelských činností: kovoobrábění CNC pro automobilový průmysl, tiskárny, skladování, logistika, sběrné suroviny a následná likvidace (velká firma PARTR), čerpací stanice, výroba a prodej střešních krytin, lakovna, prodejny průmyslového zboží). **V době, kdy společnost TAŠ-STAPPA Nemovitosti nabyla (rok 2000), šlo o nemovitosti umístěné v průmyslovém areálu, v souladu s územním plánem.** Průmyslový areál se na daném území nachází již od třicátých let minulého století a k podnikatelské činnosti – výrobě – je užíván dlouhodobě. Areál, jakož i nemovitosti samotné, je do území začleněn a není důvod jej z této lokality vyčleňovat. Nemovitosti byly společností TAŠ-STAPPA pořízovány postupně – a to za situace, kdy platný územní plán města Zlín odpovídal danému způsobu využití – tzn. výrobě. Účelem nabytí Nemovitostí společností TAŠ-STAPPA bylo od počátku jejich užití v rámci jejich podnikatelské činnosti.

Po celou dobu užívání Nemovitostí uvedeným způsobem nebyl ze strany města či veřejnosti způsob užití Nemovitostí rozporován ani nebylo naznačováno, že by mělo dojít k jeho změně. Nemovitosti jsou tak od počátku dlouhodobě a bez výhrad města, veřejnosti či správních orgánů využívány za uvedeným účelem – provozování podnikatelské činnosti.

**Budou zmařeny veškeré investice.** Podnikatelská činnost společnosti TAŠ-STAPPA klade vysoké požadavky na investice. Společnost na daných plochách postavila areál betonárky, technologii betonárky, kancelářskou budovu, recyklační budovu a koupila dům, sloužící jako firemní zázemí. K rozvoji společnosti byly investovány nemalé finanční prostředky, v řádu přesahujícím 100 mil. Kč, jen namátkou:

V roce 2006 zde společnost postavila výkonnou betonárku, která byla pořízena za cca 20 milionů Kč, s aktuálním vývojem cen a dalšími investicemi do stavby vloženými je aktuální cena odhadována na cca 40 milionů Kč;

K rozvoji podnikatelské činnosti v podobě prodeje betonu společnost dále investovala cca 30 milionů Kč do nákupu nákladních vozidel;

Samotné pozemky společnosti mají hodnotu cca 15 milionů Kč;

Společnost na daném území pořídila stavbu k bydlení za kupní cenu 7 milionů Kč, kterou zrekonstruovala (cca 1 milion Kč), s aktuálním vývojem cen a dalšími investicemi do stavby vloženými je aktuální cena odhadována na cca 15 milionů Kč.

Veškeré tyto investice byly společností TAŠ-STAPPA vynaloženy z přesvědčení, že výkon podnikatelské činnosti je a do budoucna bude na daném území možný.

### **III./B. zásah do vlastnického práva a práva na podnikání**

Návrh Změny č. 4 Územního plánu Zlína přitom stanovuje funkční využití předmětných ploch jako **plochu přestavby SO.1 č. 1184 (přestavba P78) – změnou lokalitu U18**, kdy v rámci:

textové části návrhu se pro místní část Prštín vkládá text: „Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum - SO.1 je navrhována přestavba lokality Rybníky na východním okraji k.ú. Prštín v návaznosti na k.ú. Zlín“;

výkresové části jsou dotčené Nemovitosti zařazeny do plochy SO.1.

Ve znění Územního plánu Zlína po změně č. 4 je přitom ke způsobu / přípustnosti využití Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum – SO.1 uvedeno:

#### **Přípustné využití:**

pozemky staveb veřejného občanského vybavení  
pozemky staveb komerčních zařízení  
obchodních domů–pozemky staveb pro bydlení  
pozemky staveb pro komerční zařízení  
pozemky související dopravní a technické infrastruktury  
pozemky veřejných prostranství  
pozemky sídelní zeleně

#### **stávající výroba v nezměněném objemu**

#### **Nepřípustné využití:**

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

pozemky staveb komerčních zařízení nákupních center Podmíněně přípustné využití:

pozemky staveb pro nerušící výrobu za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí

V odůvodnění je k tomuto návrhu uvedeno:

Navržená plocha je přestavbou stávajících ploch smíšených průmyslových a výrobních (SPa V) a části ploch pro dopravní infrastrukturu na plochy určené pro tvorbu městského centra. Snahou je postupně přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet). Požadováno je dbát na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru, obsluha území z ulice Nábřeží a z budoucí Pravobřežní komunikace. Využití plochy je zároveň vzhledem k rozsahu a potřebě řešení vnitřní dopravní infrastruktury ve vazbě na strukturu zástavby a podrobnější podmínky prostorového uspořádání podmíněno zpracováním územní studie s ozn. US11. Výšková regulace zástavby max. 2NP pro rodinné domy a max. 5NP bez podkroví pro bytové domy a stavby občanského vybavení – podrobněji bude prověřeno v rámci požadované územní studie.

**Uvedeným návrhem dochází k podstatnému omezení vlastnického práva, zejména práva věc užívat a požívat její plody a užítky.** Uvedený návrh zamezuje společnosti TAŠ-STAPPA Nemovitosti volně užívat za účelem podnikání (s výjimkou stávající výroby, když dle přípustného využití navrhovaných ploch v předmětném území má být na těchto plochách stávající výroba zachována v nezměněném objemu) a dále jí zamezuje se rozvíjet a růst (měnit či rozšiřovat činnost podnikání a tuto v rámci daných Nemovitostí, které za tímto účelem pořídila a do kterých za tímto účelem investovala nemalé finanční prostředky).

Tímto vymezením využití plochy je tak nepřiměřeně zasahováno též do jejího práva svobodně podnikat, kdy neodmyslitelnou součástí podnikání je právě svobodná volba a výkon podnikatelské činnosti a dále rozvoj a růst.

**Změnou územního plánu není možné zakazovat podnikání, které je pro danou oblast typické.** Ponechání stávající výroby v nezměněném objemu a zamezení jejího rozvoje, potažmo zamezení společnosti TAŠ-STAPPA volného nakládání s Nemovitostmi za účelem podnikání, ke kterému byly pořízeny, nemožnost výkonu jiné podnikatelské činnosti, která byla v době pořízení Nemovitostí územním plánem povolena, je tak diskriminační a vykazuje prvky libovůle.

**Schválení navrhovaného řešení omezí společnost TAŠ-STAPPA i případnou samotnou realizaci navrhované přestavby** (budou-li dílčí stavební záměry vůbec povoleny – k tomu však blíže dále v textu). V případě schválení předmětného návrhu dojde k omezení výkonu vlastnického práva společnosti TAŠ-STAPPA (jakož i práva na podnikání), a to přímo realizacemi jednotlivých záměrů, a to:

v průběhu výstavby: Podnikatelská činnost společnosti TAŠ-STAPPA je extrémně náročná na logistiku a závislá na přístupových podmínkách k Nemovitostem. Společnost TAŠ-STAPPA se přitom obává, že přestavbou okolních ploch dojde ke znemožnění přístupu k Nemovitostem (např. minimálně realizací přeložek inženýrských sítí, které znemožní

průjezd kamionů po komunikaci a fakticky znemožní přístup k Nemovitostem).

Po dokončení výstavby: S podnikatelskou činností společnosti souvisí, jak plyne z výše uvedeného, průjezd kamionů v dané lokalitě, a to 24 hodin 7 dní v týdnu. K Nemovitostem jezdí téměř výlučně těžká technika. Stejně tak provoz betonárky je náročný na prostředí a pojí se s ním celkem vysoká míra prašnosti a hlučnosti. Společnost TAŠ-STAPPA má odůvodněné obavy, že při realizaci jednotlivých záměrů v rámci navrhované plochy přestavby by buď nebylo možné tyto vůbec realizovat, když společnost TAŠ-STAPPA má za to, že by nebylo vůbec možné tyto stavební záměry povolit, v případě neřešení hlučnosti a prašnosti hygienou, tedy v případě realizací záměrů, by hrozily stížnosti a námitky obyvatel, kteří by protestovali proti stávající výrobě a proti průjezdu těžké techniky se stávající výrobou související.

**Výkon vlastnického práva k Nemovitostem a právo na podnikání v rámci Nemovitostí bude změnou ÚP omezen i budoucími požadavky budoucích vlastníků rodinných domů.** Tito budou namítat a chtít omezení prašnosti, hlučnosti, omezení provozu dopravy. Podnikání v dané lokalitě tak bude ztíženo, až znemožněno. Budou zmařeny veškeré investice.

### **III./C. navrhované řešení nerespektuje stávající podnikatelskou činnost**

V návaznosti na předchozí bod je třeba namítnout, že navrhované řešení – umístění Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum - SO.1 na předmětných plochách, je zcela v rozporu se stávajícím užitím ploch a nerespektuje stávající podnikatelskou činnost společnosti TAŠ-STAPPA a provoz betonárky a dalších zde působících podnikatelů (přestože uvádí, že stávající výroba bude zachována v nezměněném objemu).

Provoz betonárky je poměrně hlučný a prašný. Přesto je dle regulativů územního plánu na navrhovaných plochách přípustné následující využití:

- pozemky staveb veřejného občanského vybavení
- pozemky staveb komerčních zařízení
- obchodních domů – pozemky staveb pro bydlení
- pozemky staveb pro komerční zařízení
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky sídelní zeleně.

**Zachování stávající výroby v nezměněném objemu po navrhované změně ÚP nebude reálné.** Nebude reálné zachovat podnikatelskou činnost vedle nemovitostí sloužících zejména pro bydlení, veřejnou občanskou vybavenost, komerční využití či sídelní zeleň. Z hlediska prašnosti, hlučnosti a bezpečnosti je nepředstavitelné umístit bytový či rodinný dům vedle betonárky či na příjezdové cestě k betonárce.

**Neproběhlo žádné měření hlučnosti, prašnosti a dalších hygienických limitů.** Společnosti TAŠ-STAPPA navíc není známo, že by vůbec proběhlo jakékoliv měření hlučnosti či prašnosti v dané lokalitě, která je návrhem určena k přestavbě pro zázemí městského centra. Před vyhotovením návrhu mělo dojít k potřebným a nezbytným měřením hlučnosti a prašnosti.

V návrhu změny územního plánu však není uvedená skutečnost vůbec řešena. Návrh neřeší hlukové poměry ani prašnost a jejich vliv na možnost přijetí navrhovaného řešení.

**Návrh územního plánu nikterak neřeší dostatečnost a rozvoj veřejné infrastruktury a dopravu v návrhových plochách.** Vedle sebe má existovat rodinné zázemí a občanská vybavenost s parčíky a betonárka a další provozovny v rámci průmyslového areálu. Je totiž nepředstavitelné, aby přes či kolem ploch pro bydlení, veřejnou občanskou vybavenost, komerční využití či sídelní zeleň projížděla těžká technika, a to opět z hlediska prašnosti, hlučnosti a bezpečnosti. Společnosti TAŠ-STAPPA navíc není známo, zda proběhlo jakékoliv prověření dostatečnosti a možností rozvoje veřejné infrastruktury. V návrhu je pouze uvedeno, že bude zpracována územní studie. K tomu má však dojít až po schválení návrhu změny územního plánu. Takový postup je však naprosto nedostatečný. Situaci je vhodné prověřit již před učiněním návrhu a jeho schválením. V opačném případě dojde k níže uvedenému.

Vzhledem k uvedenému má společnost TAŠ-STAPPA důvodnou obavu, že navrhované řešení výrazně sníží hodnotu Nemovitostí, neboť:

na nich nebude možné vyvíjet podnikatelskou činnost, která na nich byla doposud možná a kvůli které byly pozemky pořízeny, resp. ji nebude možné dále rozvíjet;

na nich nebude možné povolit stavební záměr v podobě navrhovaného řešení (stavbu pro bydlení, veřejnou občanskou vybavenost či komerční využití), a to z výše uvedených důvodů; a Nemovitosti tedy nebude možné užívat ani pro stávající účel, ani pro navrhovaný účel.

### **III./D. absence legitimního důvodu**

**Pro navrhované využití pozemků neexistuje racionální a legitimní důvod.** Z návrhu změny územního plánu

není patrné, zda byla vhodnost umístění Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum - SO.1 a její určení k zastavění, zejména k vybudování ploch pro bydlení, na daných plochách prověřena, resp. zda bylo celkově území města Zlína prověřeno za účelem vyhodnocení vhodnosti umístění navrhovaných ploch, zejména z hlediska přípustného využití a cíleného charakteru zástavby, v jednotlivých částech obce. Pro tyto účely je přitom třeba se na navrhovaný způsob využití dívat skrze plochy přípustného využití vymezené v regulativech pro SO.1.

**V návrhu změny územního plánu není vhodnost navrhovaného řešení odůvodněna, ani řešena.** Návrh neřeší vhodnost přijetí navrhovaného řešení v dané lokalitě, nezabývá se možnostmi a vhodností umístit plochy přípustného využití pro SO.1 v jiných částech obce. Navrhované řešení navíc není v návrhu změny územního plánu nikterak odůvodněno natož podloženo prověřením vhodnosti navrhovaného řešení z hlediska hlučnosti, prašnosti, bezpečnosti či dopravy.

**Navrhované plochy jsou pro daný (navrhovaný) způsob využití** (pro plochy přípustného využití vymezené v regulativech pro SO.1) **nevhodné.** Naopak, pro daný způsob využití je možné využít plochy v jiných částech obce.

**Navrhovaný účel nelze považovat za veřejný zájem.** Dle Expertního vyjádření k potřebě bytů a zastavitelných ploch pro bydlení ve Statutárním městě Zlín počet obyvatel města Zlín klesá. Příznivý vývoj počtu obyvatel je přitom dle vyjádření podmíněn zvýšením nabídky stavebních pozemků a posílením nabídky pracovních míst.

Při klesajícím počtu obyvatel, kdy podle metodiky Ministerstva pro místní rozvoj byla pro město Zlín stanovena bytová potřeba do mínusu, není možné považovat navrhovanou změnu za činěnou ve veřejném zájmu. Veřejný zájem ani legitimní důvod navrhovaného řešení tak nebyly odůvodněny či prokázány a ani nejsou dány.

Je-li cílem města přilákat do Zlína obyvatelstvo, pak ani takový zájem města není možné považovat za zájem veřejný, natož aby takový zájem převážil nad právem vlastnickým a právem na podnikání.

**Veřejným zájmem je rovněž zaměstnanost.** Chce-li město vytvořit atraktivní pracovní místa a tím přilákat obyvatelstvo, pak ani tento zájem města nepřeváží nad zájmem dalších obyvatel, kteří jsou zaměstnáni u společnosti TAŠ-STAPPA či u jiného podnikatele v rámci předmětných ploch, na trvání jejich pracovních míst u těchto podnikatelů. Navrhovaným řešením by totiž namísto přilákání obyvatel a vytvoření kvalitního bydlení a pracovních míst došlo k omezování podnikání v daném areálu, k umístění bydlení a dětských hřišť vedle betonárky či silnice s převážně kamionovou dopravou (pokud by takový záměr byl vůbec povolen) a dále k rušení stávajících pracovních míst u podnikatelů vykonávajících činnost na daných plochách a omezovaných navrhovaným řešením.

**Bydlením vedle betonárny lidi do Zlína nepřilákáte.** Chce-li město přilákat obyvatelstvo bydlením a vytvořit kvalitní veřejná prostranství odpovídající městskému centru, pak umístěním ploch pro bydlení, pro občanskou vybavenost, komerční využití a sídelní zeleň do oblasti doposud určené k výrobě, kdy tato výroba má v této oblasti být zachována, k uvedenému cíli jistě nepovede, natož aby ho dosáhla. Takové řešení je kontraproduktivní, iracionální a není legitimním důvodem pro omezení vlastnického práva a práva na podnikání TAŠ-STAPPA.

Nadto, pro navrhované plochy je třeba řešit i adekvátní vybavenost – dopravu, zeleň, školky

– zasazení této vybavenosti mezi betonárku a další provozovny však není návrhem územního plánu vůbec řešeno.

Navíc řešení adekvátní vybavenosti na daných plochách je zcela nereálné a nepředstavitelné.

Jak již bylo uvedeno výše, Nemovitosti jsou umístěny v bývalém areálu Baťových závodů, ve kterém se nachází cca 25 dalších podnikatelů. Užití Nemovitostí je tedy pro dané území charakteristické, území je takto užíváno dlouhodobě a není důvod tuto činnost z území vyčleňovat či jakkoliv ji omezovat.

**Účelem návrhu je postupná likvidace podnikatelů, aby se navrhovateli zhodnotily pozemky.** Navrhované řešení by tak muselo nutně vést k postupnému odsunu podnikatelů z této oblasti, čehož se společnost TAŠ-STAPPA obává (jak bylo namítáno výše – z důvodu možných stížností na hlučnost a prašnost).

### **III./E. excesivní míra zásahu, nepřiměřenost zásahu**

**Změnou území dojde k nepřiměřenému zásahu do stávajícího podnikání společnosti TAŠ-STAPPA.** Právě nově navrhované řešení zahrnuje velmi výrazná omezení stávajícího využití Nemovitostí a vylučuje tak další rozvoj podnikatelské činnosti společnosti. To v optimistickém scénáři. V tom realistickém dojde k zničení podnikání a zničení vybudované firmy. Nemovitosti nebudou moci sloužit svému účelu. Nebude možné provozovat prašnou a hlučnou betonárku v sousedství rodinných domů. Budou zmařeny veškeré stamilionové investice.

**Budou zmařené veškeré investice.** Jde tedy o výrazné omezení podnikatelské činnosti společnosti TAŠ-STAPPA, jejímž důsledkem je zmaření investice do pořízení samotných Nemovitostí a do rozvoje podnikatelské činnosti na daném území a dále faktické omezení výkonu nejen podnikatelské činnosti, ale také vlastnického práva a dále faktické znehodnocení Nemovitostí z důvodu, že navrhované řešení na nich nebude možné realizovat (stavební záměry nebude možné povolit).

Navrhované řešení představuje reálné a konkrétní porušení práva společnosti TAŠ-STAPPA. Mezi navrhovaným využitím území a z toho plynoucím omezením vlastnického práva je tedy dán zjevný nepoměr, který nelze odůvodnit ani veřejným

zájmem na využití území obce s požadavky uvedenými v § 18 stavebního zákona. Nadto, jak bylo uvedeno výše, v daném případě zcela absentuje racionální a legitimní důvod navrhovaného řešení a zájem obce není možné považovat za veřejný. Navrhované řešení je tedy v rozporu s § 18 stavebního zákona.

**Návrh změny ÚP je v rozporu s judikaturou, podle které musí být návrh rozumný a vyvážený.** Cituji rozhodnutí Nejvyššího správního soudu:

Výsledné funkční a prostorové uspořádání území musí vždy představovat rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými zájmy navzájem, ale i mezi veřejnými zájmy na straně jedné a soukromými zájmy na straně druhé (rozsudek NSS, sp. zn. 2 Ao 4/2008 a další).

Navrhované řešení tyto požadavky nesplňuje. Naopak požadavek rozumnosti a přiměřenosti zcela překračuje, neboť míra zásahu do soukromých práv společnosti TAŠ- STAPPA je zjevně nepřiměřená. Zásah do vlastnického práva společnosti TAŠ-STAPPA, do jeho výkonu a do výkonu práva na podnikání, totiž zcela překračuje nezbytně nutnou míru. Navrhovaný způsob řešení zdaleka není tím nejšetrnějším způsobem. Naopak se jedná o zcela excesivní návrh, který potlačuje soukromé zájmy společnosti TAŠ-STAPPA a dosahuje takové míry, že nelze žádat, aby jej vlastník nemovitostí nesl.

#### **IV. ZÁVĚR**

Plocha přestavby SO.1 č. 1184 (přestavba P78) – změnová lokalita U18, kdy v rámci:

textové části návrhu se pro místní část Prštne vkládá text: „Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum - SO.1 je navrhována přestavba lokality Rybníky na východním okraji k.ú. Prštne v návaznosti na k.ú. Zlín“;

výkresové části jsou dotčené Nemovitosti zařazeny do plochy SO.1;

by neměla být pro danou oblast zařazena a pro danou oblast by mělo být ponecháno stávající využití jako smíšené plochy výrobní.

#### **Rozhodnutí o námítce:**

##### **Námítce se vyhovuje částečně**

Město zvážilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu SO.2 v západní části areálu Rybníků ustoupilo. V zájmu obce je však vymezení nových smíšených obytných ploch, kde postupně dojde k výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů, staveb pro bydlení apod. Tento účel je v souladu se zájmem na dalším rozvoji výstavby ve městě Zlín. Funkční určení dotčené plochy pro výše uvedené aktivity povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná, přesto, že na plochy SO.1 městského centra bezprostředně navazuje, přičemž funkce SO.1 – městské centrum nelze spojovat výhradně s náměstím, ale s obsahem takto vymezené plochy. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro bydlení žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jde o zásah racionální a přiměřený.

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „**Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.**“

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

Poživatel na základě uplatněných námitek a po jejich vyhodnocení s určeným zastupitelem vzal v úvahu oba konkurující si zájmy, tedy na straně jedné potřebu vymezit v dané lokalitě plochy s rozmanitějším funkčním využitím, na straně druhé zájem podatelů námitek na určité míře zachování dosavadního funkčního využití. Výsledkem je přijaté řešení, které

umožňuje realizovat oba zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován. Pokud podatelé uvádějí, že plochy pro bydlení nacházející se v blízkosti jimi vlastněných pozemků mohou ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků, je třeba odkázat na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že vlastník nemá nárok na absolutní stabilitu funkčního užití ploch dle územního plánu

*V podrobnostech požizovatel dále odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o námitce k opakovanému veřejnému projednání č. 6.*

#### **Q17.Tkáč Daniel, v zast. Mgr. Petr Pařil**

Námitka ze dne 18.4.2022

#### **DOTČENÉ NEMOVITOSTI**

Daniel Tkáč je vlastníkem nemovitostí v bývalém areálu Baťových závodů dotčených změnou územního plánu. Konkrétně:

spoluvlastníkem s podílem o velikosti ideální 1/2 dílu celku, všech nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2279 pro obec Zlín a k.ú. Prštné, vedené Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, tj.:

-Parc. č. 529/20;

-Parc. č. 529/100;

-Parc. č. 1473;

-Parc. č. 1488;

spoluvlastníkem s podílem o velikosti ideální 1/2 dílu celku, všech nemovitých věcí zapsaných na LV č. 28756 pro obec Zlín a k.ú. Zlín, vedené Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín:

-Parc. č. st. 7700, součástí pozemku je stavba, Zlín, č.e. 3480;

-Parc. č. 1402/5;

-Parc. č. 1402/14;

-Parc. č. 1402/16;

(veškeré tyto nemovité věci ve vlastnictví Daniela Tkáče dále označovány také jen jako „**Nemovitosti**“). Nemovitosti jsou součástí bývalého areálu Baťových závodů (dále „**Areál Rybníky**“)

**Daniel Tkáč je dále společníkem společnosti TAŠ-STAPPA beton, spol. s r.o.**, IČ 25593625, se sídlem Zálešná III 2616, 760 01 Zlín, která je vlastníkem nemovitostí v bývalém areálu Baťových závodů dotčených změnou územního plánu. Konkrétně všech nemovitých věcí zapsaných na LV č. 916 pro obec Zlín a k.ú. Prštné, vedené Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín a na LV č. 21203 pro obec Zlín a k.ú. Zlín, vedené Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín.

**TAŠ-STAPPA beton, spol. s r.o. je podnikatelem, který podniká právě mj. v Nemovitostech a Areálu Rybníky.** Podniká v oblasti pilařské a dřevařské výroby, výroby stavebních hmot a dílců či provozu betonárky.

Nemovitosti ve vlastnictví Daniela Tkáče slouží jako administrativní zázemí pro

**betonárku. Jsou využívány výlučně k podnikatelské činnosti. Stavby zde byly zbudovány v souladu s územním plánem města Zlína a navrhovaným řešením Změny č. 4 Územního plánu Zlína jsou tyto Nemovitosti dotčeny.**

#### **NÁMITKY**

Dne 14.4.2022 došlo k veřejnému projednání návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína.

Návrhem Změny č. 4 Územního plánu Zlína je na Nemovitostech navrhována **plocha**

přestavby SO.1 č. 1184 (přestavba P78) – změnová lokalita U18, kdy v rámci:

textové části návrhu se pro místní část Prštné vkládá text: „Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum - SO.1 je navrhována přestavba lokality Rybníky na východním okraji k.ú. Prštné v návaznosti na k.ú. Zlín“;

výkresové části jsou dotčené Nemovitosti zařazeny do plochy SO.1.

Vlastník Nemovitostí dotčených návrhem řešení, podává tímto proti návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína, proti navrhované ploše přestavby SO.1 č. 1184 (přestavba P78) – změnová lokalita U18 na Nemovitostech, tedy proti změně využití ploch na Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum - SO.1 a proti zařazení

Nemovitostí do plochy SO.1. **následující námitky:**

Schválením Změny č. 4 Územního plánu Zlína, v bodě schválení návrhu plochy přestavby SO.1 č. 1184 (změnová lokalita U18) a zařazení Nemovitostí do plochy SO.1, bude dotčeno a nepřiměřeně zasaženo vlastnické právo Daniela Tkáče.

Schválením Změny č. 4 Územního plánu Zlína, v bodě schválení návrhu plochy přestavby SO.1 č. 1184 (změnová lokalita U18) a zařazení Nemovitostí do plochy SO.1, bude dotčeno a nepřiměřeně zasaženo právo na podnikání Daniela



Tkáče.

Nově navrhované plochy přestavby SO.1 č. 1184 (změnová lokalita U18) a zařazení Nemovitostí do plochy SO.1 nerespektuje stávající podnikání v dané lokalitě a hlukové poměry, prašnost či dopravní zátěž.

### **ODŮVODNĚNÍ NÁMITEK**

Námítky odůvodňuje Daniel Tkáč takto:

#### **III / A. legitimní očekávání**

**Daniel nemohl ani při dodržení rozumné míry obezřetnosti nyní navrhovaný stav předvídat a měl proto legitimní očekávání o možnosti využívání předmětu jeho vlastnictví stejným způsobem, jako tomu bylo v okamžiku nabytí.**

Daniel Tkáč je společníkem společnosti **TAŠ-STAPPA beton, spol. s r.o.**, která k výkonu podnikatelské činnosti užívá právě i Nemovitosti ve vlastnictví Daniela Tkáče dotčené navrhovaným řešením, kdy v dotčeném území má společnost TAŠ-STAPPA v Areálu Rybníky umístěnou betonárku a administrativní budovu. Nemovitosti jsou užívány od počátku, dlouhodobě a bez výhrad města, veřejnosti či správních orgánů za uvedeným účelem – provozování podnikatelské činnosti, a to v souladu s územním plánem. Po celou dobu užívání Nemovitostí uvedeným způsobem nebyl ze strany města či veřejnosti způsob užití Nemovitostí rozporován ani nebylo naznačováno, že by mělo dojít k jeho změně. Daniel Tkáč pořizoval Nemovitosti právě z důvodu jejich způsobu využití – výroby, a to za situace, kdy platný územní plán města Zlín odpovídal danému způsobu využití – tzn. výrobě.

Nemovitosti se navíc nacházejí v bývalém areálu Baťových závodů, ve kterém realizuje svoji podnikatelskou činnost cca 25 podnikatelů (s pestrou škálou podnikatelských činností: kovoobrábění CNC pro automobilový průmysl, tiskárny, skladování, logistika, sběrné suroviny a následná likvidace (velká firma PARTR), čerpací stanice, výroba a prodej střešních krytin, lakovna, prodejny průmyslového zboží). Tento areál se na daném území nachází již od třicátých let minulého století a k podnikatelské činnosti – výrobě – je užíván dlouhodobě. Areál, jakož i Nemovitosti samotné, je do území začleněn a není důvod jej z této lokality vyčleňovat.

V době, kdy Daniel Tkáč Nemovitosti nabyt (rok 2000), šlo tedy o Nemovitosti

**umístěné v průmyslovém areálu, v souladu s územním plánem.**

**Změnou způsobu využití Nemovitostí budou zmařeny veškeré investice.** Ty byly vynaloženy Danielem Tkáčem: na pořízení Nemovitostí, jejich udržení a rozvoj v řádu desítek milionů Kč;

jako společníkem společnosti TAŠ-STAPPA na rozvoj její činnosti, kdy společnost zde postavila areál betonárky, technologii betonárky, kancelářskou budovu, recyklační budovu a koupila dům, sloužící jako firemní zázemí. K rozvoji společnosti byly investovány nemalé finanční prostředky, v řádu přesahujícím 100 mil. Kč.

Veškeré tyto investice byly Danielem Tkáčem vynaloženy z přesvědčení, že výkon podnikatelské činnosti je a do budoucna bude na daném území možný

#### **III./B. zásah do vlastnického práva a práva na podnikání**

Návrh Změny č. 4 Územního plánu Zlína přitom stanovuje funkční využití předmětných ploch jako **plochu přestavby SO.1 č. 1184 (přestavba P78) – změnovou lokalitu U18**, kdy v rámci:

textové části návrhu se pro místní část Prštné vkládá text: „Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum - SO.1 je navrhována přestavba lokality Rybníky na východním okraji k.ú. Prštné v návaznosti na k.ú. Zlín“;

výkresové části jsou dotčené Nemovitosti zařazeny do plochy SO.1.

Ve znění Územního plánu Zlína po změně č. 4 je přitom ke způsobu / přípustnosti využití Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum – SO.1 uvedeno:

Přípustné využití:

- pozemky staveb veřejného občanského vybavení
- pozemky staveb komerčních zařízení
- obchodních domů – pozemky staveb pro bydlení
- pozemky staveb pro komerční zařízení
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky sídelní zeleně
- stávající výroba v nezměněném objemu u

Nepřípustné využití:

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

pozemky staveb komerčních zařízení - nákupních center

Podmíněně přípustné využití:

pozemky staveb pro nerušící výrobu za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí

V odůvodnění je k tomuto návrhu uvedeno:

Navržená plocha je přestavbou stávajících ploch smíšených průmyslových a výrobních (SP a V) a části ploch pro dopravní infrastrukturu na plochy určené pro tvorbu městského centra. Snahou je postupně přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb bydlení atd. stím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet). Požadováno je dbát na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru, obsluha území z ulice Nábřeží a z budoucí Pravobřežní komunikace. Využití plochy je zároveň vzhledem k rozsahu a potřebě řešení vnitřní dopravní infrastruktury ve vazbě na strukturu zástavby a podrobnější podmínky prostorového uspořádání podmíněno zpracováním územní studie s ozn. US11. Výšková regulace zástavby max. 2NP pro rodinné domy a max. 5NP bez podkroví pro bytové domy a stavby občanského vybavení – podrobněji bude prověřeno v rámci požadované územní studie.

**Uvedeným návrhem dochází k podstatnému omezení vlastnického práva, zejména práva věc užívat a požívat její plody a užítky.** Uvedený návrh zamezuje vlastníkovu Nemovitosti volně užívat za účelem podnikání (s výjimkou stávající výroby, když dle přípustného využití navrhovaných ploch v předmětném území má být na těchto plochách stávající výroba zachována v nezměněném objemu) a dále mu zamezuje se rozvíjet a růst (měnit či rozšiřovat činnost podnikání a tuto v rámci daných Nemovitostí, které za tímto účelem pořídil a do kterých za tímto účelem investoval nemalé finanční prostředky).

**Změnou územního plánu není možné zakazovat podnikání, které je pro danou oblast typické.** Tímto vymezením využití plochy je tak nepřiměřeně zasahováno též do jeho práva svobodně podnikat, neboť Nemovitosti, které za tímto účelem pořídil, nemůže svobodně za tímto účelem využít. V rámci Nemovitostí může být zachována jen stávající výroba, a to v nezměněném objemu. V současnosti však v rámci Nemovitostí podniká společnost TAŠ-STAPPA. Vlastníkovi je tak bráněno využít Nemovitosti k jakékoli jiné podnikatelské činnosti, čímž je mu de facto zcela bráněno Nemovitosti volně užívat.

Vlastník má přitom za to, že zamezení volného nakládání s Nemovitostmi za účelem podnikání, ke kterému byly pořízeny, nemožnost výkonu jiné podnikatelské činnosti, která byla v době pořízení Nemovitostí územním plánem povolena, je diskriminační a vykazuje prvky libovůle, zejména je-li podnikání pro tuto oblast typické.

Daniel Tkáč se navíc obává, že po schválení navrhovaného řešení nebude vůbec možné navrhované stavební záměry vůbec realizovat, resp. nebude vůbec možné tyto stavební záměry povolit, a to z důvodu hlučnosti, prašnosti a bezpečnosti vzhledem k zachování stávající výroby v nezměněném objemu.

Dle Daniela Tkáče se tak Nemovitosti zcela znehodnotí, když:

-na nich nebude možné vyvíjet podnikatelskou činnost, která na nich byla doposud možná a kvůli které byly pozemky pořizovány;

-na nich nebude možné povolit stavební záměr v podobě navrhovaného řešení (stavbu pro bydlení, veřejnou občanskou vybavenost či komerční využití), a to z výše uvedených důvodů;

a Nemovitosti tedy nebude možné užívat ani pro stávající účel, ani pro navrhovaný účel.

III./C. navrhované řešení nerespektuje stávající podnikatelskou činnost

V návaznosti na předchozí bod je třeba namítnout, že navrhované řešení – umístění Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum - SO.1 na předmětných plochách, je zcela v rozporu se stávajícím užitím ploch a nerespektuje stávající podnikatelskou činnost společnosti TAŠ-STAPPA a provoz betonárky a dalších zde působících podnikatelů (přestože uvádí, že stávající výroba bude zachována v nezměněném objemu).

Například právě provoz betonárky je poměrně hlučný a prašný. Přesto je dle regulativů územního plánu na navrhovaných plochách přípustné následující využití:

pozemky staveb veřejného občanského vybavení

pozemky staveb komerčních zařízení

obchodních domů – pozemky staveb pro bydlení

pozemky staveb pro komerční zařízení

pozemky související dopravní a technické infrastruktury

pozemky veřejných prostranství

pozemky sídelní zeleně.

**Povolení navrhovaných stavebních záměrů vedle zachované výroby po navrhované změně nebude reálné.**

Jak již bylo výše naznačeno, vzhledem k náročnosti stávající výroby na okolí, kdy z hlediska prašnosti, hlučnosti a bezpečnosti je nepředstavitelné umístit bytový či rodinný dům vedle betonárky či na příjezdové cestě k betonárce, nebude reálné: povolit plánované stavební záměry; a zároveň zachovat podnikatelskou činnost vedle nemovitostí sloužících zejména pro bydlení, veřejnou občanskou vybavenost, komerční využití či sídelní zeleň. Z hlediska

prašnosti, hlučnosti a bezpečnosti je nepředstavitelné umístit bytový či rodinný dům vedle betonárky či na příjezdové cestě k betonárce.

**Účelem návrhu je tak postupná likvidace i stávající výroby, aby se navrhovateli zhodnotily pozemky.** Navrhované řešení by tak muselo nutně vést k postupnému odsunu podnikatelů z této oblasti, čehož se Daniel Tkáč jako společník společnosti TAŠ-STAPPA, která zde má svoji betonárku, obává.

**Neproběhlo žádné měření hlučnosti, prašnosti a dalších hygienických limitů.** Vlastníkovi navíc není známo, že by vůbec proběhlo jakékoliv měření hlučnosti či prašnosti v dané lokalitě, která je návrhem určena k přestavbě pro zázemí městského centra. Před vyhotovením návrhu mělo dojít k potřebným a nezbytným měřením hlučnosti a prašnosti.

V návrhu změny územního plánu však není uvedená skutečnost vůbec řešena. Návrh neřeší hlukové poměry ani prašnost a jejich vliv na možnost přijetí navrhovaného řešení.

**Návrh územního plánu nikterak neřeší dostatečnost a rozvoj veřejné infrastruktury a dopravu v návrhových plochách.** Vedle sebe má existovat rodinné zázemí a občanská vybavenost s parčíky a betonárka a další provozovny v rámci průmyslového areálu. Je totiž nepředstavitelné, aby přes či kolem ploch pro bydlení, veřejnou občanskou vybavenost, komerční využití či sídelní zeleň projížděla těžká technika, a to opět z hlediska prašnosti, hlučnosti a bezpečnosti. Vlastníkovi navíc není známo, zda proběhlo jakékoliv prověření dostatečnosti a možností rozvoje veřejné infrastruktury. V návrhu je pouze uvedeno, že bude zpracována územní studie. K tomu má však dojít až po schválení návrhu změny územního plánu. Takový postup je však naprosto nedostatečný. Situaci je vhodné prověřit již před učiněním návrhu a jeho schválením. V opačném případě dojde k níže uvedenému.

### **III./D. absence legitimního důvodu**

**Pro navrhované využití pozemků neexistuje racionální a legitimní důvod.** Z návrhu změny územního plánu není patrné, zda byla vhodnost umístění Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum - SO.1 a její určení k zastavění, zejména k vybudování ploch pro bydlení, na daných plochách prověřena, resp. zda bylo celkově území města Zlína prověřeno za účelem vyhodnocení vhodnosti umístění navrhovaných ploch, zejména z hlediska přípustného využití a cíleného charakteru zástavby, v jednotlivých částech obce. Pro tyto účely je přitom třeba se na navrhovaný způsob využití dívat skrze plochy přípustného využití vymezené v regulativech pro SO.1.

**V návrhu změny územního plánu není vhodnost navrhovaného řešení odůvodněna, ani řešena.** Návrh neřeší vhodnost přijetí navrhovaného řešení v dané lokalitě, nezabývá se možnostmi a vhodností umístit plochy přípustného využití pro SO.1 v jiných částech obce. Navrhované řešení navíc není v návrhu změny územního plánu nikterak odůvodněno, natož podloženo prověřením vhodnosti navrhovaného řešení z hlediska hlučnosti, prašnosti, bezpečnosti či dopravy.

**Navrhované plochy jsou pro daný (navrhovaný) způsob využití** (pro plochy přípustného využití vymezené v regulativech pro SO.1) **nevhodné.** Naopak, pro daný způsob využití je možné využít plochy v jiných částech obce.

**Navrhovaný účel nelze považovat za veřejný zájem.** Dle Expertního vyjádření k potřebě bytů a zastavitelných ploch pro bydlení ve Statutárním městě Zlín počet obyvatel města Zlín klesá. Příznivý vývoj počtu obyvatel je přitom dle vyjádření podmíněn zvýšením nabídky stavebních pozemků a posílením nabídky pracovních míst.

Při klesajícím počtu obyvatel, kdy podle metodiky Ministerstva pro místní rozvoj byla pro město Zlín stanovena bytová potřeba do mínusu, není možné považovat navrhovanou změnu za činěnou ve veřejném zájmu. Veřejný zájem ani legitimní důvod navrhovaného řešení tak nebyly odůvodněny či prokázány a ani nejsou dány.

Je-li cílem města přilákat do Zlína obyvatelstvo, pak ani takový zájem města není možné považovat za zájem veřejný, natož aby takový zájem převážil nad právem vlastnickým a právem na podnikání.

**Veřejným zájmem je rovněž zaměstnanost.** Chce-li město vytvořit atraktivní pracovní místa a tím přilákat obyvatelstvo, pak ani tento zájem města nepřeváží nad zájmem dalších obyvatel, kteří jsou zaměstnáni u společnosti TAŠ-STAPPA či u jiného podnikatele v rámci předmětných ploch, na trvání jejich pracovních míst u těchto podnikatelů. Navrhovaným řešením by totiž namísto přilákání obyvatel a vytvoření kvalitního bydlení a pracovních míst došlo k omezování podnikání v daném areálu, k umístění bydlení a dětských hřišť vedle betonárky či silnice s převážně kamionovou dopravou (pokud by takový záměr byl vůbec povolen) a dále k rušení stávajících pracovních míst u podnikatelů vykonávajících činnost na daných plochách a omezovaných navrhovaným řešením.

**Bydlením vedle betonárny lidi do Zlína nepřilákáte.** Chce-li město přilákat obyvatelstvo bydlením a vytvořit kvalitní veřejná prostranství odpovídající městskému centru, pak umístěním ploch pro bydlení, pro občanskou vybavenost, komerční využití a sídelní zeleň do oblasti doposud určené k výrobě, kdy tato výroba má v této oblasti být zachována, k uvedenému cíli jistě nepovede, natož aby ho dosáhla. Takové řešení je kontraproduktivní, iracionální a není legitimním důvodem pro omezení vlastnického práva a práva na podnikání vlastníka.

Nadto, pro navrhované plochy je třeba řešit i adekvátní vybavenost – dopravu, zeleň, školky

– zasazení této vybavenosti mezi betonárku a další provozovny však není návrhem územního plánu vůbec řešeno. Navíc řešení adekvátní vybavenosti na daných plochách je zcela nereálné a nepředstavitelné.

Jak již bylo uvedeno výše, Nemovitosti jsou umístěny v bývalém areálu Baťových závodů, ve kterém se nachází cca 25 dalších podnikatelů. Užití Nemovitostí je tedy pro dané území charakteristické, území je takto užíváno dlouhodobě a není důvod tuto činnost z území vyčleňovat či jakkoliv ji omezovat.

### **III./E. excesivní míra zásahu, nepřiměřenost zásahu**

**Změnou území dojde k nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva a práva na podnikání vlastníka.** Právě nově navrhované řešení zahrnuje velmi výrazná omezení stávajícího využití Nemovitostí a vylučuje výkon jakékoliv podnikatelské činnosti s výjimkou stávající výroby. Takové omezení, kdy podnikání a výroba jsou pro dané území charakteristické, je navíc diskriminační, neboť přestože některé subjekty, které zde svoje podnikání již zahájili, zde nadále podnikat mohou, a jiné, které pozemky pořídily za účelem podnikání, ale jeho výkon zde nezapočali, zde podnikat a vyrábět nemohou. Nemovitosti navíc budou zcela znehodnoceny, protože nebudou moci sloužit svému účelu (původnímu ani novému). Nebude možné provozovat prašnou a hlučnou stávající výrobu v sousedství rodinných domů a opačně.

**Budou zmařené veškeré investice.** Jde tedy o výrazné omezení vlastnického práva, jejímž důsledkem je nejen zmaření investice do pořízení samotných Nemovitostí, ale též znehodnocení Nemovitostí z důvodu vyloučení jejich užití za stávajícím i navrhovaným účelem, kdy si nelze představit, že by mohl být jakýkoliv navrhovaný stavební záměr v dané lokalitě povolen.

Navrhované řešení představuje reálné a konkrétní porušení práva Daniela Tkáče. Mezi navrhovaným využitím území a z toho plynoucím omezením vlastnického práva je tedy dán zjevný nepoměr, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na využití území obce s požadavky uvedenými v § 18 stavebního zákona. Nadto, jak bylo uvedeno výše, v daném případě zcela absentuje racionální a legitimní důvod navrhovaného řešení a zájem obce není možné považovat za veřejný. Navrhované řešení je tedy v rozporu s § 18 stavebního zákona.

**Návrh změny ÚP je v rozporu s judikaturou, podle které musí být návrh rozumný a vyvážený.** Cituji rozhodnutí Nejvyššího správního soudu:

***Výsledné funkční a prostorové uspořádání území musí vždy představovat rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými zájmy navzájem, ale i mezi veřejnými z á j m y na straně jedné a soukromými zájmy na straně druhé (rozsudek NSS, sp. zn. 2 Ao 4/2008a další).***

Navrhované řešení tyto požadavky nesplňuje. Naopak požadavek rozumnosti a přiměřenosti zcela překračuje, neboť míra zásahu do soukromých práv Daniela Tkáče je zjevně nepřiměřená. Zásah do vlastnického práva, do jeho výkonu a do výkonu práva na podnikání, totiž zcela překračuje nezbytně nutnou míru. Navrhovaný způsob řešení zdaleka není tím nejšetrnějším způsobem. Naopak se jedná o zcela excesivní návrh, který potlačuje soukromé zájmy Daniela Tkáče a dosahuje takové míry, že nelze žádat, aby jej vlastník nemovitostí nesl.

### **ZÁVĚR**

Plocha přestavby SO.1 č. 1184 (přestavba P78) – změnová lokalita U18, kdy v rámci:

textové části návrhu se pro místní část Prštne vkládá text: „Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum - SO.1 je navrhována přestavba lokality Rybníky na východním okraji k.ú. Prštne v návaznosti na k.ú. Zlín“; výkresové části jsou dotčené Nemovitosti zařazeny do plochy SO.1;

by neměla být pro danou oblast zařazena a pro danou oblast by mělo být ponecháno stávající využití jako smíšené plochy výrobní.

### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitce se vyhovuje částečně**

Město zvažilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu SO.2 v západní části areálu Rybníků ustoupilo. V zájmu obce je však vymezení nových smíšených obytných ploch, kde postupně dojde k výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů, staveb pro bydlení apod. Tento účel je v souladu se zájmem na dalším rozvoji výstavby ve městě Zlín. Funkční určení dotčené plochy pro výše uvedené aktivity povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná, přesto, že na plochy SO.1 městského centra bezprostředně navazuje, přičemž funkce SO.1 – městské centrum nelze spojovat výhradně s náměstím, ale s obsahem takto vymezené plochy. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro bydlení žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jde o zásah racionální a přiměřený.

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „**Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a volba**

**konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.“**

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

Požizovatel na základě uplatněných námitek a po jejich vyhodnocení s určeným zastupitelem vzal v úvahu oba konkurující si zájmy, tedy na straně jedné potřebu vymezit v dané lokalitě plochy s rozmanitějším funkčním využitím, na straně druhé zájem podatelů námitek na určité míře zachování dosavadního funkčního využití. Výsledkem je přijaté řešení, které umožňuje realizovat oba zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován. Pokud podatelé uvádějí, že plochy pro bydlení nacházející se v blízkosti jimi vlastněných pozemků mohou ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků, je třeba odkázat na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že vlastník nemá nárok na absolutní stabilitu funkčního užití ploch dle územního plánu

*V podrobnostech požizovatel dále odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o námítce k opakovanému veřejnému projednání č. 6a.*

#### **Q18. Baštýřová Hana, v zast. Mgr. Markéta Vojtášková**

Námítka ze dne 21.4.2022

Veřejnou vyhláškou ze dne 9.3.2022 byl vystaven Návrh Změny č. 4 Územního plánu Zlína k veřejnému nahlédnutí a bylo oznámeno veřejné projednání na den 14.4.2022.

Ve vyhlášce bylo uvedeno poučení, že každý může uplatnit své připomínky a vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námítkou.

**Jsem vlastníkem pozemků a staveb zapsaných na LV č. 2324 vedeném pro k.ú. Prštné, obec Zlín, Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, a to pozemku parc. č. st. 500/1, jehož součástí je stavba č.p. 747(stavba pro výrobu a skladování), a dále pozemku parc. č. 1386/5. Tyto mé pozemky a stavby jsou zasazeny změnou č.4 Územního plánu Zlína a to plochou přestavby č.1184, neboť stávající SP č. 1063 (P54) – plocha je tímto návrhem změny ÚP vypuštěna v souvislosti s návrhem přestavby celé průmyslové zóny Rybníky na plochu smíšenou pro tvorbu městského centra (SO.1). Nově je součástí plochy přestavby SO.1 č. 1184 (přestavba P78, změnová lokalita U18) i původně navrhovaná plocha č. 1063.**

Ve smyslu ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona jsem tedy osobou, která má právo uplatnit námítky proti návrhu Změny č. 4 Územního plánu.

Ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona tímto využívám svého práva a jako dotčená osoba podávám n á m í t k y proti návrhu Změny č. 4 Územního plánu a to z níže uvedených důvodů.

**Především jako vlastník změnou dotčených pozemků a staveb namítám, že nesouhlasím s návrhem přestavby celé průmyslové zóny Rybníky na plochu smíšenou pro tvorbu městského centra. Předmětný návrh totiž mění způsob využití plochy, kde leží mé pozemky a stojí mé stavby, ve kterých provozuji svou podnikatelskou činnost spočívající ve výrobě a skladování. V důsledku toho návrh tímto zasahuje do mého vlastnického práva, do práva na podnikání, přičemž přijetím této změny by byla porušena také zásada předvídatelnosti a oprávněného očekávání, které jsem měla při koupi dotčených pozemků a výstavbě dotčených staveb.**

V textové části odůvodnění návrhu změny č. 4 ÚP je na str. 31 uvedeno : „Kapitola C)3. Vymezení ploch přestavby:

.....SP č. 1063 (P54) – plocha je vypuštěna v souvislosti s návrhem přestavby celé průmyslové zóny Rybníky na plochu smíšenou pro tvorbu městského centra (SO.1). Nově je součástí plochy přestavby SO.1 č. 1184 (přestavba

P78, změnová lokalita U18) i původně navrhovaná plocha č. 1063. Snahou je postupně přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet). OS č. 1087 (P38) - jednalo se o plochu přestavby ze stávající plochy veřejného prostranství, kdy změnou funkčního využití na základě požadavku č. 63 z OS na zastavitelnou plochu SO.1 č. 529 (přičlenění k sousední ploše č. 529) je podpořen rozvojový potenciál lokality a variabilita možného využití (viz změnová lokalita P31). Pro tuto plochu je zároveň vložen text doplňující podmínky pro využití, týkající se respektování podmínek ochrany území zásadního významu pro charakter města – kap. B)2. - kulturní hodnoty (urbanistické, architektonické) č. 49 (městská památková zóna) pro něž je požadováno zachování specifické Baťovské architektury, její urbanistické struktury a jednotného architektonického charakteru.

.....Nově jsou tedy v rámci změny č. 4 ÚP Zlín navrženy- zastavitelné plochy : bydlení BI č. 1152 – 53, 1157 – 58, 1166 – 68, 1185 - - - - smíšené obytné SO č. 1169, 1187 občanského vybavení OS č.

1154, 1188; OK.1 č. 1170 rodinné rekreace RZ č. 1163 technické infrastruktury T\* č. 1160, 1161, 1162 veřejného prostranství P\* č. 1175, 1177, 1186 - silniční dopravy DS č. 1176, 1178, 1179, 1180, 1182, 1189, 1190, 1191. 31 Změna č. 4 ÚP Zlín – odúvodnění y přestavby Dále jsou - navrhovány tyto ploch : bydlení BI č. 1155 - 56 (P70, P71), 1165 (P73); B č. 1164 (P72); BH č. 1171 - 72 (P74, P75) - smíšené obytné SO.1 č. 1173 (P76), 1184 (P78) občanského vybavení OK.1 č. 1183 (P77) Uvedené plochy změn jsou navrhovány zejména na základě vyhodnocení konkrétních návrhů vlastníků na změny v území schválené zastupitelstvem města a uvedené v pokynech pro zpracování změny č. 4 ÚP Zlín, příp. předané samostatně (viz změnové lokality Pxx), v menší míře i na základě pokynů a požadavků pořizovatele uvedených ve Zprávě či z podnětu zpracovatele (viz změnové lokality Rxx, Uxx, Lxx).“

Na str. 53 je k této změně dále uvedeno :

„SO.1 č. 1184 (přestavba P78) - změnová lokalita U18 (20,78 ha)

Navržená plocha je přestavbou stávajících ploch smíšených průmyslových a výrobních (SP a V) a části ploch pro dopravní infrastrukturu na plochy určené pro tvorbu městského centra. Snahou je postupně přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet). Požadováno je dbát na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru, obsluha území z ulice Nábřeží a z budoucí Pravobřežní komunikace. Využití plochy je zároveň vzhledem k rozsahu a potřebě řešení vnitřní dopravní infrastruktury ve vazbě na strukturu zástavby a podrobnější podmínky prostorového uspořádání podmíněno zpracováním územní studie s ozn. US11. Výšková regulace zástavby max. 2NP pro rodinné domy a max. 5NP bez podkroví pro bytové domy a stavby občanského vybavení – podrobněji bude prověřeno v rámci požadované územní studie. Daná plocha je koordinována s aktualizovanou studií tzv. Pravobřežní komunikace – konkrétně „Studie vedení kapacitní silnice – pravobřežní komunikace v úseku Prštné – Podbaba“ z července r. 2020 (Dopravně inženýrská kancelář). Studie prověřila vedení kapacitní komunikace od východního ramene křižovatky ulic Nábřeží x Přímá (k.ú. Prštné) po světelnou křižovatku místní komunikace s průtahem silnice II/490. Oproti předchozím studiím je tak kapacitní komunikace vedena ve stávající trase ul. Nábřeží podél Dřevnice, čímž nedojde k rozdělení průmyslového areálu Rybníky. Na základě prověření a nového stanovení územních nároků jsou upraveny plochy DS č. 141 a 142 – viz změnové lokality R05, R06 a R07. Plocha přestavby SO.1 č. 1184 (změnová lokalita U18) – k.ú. Zlín, Prštné „Na Str. 98 je vyjma opakování shora uvedeného ještě dále uvedeno:

„.....Daná plocha je koordinována s aktualizovanou studií tzv. Pravobřežní komunikace – konkrétně „Studie vedení kapacitní silnice – pravobřežní komunikace v úseku Prštné – Podbaba“ z července r. 2020 (Dopravně inženýrská kancelář). Studie prověřila vedení kapacitní komunikace od východního ramene křižovatky ulic Nábřeží x Přímá (k.ú. Prštné) po světelnou křižovatku místní komunikace s průtahem silnice II/490. Oproti předchozím studiím je tak kapacitní komunikace vedena ve stávající trase ul. Nábřeží podél Dřevnice, čímž nedojde k rozdělení průmyslového areálu Rybníky. Na základě prověření a nového stanovení územních nároků jsou upraveny plochy DS č. 141 a 142 – viz změnové lokality R05, R06 a R07. Podrobnější zdůvodnění je uvedeno v kap. B.4.“

**Ze shora uvedeného odůvodnění textové části návrhu změny č. 4 ÚP je naprosto zřejmé, že přestavbou ploch smíšených průmyslových a výrobních (SP a V) a části ploch pro dopravní infrastrukturu na plochy určené pro tvorbu městského centra dojde k zásadnímu zásahu, resp. zásadní změně stávajícího stavu využití dotčených ploch. Z textu odůvodnění je navíc naprosto evidentní, že cílem je z c e l a p ř e t v o ř i t charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů,**

**pozemky staveb pro bydlení a to tak, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu a n e b u d e j i m o ž n o j i ž n i k t e r a k d á l e r o z v í j e t . Z a t e n t o r o z v o j v z h l e d e m k p o d m í n k á m p r o v y d á n í s t a v e b n í h o p o v o l e n í , u k t e r é h o j e d l e s t a v e b n í h o z á k o n a v ť d y v ý z a d o v á n s o u l a d s Ú P , b y b y l a p a k p o z m ě n ě č . 4 Ú P p o v a Ź o v á n a i j a k á k o l i v s t a v e b n í č i n n o s t s t á v á j í c í h v l a s t n í k ů p o z e m k ů a s t a v e b , k t e ř í t y t o p l o c h y n a b y l i a n y n í u Ź í v á j í v s o u l a d u s e s t á v á j í c í m Ú P k v ý r o b n í a p ř ů m y s l o v ě č i n n o s t i .**

Tito vlastníci, včetně mé osoby, kteří své pozemky a stavby nabyli za účelem provozování výrobní a průmyslové činnosti v souladu s tehdy platným ÚP by po schválení změny tohoto ÚP pak již nikdy nemohli na svých pozemcích a stavbách realizovat výstavbu či jen stavební úpravy směřující k rozvíjení jejich stávající podnikatelské činnosti. Nejenže by nemohli realizovat žádné stavební úpravy, kterými by se rozšiřoval půdorys stávajících budov (a to včetně zateplení) a ani by nemohli realizovat stavební úpravy, které by vedly k zvýšení objemu výroby.

V dotčených nemovitostech provozuji podnikatelskou činnost prostřednictvím své firmy BMKco s.r.o.

Pokud v důsledku změny ÚP budu omezena jen na prosté udržování stávajících staveb, aniž bych mohla směřovat k případnému rozvoji na svých již dříve nabytých pozemcích, které přiléhají k mým stávajícím stavbám, a **stávající výroba by mohla do budoucna v dané lokalitě fungovat pouze v nezměněném objemu a n e b u d e j i m o ž n o j i ž n i k t e r a k d á l e r o z v í j e t , t a k b y t o p r o m o u f i r m u B M K c o s . r . o . p ř e d s t a v o v a l o v p o d s t a t ě l i k v i d a č n í s t a v . F i r m a b y s e t o t i Ź v d ů s l e d k u n e m o Ź n o s t i s e d á l e r o z v í j e t s t a l a n e k o n k u r e n č n ě s c h o p n o u , c o Ź b y v e d l o k z á s a d n í m u z n e v ý h o d n ě n í n a t r h u s n e p ř í z n í v ý m i e k o n o m i c k ý m i d o p a d y .**

Firmu BMK co s.r.o jsem však založila před více ne 20 lety a je to také již téměř 20 let, co provozuji svou podnikatelskou činnost v areálu Rybníky.

Po celou dobu jsem se snažila rozvíjet své podnikání a to i včetně investic a zhodnocení stávajících budov. Jen v posledních 8 letech jsem pořídila na budovy také 2 fotovoltaiky a v současné době probíhá řízení o umístění další, do které jsem investovala již částku 3,5 mil. Kč.

Společně se svou druhou firmou, firmou handy corp s.r.o., která vlastní sousední nemovitosti, jsem dokonce provedla ve dvou etapách výstavbu nových hal. První etapa byla dokončena a kolaudována v roce 2014 a druhá byla dokončena a kolaudována v roce 2018. Firma BMKco s.r.o. je firma prosperující a řádně platící daně.

Společnost BMKco. s.r.o také vytváří pracovní příležitosti pro obyvatele města Zlína a nyní zaměstnává 49 zaměstnanců. Firma realizuje moderní zaměstnaneckou politiku a za tímto účelem realizovala i projekt operačního programu zaměstnanosti s cílem zvýšit úroveň znalostí i dovedností zaměstnanců. Tento projekt byl financován z Evropského sociálního fondu a Státního rozpočtu ČR prostřednictvím Operačního programu Zaměstnanost. Firma je držitelem certifikátů dle ČSN EN ISO 9001:2015 a ČSN EN ISO 14001:2015. S růstem společnosti je kladen důraz nejen na vyšší jakost produktů, kvalitu servisu a péči o své zákazníky, ale i na její stálé zlepšování. Cílem firmy je být spolehlivým partnerem v dodávkách spojovacích materiálů.

Veškeré toto uvedené dlouhodobé úsilí by ovšem bylo schválením změny č.4 ÚP zcela zmařeno.

Vyjma shora uvedeného také namítám, že z odůvodnění textové části je evidentní, že celé řešení přestavby ploch v lokalitě Rybníky je naprosto nekonceptní. Uvedená přestavba předpokládá řadu studií, které však doposud zpracovány nejsou.

Daná lokalita byla po desetiletí užívána jako průmyslová zóna a navržená přestavba ani nenavazuje na žádnou stávající plochu pro bydlení. Z reakcí sousedních vlastníků pozemků a staveb je mi známo, že ti to stejně jako já, budou nadále průmyslovou a výrobní činnost ve svých stávajících stavbách provozovat.

**Způsob využití ploch smíšených průmyslových a výrobních (SP a V) je však zcela neslučitelný s využitím ploch určených pro tvorbu městského centra se zástavbou staveb komerčních zařízení a obchodních domů, a zejména pak staveb pro bydlení .**

Pokud by zde v souladu s návrhem změny č. 4 došlo k využití ploch i pro stavby komerční a zejména pak pro stavby pro bydlení, tak bude docházet s ohledem na různé potřeby jednotlivých způsobů využití ke střetu těchto využití. V důsledku tohoto střetu vzniklého v důsledku bezprostředního prolínání těchto různých využití v dané lokalitě budou vznikat zásadní komplikace při fungování a využití staveb.

Návrh změny č. 4 ÚP ovšem vůbec neřeší odstínění jednotlivých různých využití ploch, neboť nelze předpokládat, že dojde po schválení změny k „vyvlastnění“ stávajících staveb pro průmyslové a výrobní využití a tyto tedy budou v nějakém rozsahu po dobu nyní neurčitou užívat. Předmětné řešení tak vůbec neodpovídající stávající koncepci města Zlína.

Zcela nepromyšleně je pak řešena doprava pro tuto lokalitu. Již nyní vznikají komplikace v důsledku zvýšeného provozu ulici Nábřeží. Pokud návrh nepředpokládá zbudování další komunikace, tak dojde k značnému zvýšení dopravního zatížení na ulici Nábřeží. Tato nemá ani dostatečnou šíři pro takové zvýšení dopravního zatížení a bude

docházet k závažným problémům v dopravě a zvýšení nehodovosti.

Navíc jako nevhodné řešení se bude jevit i stav, kdy ke stávajícím průmyslovým stavbám budou nadále areálem projíždět kamiony a nákladní vozidla a tyto by v daném případě projížděly po komunikacích kolem staveb určených k bydlení či k obchodním domům, kde je zvýšený počet chodců.

Současně také namítám, že není pravdou, že smyslem a účelem změny č. 4 ÚP je vyhovět návrhu vlastníků nemovitostí v dotčeném územní, jak je v textu uvedeno. Návrh podal jeden vlastník dotčených nemovitostí. Dle mého zjištění se rozhodně nejedná o stav, kdy uvedený navrhovatel vlastní všechny či alespoň většinu změnou dotčených pozemků. **Dle mého zjištění se patrně jedná o vlastníka, který vlastní max. 25% dotčené plochy a jehož zájmy jsou neslučitelné se zájmy zbylých vlastníků, jenž vlastní cca 75% změnou dotčené plochy!** Někteří z těchto vlastníků nabyli dotčené pozemky a stavby v průmyslové lokalitě Rybníky stejně jako já, před více než 20 lety a zde také svou činnost po tuto dobu rozvíjí. Dle mých informací by navrhovatelem změny měl být subjekt, který pozemky v lokalitě Rybníky koupil v rámci své realitní činnosti. Vzhledem k platnému ÚP v době, kdy uvedený subjekt pozemky pořídil, lze se dle mého názoru domnívat, že až teprve po nabytí těchto pozemků uvedený subjekt dospěl k závěru, že jejich využití jako plochy pro tvorbu městského centra je pro něj lukrativnější než jako plochy smíšené výrobní a průmyslové.

Ostatní vlastníci si však tyto pozemky a stavby pořídili právě z toho důvodu, že se jedná o plochy smíšené výrobní a průmyslové a v průmyslovém areálu rozvíjí svou činnost přes 20 let.

Předmětný návrh tak ve mne vyvolává podezření, že byl iniciován hlavně jako „spekulace“ s pozemky na realitním trhu, neboť jeho skutečným cílem je vlastně to, aby stávající nemovitosti v důsledku schválení změny ztratily na své hodnotě a to jak pro vlastníky z hlediska ztráty možnosti budoucího rozvoje, tak také i na své ceně obvyklé, protože pro případné kupce již nebudou tyto výrobní a průmyslové objekty zajímavé. Předpokládat, že touto cestou si navrhovatel jen připravuje možnost k vykoupení pozemků a staveb v dané lokalitě.

Doufám však, že město Zlín není místem, které podporuje tyto spekulativní praktiky developerů, jenž nepochybně nejsou ve veřejném zájmu. Také apeluji na to, aby byla respektována ústavní práva každého občana města Zlína a také právnických osob, a to zejména právo vlastnické, právo pokojně užívat svůj majetek a právo na podnikání.

Vyjma zásahu do ústavních práv ovšem návrh změny č. 4 ÚP představuje nekoncepční řešení. Stávající řešení dle platného ÚP je rozhodně vhodnějším řešením a je také v souladu s urbanistickou koncepcí města. Ponecháním stávajícího stavu nedojde k rozporu se záměrem nerozšiřovat plochy výroby mimo stávající výrobní areály, neboť dotčené pozemky představují stávající výrobní areál a tvoří funkční celek tohoto stávajícího výrobního areálu, jenž je historicky datován do druhé poloviny minulého století. Jedná se o relativně oddělený areál navazující přes řeku Dřevnici na průmyslovou zónu v bývalém areálu Svit.

**Z odůvodnění návrhu změny ani nevyplývá, že by ve městě Zlíně se nenacházely jiné vhodné plochy pro tvorbu městského centra. Z návrhu pak už vůbec nelze zjistit veřejný zájem na této přestavbě ploch, tj. že je pro město Zlín potřebnější plocha pro tvorbu městského centra než stávající plochy smíšené průmyslové a výrobní představující stávající průmyslový areál, ve kterém úspěšně pro potřeby města funguje větší množství firem, které zaměstnávají stovky zaměstnanců. Lze si jen těžko pro další rozvoj města představit, že by ve Zlíně přibývalo obyvatel, kdyby tito zde neměli i zajímavé pracovní a kariéerní nabídky.**

**Mám také za to, že při tvorbě ÚP je třeba dbát i rozvoje hospodářských funkcí a upřednostňovat komplexní řešení před jednostrannými hledisky a požadavky.**

Konečně svou námitku opíráme také o soulad s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona:

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Pokud by i přes veškeré mé uvedené důvody a námitky byl návrh shledán jako přípustný z ohledem na koncepci města, tak by tímto ovšem rozhodně neměly být zasaženy jiné pozemky a stavby než ty, které jsou skutečně nyní ve vlastnictví navrhovatele této změny, zejména by neměly být zasaženy pozemky v mém vlastnictví.

**Požaduji tedy, aby návrh změny č. 4 ÚP týkající se lokality Rybníky a navrhující přestavbu stávajících ploch smíšených průmyslových a výrobních (SP a V) a části ploch pro dopravní infrastrukturu na plochy určené pro tvorbu městského centra „SO.1 č. 1184 (přestavba P78) - změnová lokalita U18 (20,78 ha) nebyl schválen, byl zamítnut a ponechán stávající ÚP.**

**Rozhodnutí o námitce:**

**Námitce se vyhovuje částečně**



Město zvážilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu SO.2 v západní části areálu Rybníků ustoupilo. V zájmu obce je však vymezení nových smíšených obytných ploch, kde postupně dojde k výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů, staveb pro bydlení apod. Tento účel je v souladu se zájmem na dalším rozvoji výstavby ve městě Zlín. Funkční určení dotčené plochy pro výše uvedené aktivity povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná, přesto, že na plochy SO.1 městského centra bezprostředně navazuje, přičemž funkce SO.1 – městské centrum nelze spojovat výhradně s náměstím, ale s obsahem takto vymezené plochy. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro bydlení žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jde o zásah racionální a přiměřený.

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „**Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu.** Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.“

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

Požizovatel na základě uplatněných námitek a po jejich vyhodnocení s určeným zastupitelem vzal v úvahu oba konkurující si zájmy, tedy na straně jedné potřebu vymežit v dané lokalitě plochy s rozmanitějším funkčním využitím, na straně druhé zájem podatelů námitek na určité míře zachování dosavadního funkčního využití. Výsledkem je přijaté řešení, které umožňuje realizovat oba zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován. Pokud podatelé uvádějí, že plochy pro bydlení nacházející se v blízkosti jimi vlastněných pozemků mohou ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků, je třeba odkázat na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že vlastník nemá nárok na absolutní stabilitu funkčního užití ploch dle územního plánu

*V podrobnostech požizovatel dále odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o námitce k opakovanému veřejnému projednání č. 3.*

#### **Q19. handy corp s.r.o., v zast. Mgr. Markéta Vojtášková**

Námitka ze dne 21.4.2022

Veřejnou vyhláškou ze dne 9.3.2022 byl vystaven Návrh Změny č. 4 Územního plánu Zlína k veřejnému nahlédnutí a bylo oznámeno veřejné projednání na den 14.4.2022.

Ve vyhlášce bylo uvedeno poučení, že každý může uplatnit své připomínky a vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymežit území dotčené námitkou.

**Jsem vlastníkem pozemků a staveb zapsaných na LV č. 2325 vedeném pro k.ú. Prštné, obec Zlín, Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, a to pozemku parc. č. st. 500/2, jehož součástí je stavba č.p. 748( jiná stavba), a dále pozemku parc.č.st. 1269, jehož součástí je právo stavby bez č.p. (jiná stavba – sklad hmot., materiálu a výrobků) a pozemku parc. č. 1386/40.**

**Tyto mé pozemky a stavby jsou zasaženy změnou č.4 Územního plánu Zlína a to plochou přestaveb č.1184, neboť stávající SP č. 1063 (P54) – plocha je tímto návrhem změny ÚP vypuštěna v souvislosti s návrhem přestavby celé průmyslové zóny Rybníky na plochu smíšenou pro tvorbu městského centra (SO.1). Nově je součástí plochy přestavby SO.1 č. 1184 (přestavba P78, změnová lokalita U18) i původně navrhovaná plocha č. 1063.**

Ve smyslu ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona jsem tedy osobou, která má právo uplatnit námítky proti návrhu Změny č. 4 Územního plánu.

Ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona tímto využívám svého práva a jako dotčená osoba podávám námitky proti návrhu Změny č. 4 Územního plánu a to z níže uvedených důvodů.

**Především jako vlastník změnou dotčených pozemků a staveb namítám, že nesouhlasím s návrhem přestavby celé průmyslové zóny Rybníky na plochu smíšenou pro tvorbu městského centra. Předmětný návrh totiž mění způsob využití plochy, kde leží mé pozemky a stojí mé stavby, ve kterých provozují svou podnikatelskou činnost spočívající ve výrobě a skladování. V důsledku toho návrh tímto zasahuje do mého vlastnického práva, do práva na podnikání, přičemž přijetím této změny by byla porušena také zásada předvídatelnosti a oprávněného očekávání, které jsem měla při koupi dotčených pozemků a výstavbě dotčených staveb.**

V textové části odůvodnění návrhu změny č. 4 ÚP je na str. 31 uvedeno :

„Kapitola C)3. Vymezení ploch přestavby:

.....SP č. 1063 (P54) – plocha je vypuštěna v souvislosti s návrhem přestavby celé průmyslové zóny Rybníky na plochu smíšenou pro tvorbu městského centra (SO.1). Nově je součástí plochy přestavby SO.1 č. 1184 (přestavba P78, změnová lokalita U18) i původně navrhovaná plocha č. 1063. Snahou je postupně přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet). OS č. 1087 (P38) - jednalo se o plochu přestavby ze stávající plochy veřejného prostranství, kdy změnou funkčního využití na základě požadavku č. 63 z OS na zastavitelnou plochu SO.1 č. 529 (přičlenění k sousední ploše č. 529) je podpořen rozvojový potenciál lokality a variabilita možného využití (viz změnová lokalita P31). Pro tuto plochu je zároveň vložen text doplňující podmínky pro využití, týkající se respektování podmínek ochrany území zásadního významu pro charakter města – kap. B)2. - kulturní hodnoty (urbanistické, architektonické) č. 49 (městská památková zóna) pro něž je požadováno zachování specifické Baťovské architektury, její urbanistické struktury a jednotného architektonického charakteru.

.....Nově jsou tedy v rámci změny č. 4 ÚP Zlín navrženy- zastavitelné plochy : bydlení BI č. 1152 – 53, 1157 – 58, 1166 – 68, 1185 - - - - - smíšené obytné SO č. 1169, 1187 občanského vybavení OS č.

1154, 1188; OK.1 č. 1170 rodinné rekreace RZ č. 1163 technické infrastruktury T\* č. 1160, 1161, 1162 veřejného prostranství P\* č. 1175, 1177, 1186 - silniční dopravy DS č. 1176, 1178, 1179,

1180, 1182, 1189, 1190, 1191. 31 Změna č. 4 ÚP Zlín – odůvodnění y přestavby Dále jsou - navrhovány tyto ploch : bydlení BI č. 1155 - 56 (P70, P71), 1165 (P73); B č. 1164 (P72); BH č. 1171 - 72 (P74, P75) - smíšené obytné SO.1 č. 1173 (P76), 1184 (P78) občanského vybavení OK.1 č. 1183 (P77) Uvedené plochy změn jsou navrhovány zejména na základě vyhodnocení konkrétních návrhů vlastníků na změny v území schválené zastupitelstvem města a uvedené v pokynech pro zpracování změny č. 4 ÚP Zlín, příp. předané samostatně (viz změnové lokality Pxx), v menší míře i na základě pokynů a požadavků pořizovatele uvedených ve Zprávě či z podnětu zpracovatele (viz změnové lokality Rxx, Uxx, Lxx).“

Na str. 53 je k této změně dále uvedeno :

„SO.1 č. 1184 (přestavba P78) - změnová lokalita U18 (20,78 ha)

Navržená plocha je přestavbou stávajících ploch smíšených průmyslových a výrobních (SP a V) a části ploch pro dopravní infrastrukturu na plochy určené pro tvorbu městského centra. Snahou je postupně přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet). Požadováno je dbát na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru, obsluha území z ulice Nábřeží a z budoucí Pravobřežní komunikace. Využití plochy je zároveň vzhledem k rozsahu a potřebě řešení vnitřní dopravní infrastruktury ve vazbě na strukturu zástavby a podrobnější podmínky prostorového uspořádání podmíněno zpracováním územní studie s ozn. US11. Výšková regulace zástavby max. 2NP pro rodinné domy a max. 5NP bez podkroví pro bytové domy a stavby občanského vybavení – podrobněji bude prověřeno v rámci požadované územní studie. Daná plocha je koordinována s aktualizovanou studií tzv. Pravobřežní komunikace – konkrétně „Studie vedení kapacitní silnice – pravobřežní komunikace v úseku Prštné – Podbaba“ z července r. 2020 (Dopravně inženýrská kancelář). Studie prověřila vedení kapacitní komunikace od východního ramene křižovatky ulic Nábřeží x Přímá (k.ú. Prštné) po světelnou křižovatku místní komunikace s průtahem silnice II/490. Oproti předchozím studiím je tak kapacitní komunikace vedena ve stávající trase ul. Nábřeží podél Dřevnice, čímž nedojde k rozdělení průmyslového areálu Rybníky. Na základě prověření a nového stanovení

územních nároků jsou upraveny plochy DS č. 141 a 142 – viz změnové lokality R05, R06 a R07. Plocha přestavby SO.1 č. 1184 (změnová lokalita U18) – k.ú. Zlín, Prštné.

“Na Str. 98 je vyjma opakování shora uvedeného ještě dále uvedeno:

„.....Daná plocha je koordinována s aktualizovanou studií tzv. Pravobřežní komunikace – konkrétně „Studie vedení kapacitní silnice – pravobřežní komunikace v úseku Prštné – Podbaba“ z července r. 2020 (Dopravně inženýrská kancelář). Studie prověřila vedení kapacitní komunikace od východního ramene křižovatky ulic Nábřeží x Přímá (k.ú. Prštné) po světelnou křižovatku místní komunikace s průtahem silnice II/490. Oproti předchozím studiím je tak kapacitní komunikace vedena ve stávající trase ul. Nábřeží podél Dřevnice, čímž nedojde k rozdělení průmyslového areálu Rybníky. Na základě prověření a nového stanovení územních nároků jsou upraveny plochy DS č. 141 a 142 – viz změnové lokality R05, R06 a R07. Podrobnější zdůvodnění je uvedeno v kap. B.4.“

**Ze shora uvedeného odůvodnění textové části návrhu změny č. 4 ÚP je naprosto zřejmé, že přestavbou ploch smíšených průmyslových a výrobních (SP a V) a části ploch pro dopravní infrastrukturu na plochy určené pro tvorbu městského centra dojde k zásadnímu zásahu, resp. zásadní změně stávajícího stavu využití dotčených ploch. Z textu odůvodnění je navíc naprosto evidentní, že cílem je z c e l a p ř e t v o ř i t charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení a to tak, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu a n e b u d e j i m o ž n o j i ž n i k t e r a k d á l e r o z v í j e t. Za tento rozvoj vzhledem k podmínkám pro vydání stavebního povolení, u kterého je dle stavebního zákona vždy vyžadován soulad s ÚP, by byla pak po změně č. 4 ÚP považována i jakákoliv stavební činnost stávajících vlastníků pozemků a staveb, kteří tyto plochy nabyli a nyní užívají v souladu se stávajícím ÚP k výrobní a průmyslové činnosti.**

Tito vlastníci, včetně společnosti handy corp. s.r.o., kteří své pozemky a stavby nabyli za účelem provozování výrobní a průmyslové činnosti v souladu s tehdy platným ÚP by po schválení změny tohoto ÚP pak již nikdy nemohli na svých pozemcích a stavbách realizovat výstavbu či jen stavební úpravy směřující k rozvíjení jejich stávající podnikatelské činnosti. Nejenže by nemohli realizovat žádné stavební úpravy, kterými by se rozšiřoval půdorys stávajících budov (a to včetně zateplení) a ani by nemohli realizovat stavební úpravy, které by vedly k zvýšení objemu výroby.

V dotčených nemovitostech provozuje handy corp. s.r.o. svou podnikatelskou činnost. Pokud v důsledku změny ÚP bude omezena jen na prosté udržování stávajících staveb, aniž by mohla směřovat k případnému rozvoji na svých již dříve nabytých pozemcích, které přiléhají ke stávajícím stavbám, a stávající výroba by mohla do budoucna v dané lokalitě fungovat pouze v nezměněném objemu a n e b u d e j i m o ž n o j i ž n i k t e r a k d á l e r o z v í j e t, t a k b y t o p r o firmu handy corp. s.r.o. představovat v podstatě likvidační stav. Firma by se totiž v důsledku nemožnosti se dále rozvíjet stala nekonkurenčně schopnou, což by vedlo k zásadnímu znevýhodnění na trhu s nepříznivými ekonomickými dopady.

Firma handy corp. s.r.o. byla založena před více než 20 lety a je to také již téměř 20 let, co provozuje svou podnikatelskou činnost v areálu Rybníky.

Po celou dobu jsem se snažila rozvíjet své podnikání a to i včetně investic a zhodnocení stávajících budov. Jen v posledních 8 letech jsem pořídila na budovy také 2 fotovoltaiky a v současné době probíhá řízení o umístění další, do které jsem investovala již částku 3,5 mil. Kč.

Firma handy corp. s.r.o. je personálně a podnikatelsky propojena s firmou BMKco. s.r.o. Společně jsme pak na dotčených pozemcích provedli ve dvou etapách výstavbu nových hal. První etapa byla dokončena a kolaudována v roce 2014 a druhá byla dokončena a kolaudována v roce 2018. Firma handy corp. s.r.o. je firma prosperující a řádně platící daně.

Společnost handy corp. s.r.o. také vytváří pracovní příležitosti pro obyvatele města Zlína a nyní přímo v areálu Rybníky zaměstnává 10 zaměstnanců a na tento provoz je pak napojena řada prodejen po celé ČR, kde firma zaměstnává dalších 40 zaměstnanců. Firma realizuje moderní zaměstnaneckou politiku a za tímto účelem realizovala i projekt operačního programu zaměstnanosti s cílem zvýšit úroveň znalostí i dovedností zaměstnanců. Tento projekt byl financován z Evropského sociálního fondu a Státního rozpočtu ČR prostřednictvím Operačního programu Zaměstnanost. Firma je držitelem certifikátů dle ČSN EN ISO 9001:2015 a ČSN EN ISO 14001:2015. S růstem společnosti je kladen důraz nejen na vyšší jakost produktů, kvalitu servisu a péči o své zákazníky, ale i na její stálé zlepšování. Cílem firmy je být spolehlivým partnerem v dodávkách spojovacích materiálů.

Veškeré toto uvedené dlouhodobé úsilí by ovšem bylo schválením změny č.4 ÚP zcela zmařeno.

Vyjma shora uvedeného také namítám, že z odůvodnění textové části je evidentní, že celé řešení přestavby ploch v lokalitě Rybníky je naprosto nekonceptní. Uvedená přestavba předpokládá řadu studií, které však doposud zpracovány

nejsou.

Daná lokalita byla po desetiletí užívána jako průmyslová zóna a navržená přestavba ani nenavazuje na žádnou stávající plochu pro bydlení. Z reakcí sousedních vlastníků pozemků a staveb je mi známo, že ti stejně jako já, budou nadále průmyslovou a výrobní činnost ve svých stávajících staveb provozovat.

**Způsob využití ploch smíšených průmyslových a výrobních (SP a V) je však zcela neslučitelný s využitím ploch určených pro tvorbu městského centra se zástavbou staveb komerčních zařízení a obchodních domů, a zejména pak staveb pro bydlení .**

Pokud by zde v souladu s návrhem změny č. 4 došlo k využití ploch i pro stavby komerční a zejména pak pro stavby pro bydlení, tak bude docházet s ohledem na různé potřeby jednotlivých způsobů využití ke střetu těchto využití. V důsledku tohoto střetu vzniklého v důsledku bezprostředního prolínání těchto různých využití v dané lokalitě budou vznikat zásadní komplikace při fungování a využití staveb.

Návrh změny č. 4 ÚP ovšem vůbec neřeší odstínění jednotlivých různých využití ploch, neboť nelze předpokládat, že dojde po schválení změny k „vyvlastnění“ stávajících staveb pro průmyslové a výrobní využití a tyto tedy budou v nějakém rozsahu po dobu nyní neurčitou užívat. Předmětné řešení tak vůbec neodpovídající stávající koncepci města Zlína.

Zcela nepromyšleně je pak řešena doprava pro tuto lokalitu. Již nyní vznikají komplikace v důsledku zvýšeného provozu ulici Nábřeží. Pokud návrh nepředpokládá zbudování další komunikace, tak dojde k značnému zvýšení dopravního zatížení na ulici Nábřeží. Tato nemá ani dostatečnou šíři pro takové zvýšení dopravního zatížení a bude docházet k závažným problémům v dopravě a zvýšení nehodovosti.

Navíc jako nevhodné řešení se bude jevit i stav, kdy ke stávajícím průmyslovým stavebám budou nadále areálem projíždět kamiony a nákladní vozidla a tyto by v daném případě projížděly po komunikacích kolem staveb určených k bydlení či k obchodním domům, kde je zvýšený počet chodců.

Současně také namítám, že není pravdou, že smyslem a účelem změny č. 4 ÚP je vyhovět návrhu vlastníků nemovitostí v dotčeném územní, jak je v textu uvedeno. Návrh podal jeden vlastník dotčených nemovitostí. Dle mého zjištění se rozhodně nejedná o stav, kdy uvedený navrhovatel vlastní všechny či alespoň většinu změnou dotčených pozemků. **Dle mého zjištění se patrně jedná o vlastníka, který vlastní max. 25% dotčené plochy a jehož zájmy jsou neslučitelné se zájmy zbylých vlastníků, jenž vlastní cca 75% změnou dotčené plochy!** Někteří z těchto vlastníků nabyli dotčené pozemky a stavby v průmyslové lokalitě Rybníky stejně jako já, před více než 20 lety a zde také svou činnost po tuto dobu rozvíjí. Dle mých informací by navrhovatelem změny měl být subjekt, který pozemky v lokalitě Rybníky koupil v rámci své realitní činnosti. Vzhledem k platnému ÚP v době, kdy uvedený subjekt pozemky pořídil, lze se dle mého názoru domnívat, že až teprve po nabytí těchto pozemků uvedený subjekt dospěl k závěru, že jejich využití jako plochy pro tvorbu městského centra je pro něj lukrativnější než jako plochy smíšené výrobní a průmyslové.

Ostatní vlastníci si však tyto pozemky a stavby pořídili právě z toho důvodu, že se jedná o plochy smíšené výrobní a průmyslové a v průmyslovém areálu rozvíjí svou činnost přes 20 let.

Předmětný návrh tak ve mne vyvolává podezření, že byl iniciován hlavně jako „spekulace“ s pozemky na realitním trhu, neboť jeho skutečným cílem je vlastně to, aby stávající nemovitosti v důsledku schválení změny ztratily na své hodnotě a to jak pro vlastníky z hlediska ztráty možnosti budoucího rozvoje, tak také i na své ceně obvyklé, protože pro případné kupce již nebudou tyto výrobní a průmyslové objekty zajímavé. V předpokládat, že touto cestou si navrhovatel jen připravuje možnost k vykoupení pozemků a staveb v dané lokalitě.

Doufám však, že město Zlín není místem, které podporuje tyto spekulativní praktiky developerů, jenž nepochybně nejsou ve veřejném zájmu. Také apeluji na to, aby byla respektována ústavní práva každého občana města Zlína a také právnických osob, a to zejména právo vlastnické, právo pokojně užívat svůj majetek a právo na podnikání.

Vyjma zásahu do ústavních práv ovšem návrh změny č. 4 ÚP představuje nekonceptní řešení. Stávající řešení dle platného ÚP je rozhodně vhodnějším řešením a je také v souladu s urbanistickou koncepcí města. Ponecháním stávajícího stavu nedojde k rozporu se záměrem nerozšiřovat plochy výroby mimo stávající výrobní areály, neboť dotčené pozemky představují stávající výrobní areál a tvoří funkční celek tohoto stávajícího výrobního areálu, jenž je historicky datován do druhé poloviny minulého století. Jedná se o relativně oddělený areál navazující přes řeku Dřevnici na průmyslovou zónu v bývalém areálu Svit.

Z odůvodnění návrhu změny ani nevyplývá, že by ve městě Zlíně se nenacházely jiné vhodné plochy pro tvorbu městského centra. Z návrhu pak už vůbec nelze zjistit veřejný zájem na této přestavbě ploch, tj. že je pro město Zlín potřebnější plocha pro tvorbu městského centra než stávající plochy smíšené průmyslové a výrobní představující stávající průmyslový areál, ve kterém úspěšně pro potřeby města funguje větší množství firem, které zaměstnávají stovky zaměstnanců. Lze si jen těžko pro další rozvoj města představit, že by ve Zlíně přibývalo obyvatel, kdyby ti zde

neměli i zajímavé pracovní a kariérní nabídky.

**Mám také za to, že při tvorbě ÚP je třeba dbát i rozvoje hospodářských funkcí a upřednostňovat komplexní řešení před jednostrannými hledisky a požadavky.**

Konečně svou námitku opíráme také o soulad s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona:

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Pokud by i přes veškeré mé uvedené důvody a námitky byl návrh shledán jako přípustný z ohledem na koncepci města, tak by tímto ovšem rozhodně neměly být zasaženy jiné pozemky a stavby než ty, které jsou skutečně nyní ve vlastnictví navrhovatele této změny, zejména by neměly být zasaženy pozemky v mém vlastnictví.

Požaduji tedy, aby návrh změny č. 4 ÚP týkající se lokality Rybníky a navrhující přestavbu stávajících ploch smíšených průmyslových a výrobních (SP a V) a části ploch pro dopravní infrastrukturu na plochy určené pro tvorbu městského centra „SO.1 č. 1184 (přestavba P78) - změnová lokalita U18 (20,78 ha) byl zamítnut, tj. nebyl schválen a byl ponechán stávající ÚP.

**Rozhodnutí o námitce:**

**Námitce se vyhovuje částečně**

Město zvažilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu SO.2 v západní části areálu Rybníků ustoupilo. V zájmu obce je však vymezení nových smíšených obytných ploch, kde postupně dojde k výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů, staveb pro bydlení apod. Tento účel je v souladu se zájmem na dalším rozvoji výstavby ve městě Zlín. Funkční určení dotčené plochy pro výše uvedené aktivity povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná, přesto, že na plochy SO.1 městského centra bezprostředně navazuje, přičemž funkce SO.1 – městské centrum nelze spojovat výhradně s náměstím, ale s obsahem takto vymezené plochy. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro bydlení žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jde o zásah racionální a přiměřený.

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „**Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.**“

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

Poživatel na základě uplatněných námitek a po jejich vyhodnocení s určeným zastupitelem vzal v úvahu oba konkurující si zájmy, tedy na straně jedné potřebu vymežit v dané lokalitě plochy s rozmanitějším funkčním využitím, na straně druhé zájem podatelů námitek na určité míře zachování dosavadního funkčního využití. Výsledkem je přijaté řešení, které umožňuje realizovat oba zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován. Pokud podatelé uvádějí, že plochy pro bydlení nacházející se v blízkosti jimi vlastněných pozemků mohou ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků, je třeba odkázat na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že vlastník nemá nárok na absolutní stabilitu funkčního užití ploch dle územního plánu

*V podrobnostech pořizovatel dále odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o námitce k opakovanému veřejnému projednání č. 3.*

## **Q21. DAVEX-CZ spol. s r.o., v zast. JUDr. Vojtěch Dolina**

Námitka ze dne 20.4.2022

### **I. Úvod**

Bez bližšího projednání s vlastníky dotčených nemovitostí, jejich uživateli či nájemci bylo na úřední desce vyvěšeno oznámení Magistrátu města Zlína, oddělení prostorového plánování, střediska územního plánování jako pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „**pořizovatel**“) o konání veřejného projednání návrhu opatření obecné povahy Změna č. 4 územního plánu Zlína (dále jen „**návrh změny č. 4 ÚP**“).

Návrh změny č. 4 ÚP je pořizován zkráceným postupem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“), a to údajně podle Pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny, které jsou součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Zlína za období 2016-2020 (dále jen „**Zpráva**“), a dále by měl návrh údajně řešit individuální požadavky fyzických a právnických osob a další požadavky z podnětu města, které nebyly součástí Zprávy.

Nejpozději do sedmi (7) dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své **připomínky** a vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení **námítky**.

Obchodní společnost **DAVEX - CZ, spol. s r.o.**, IČ: 255 06 234, sídlem Rybníky VI 7061, 760 01 Zlín, zaps. v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. C 28695 (dále jen „**podatel**“) vlastní na území, kterého se týká návrh změny č. 4 ÚP, několik pozemků, zejm.:

- parc. č. st. 5154/1, jehož součástí je budova č.p. 7061, stavba pro výrobu a skladování,
- parc. č. st. 1377/40,

to vše v obci Zlín, k.ú. Zlín, zaps. na LV č. 21638 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Zlín (dále jen „**pozemky podatele**“).

Návrh změny č. 4 ÚP se tedy v některých níže uvedených částech zásadním způsobem přímo dotýká práv podatele. S níže uvedenými navrhovanými změnami podatel nesouhlasí a podává k nim ve stanovené lhůtě tyto **n á m í t k y**, které níže podrobněji odůvodní.

## **II.**

### **Námítky k návrhu změny č. 4 ÚP**

#### **1.) Napadené části návrhu změny č. 4 ÚP**

Podatel **nesouhlasí** především s **vymezením nových ploch přestavby č. 1184** a v tomto rozsahu napadá veškeré relevantní grafické i textové části návrhu změny č. 4 ÚP a žádá, aby tyto plochy nebyly součástí návrhu změny č. 4 ÚP.

Podatel nesouhlasí s tím, aby byla doplněna plocha smíšená v centrální zóně – městské centrum (SO.1). Odůvodnění pořizovatele, že má jít o návrh přestavby průmyslové lokality Rybníky na východním okraji k.ú. Prštne v souladu s požadavkem Zprávy, nepovažuje podatel za správné a zákonné.

V návaznosti na výše uvedené pak **podatel odmítá vypuštění ploch SP č. 1063 (P54)** vymezených stávajícím platným a účinným územním plánem. Vypuštění těchto ploch je neakceptovatelné, protiprávní a nelze jej odůvodnit návrhem přestavby celé průmyslové zóny Rybníky na plochu smíšenou pro tvorbu městského centra (SO.1), jak vyplývá z návrhu změny č. 4 ÚP. Tuto změnu na plochu přestavby SO.1 č. 1184 (přestavba P78, změnová lokalita U18) podatel v plném rozsahu napadá, považuje ji za nezákonnou a navrhuje její zrušení.

**Uvedené změny zásadním způsobem porušují základní práva podatele, zejm. vlastnické právo a právo na podnikání. Ve výše uvedených částech je návrh změny č. 4 ÚP v rozporu s platnými a účinnými právními předpisy a konstantní judikaturou správních soudů, jak bude podrobněji zdůvodněno níže.**

Podatel je velmi nepříjemně překvapen a zaskočen zdůvodněním pořizovatele, podle něhož je údajně snahou „postupně přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet)“.

Potřeba přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše z ničeho nevyplývá, není nijak zdůvodněna, a naopak by mohla mít likvidační účinky pro řadu podnikatelských subjektů, které v dané lokalitě historicky (někdy i po dobu desítek let) působí. Lokalita je pro smíšenou výrobu (SP) dlouhodobě využívána, historicky byla a je začleněna do průmyslové zóny Rybníky a podatel je známo, že zde sídlí a má své provozy řada podnikatelských subjektů (včetně podatele, viz níže), které v celkovém součtu zaměstnávají zhruba 500 zaměstnanců a generují na daních nemalé příjmy do veřejných rozpočtů.

Podatel je rovněž známo, že v podnikatelské činnosti hodlají v dané lokalitě dále působit a rozvíjet svou činnost vlastníci či uživatelé zhruba 75 % pozemků dané lokality. I v tomto ohledu je tudíž nepravdivé a zavádějící tvrzení uvedené na str.

32 odůvodnění textové části návrhu změny č. 4 ÚP, podle kterého „uvedené plochy změn jsou navrhovány zejména na základě **vyhodnocení konkrétních návrhů vlastníků na změny v území** schválené zastupitelstvem města a uvedené v pokynech pro zpracování změny č. 4 ÚP“.

Podatel je toho názoru, že uvedená většina vlastníků či uživatelů 75 % pozemků dané lokality zcela jistě nemá zájem na provedení navrhovaných změn z ploch pro smíšenou výrobu na plochy smíšené obytné. Navrhované změny vyvolaly u těchto subjektů značný negativní ohlas a tyto s nimi nesouhlasí.

Podateli rovněž není známo, že by citované změny schválilo zastupitelstvo města. Dle informací, které má podatel k dispozici, měla být toliko **prověřena** změna funkčního vymezení částí ploch s označením SP, rozhodně nebyla tato změna **schválena** a již vůbec ne jako kompletní změna využití celé této lokality.

Pouze pro pořádek podatel upřesňuje, že **požaduje zachovat celou lokalitu jako plochu pro smíšenou výrobu (SP)**. Takto je daná lokalita historicky zaužívaná a pro změnu na plochu smíšenou obytnou není ani v její části důvod. Nelze tedy souhlasit ani s tím, aby bylo změněno využití ploch vlastněných společností CREAM SICAV, a.s. či VIZIA a.s., které žádaly prověření změn funkčního vymezení částí ploch s označením SP (pozn. žádaly pouze **prověření** a pouze **částí** ploch s označením SP, nikoliv celých ploch). Tyto společnosti by měly navíc vlastnit toliko zhruba 25 % pozemků dané lokality. To je neopravňuje k tomu, aby navrhovaly a požadovaly změnu využití celé lokality ploch pro smíšenou výrobu (SP) na plochy smíšené obytné a nárokovaly omezení podnikatelské činnosti subjektů, které v lokalitě působí. Podatel nesouhlasí ani s dalšími dílčími částmi odůvodnění navrhované změny, jako je např. Požadavek „na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru“. Takový požadavek je zcela absurdní a neodpovídá historii dané lokality, která vytvoření kvalitních veřejných prostranství nikdy nepoptávala a nepoptává. Není pro to důvod, lokalita byla a je využívána k podnikatelským účelům v oblasti výroby.

## **2.) Důvody nezákonnosti částí návrhu změny č. 4 ÚP**

Jak uvedl podatel výše, napadené části návrhu změny č. 4 ÚP jsou nezákonné zejména z toho důvodu, že neodpovídají historii a dlouhodobě zaužívanému způsobu využití ploch dané lokality jako ploch smíšených výrobních (SP), potažmo ploch výroby a skladování (V).

Nemovitosti využívají jejich vlastníci a nájemci či uživatelé primárně k provozování podnikatelské činnosti, zejm. v oblasti výroby. Konkrétně na pozemcích podatele je umístěna budova pro výrobu a skladování, kterou podatel využívá k jeho podnikatelské činnosti.

Podatel se zabývá výrobou FTL štočků, pro kterou využívá nejmodernější software a technologie na trhu. Jako jediná společnost v České republice nabízí Full HD Flexo a spolu s komplexním poradenstvím v oblasti obalů se řadí mezi špičky na trhu.

Oblast činnosti podatele vyžaduje neustálé sledování a rozvoj nejmodernějších technologií. Za těchto okolností by mohlo být pro podatele likvidační jakékoliv omezení dalších podnikatelských aktivit v plochách, které dlouhodobě pro tyto účely využívá. Toto omezení by přitom změnou č. 4 ÚP bezpochyby hrozilo, resp. s omezením a zákazem dalšího rozvoje podnikání textová část výslovně počítá.

Z výše uvedeného je jednoznačně patrné, že navrhovaná změna č. 4 ÚP je zcela v rozporu se stávajícím a dlouhodobě zaužívaným využitím dané lokality podatelem a podnikatelskou činností podatele. Využití ploch pro bydlení či ubytování je neslučitelné se stávajícím využitím území podatelem a jeho podnikatelskou činností.

Podatel byl jako společnost založen v roce 1997, přičemž v průmyslovém areálu Rybníky působí od roku 2005, tedy více než patnáct (15) let. Klíčové investice uskutečnil v roce 2014, své služby se však snaží neustále inovovat v souladu s nejmodernějšími trendy. Omezení rozvoje jeho podnikatelské činnosti je tudíž pro podatele krajně nežádoucí a nemyslitelné.

Již z výše uvedeného popisu vyplývá, že návrh změny č. 4 ÚP je v rozporu se stávajícím a mnohaletým způsobem užívání daných ploch (nejen pozemků ve vlastnictví podatele, ale všech pozemků daného průmyslového areálu) k podnikatelské činnosti, způsobil by podateli výrazné provozní obtíže a nejistotu z hlediska budoucího rozvoje, což by se mohlo negativně dotknout i jeho zaměstnanců. Podstata činnosti podatele, jak byla výše podrobně specifikována, se nespojuje s využitím území pro účely smíšeného bydlení, veřejného prostranství, které by se mělo charakterem blížit centru města.

Obytná zástavba by byla rušena nejen provozem podatele, ale i provozy dalších podnikatelských subjektů, které respektují využití dané lokality a působí zde zejm. v oblasti výroby, která je pro lokalitu typická a v rámci území města Zlína vyhlášená. Proto je pro účely bydlení či ubytování daná lokalita zcela nevhodná a návrh pořizovatele postrádá logiku a je absurdní.

Po podateli, stejně jako po dalších podnikatelských subjektech působících v dané lokalitě, nelze rozumně požadovat, aby jejich činnost i s ohledem na historii působení v dané lokalitě přesunuli. Omezení činnosti podatele, které by v návaznosti na změnu využití území mohlo nastat, by pro podatele mohlo znamenat existenční problémy, stejně tak pro jeho zaměstnance.

Z výše uvedeného je jednoznačně patrné, že předmětné části návrhu změny č. 4 ÚP **nejsou odůvodněné a nekorespondují s dosavadním vývojem v užívání dané lokality**. V ní mohly podnikatelské subjekty doposud v zásadě nerušené provozovat a rozvíjet svou činnost zejm. v oblasti výroby. Nyní by do tohoto přirozeného a plynulého vývoje území mělo být nepřiměřeně zasaženo změnou č. 4 ÚP, což je neakceptovatelné.

Předmětné části návrhu změny č. 4 ÚP jsou tudíž **nepřiměřené a nenavazují na dosavadní kontinuální vývoj dané lokality průmyslového areálu Rybníky**. V neposlední řadě jsou pak vůči podnikatelům vč. podatele **nespravedlivé a diskriminační**. Podatel nerozumí tomu, z jakého důvodu by měly být dané plochy nyní využity pro bydlení či ubytování, když jde o historicky zaužívanou průmyslovou oblast, pro kterou je typická výroba, příp. skladování.

Uvedené části návrhu změny č. 4 ÚP nesplňují podmínky stanovené judikaturou správního soudnictví. V této souvislosti lze poukázat např. na závěry z rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 30 A 1/2013:

„Je-li úkolem územního plánování vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu jeho podmínek, pak z principu věci jde o **činnost plynulou a kontinuální** ve vztahu k dosavadnímu funkčnímu určení území, **nikoliv o skokové změny** v něm. Vývoj území z hlediska urbanistického lze tak bez nadsázky přirovnat k vývoji lidského života (ostatně ten se odbývá v urbanizovaném prostředí), v jehož průběhu taky např. nikdo z dvacetiletých neuvažuje o tom, že by se mu měl najednou diametrálně změnit, že zemře. Krom toho je územní plán **veřejným příslibem daným politickou reprezentací obce veřejnosti a nelze jej proto měnit jen tak podle toho, kdo je „na radnici“**, neboť ta s ním vždy spojuje své dlouhodobé záměry a svá legitimní očekávání. **Zásadní změny v účelovém určení ploch v území, které přetrhávají jejich dosavadní vývoj, jsou proto možné jen zcela výjimečně, a to v případech, vyskytnou-li se znenadání objektivní skutečnosti, mající fatální vliv na dosavadní příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj či soudržnost společenství obyvatel území. Takové změny musí být v územním plánu náležitým způsobem odůvodněny, jinak je územní plán nepřezkoumatelný.**“

Citované závěry se bezpochyby uplatní i v nynějším případě návrhu změny č. 4 ÚP. Navrhované změny dosud nebyly nijak smysluplně vysvětleny a není zřejmé, z čeho vyplývá potřeba takto dramaticky narušit významnou průmyslovou oblast města Zlína. Na potřebu omezení hospodářského rozvoje dané lokality ve prospěch bydlení či ubytování, které je v dané oblasti zcela nevhodné, rozhodně neupozorňuje ani výše citovaná Zpráva.

Části návrhu změny č. 4 ÚP napadené podatelem je tudíž nutno považovat za nepřezkoumatelné a jako takové i nezákonné.

### III.

#### Shrnutí a závěrečný návrh

Podatel výše uvedl části návrhu změny č. 4 ÚP, s nimiž nesouhlasí a které je třeba zrušit. Podrobně zdůvodnil také to, proč s předmětnými částmi návrhu změny č. 4 ÚP nesouhlasí. Stručně shrnuto, návrh změny č. 4 ÚP je třeba zrušit v těchto bodech:

- 1.) zrušit vymezení nových ploch přestavby č. 1184 (přestavba P78, změnová lokalita U18), resp. zrušit doplnění plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum (SO.1),
- 2.) zrušit vypuštění ploch SP č. 1063 (P54),

a v tomto rozsahu podatel napadá veškeré související grafické i textové části návrhu změny č. 4 ÚP a žádá, aby tyto části návrhu změny č. 4 ÚP byly zrušeny. V podrobnostech podatel odkazuje na část II. tohoto podání.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitce se vyhovuje částečně**

Město zvážilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu SO.2 v **západní části areálu Rybníků ustoupilo**. V zájmu obce je však vymezení nových smíšených obytných ploch, kde postupně dojde k výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů, staveb pro bydlení apod. Tento účel je v souladu se zájmem na dalším rozvoji výstavby ve městě Zlín. Funkční určení dotčené plochy pro výše uvedené aktivity povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná, přesto, že na plochy SO.1 městského centra bezprostředně navazuje, přičemž funkce SO.1 – městské centrum nelze spojovat výhradně s náměstím, ale s obsahem takto vymezené plochy. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro bydlení žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jde o zásah racionální a přiměřený.

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: **„Při územním plánování jde o vyvážení zájmu vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých**



*věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.“*

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

Pořizovatel na základě uplatněných námitek a po jejich vyhodnocení s určeným zastupitelem vzal v úvahu oba konkurující si zájmy, tedy na straně jedné potřebu vymežit v dané lokalitě plochy s rozmanitějším funkčním využitím, na straně druhé zájem podatelů námitek na určité míře zachování dosavadního funkčního využití. Výsledkem je přijaté řešení, které umožňuje realizovat oba zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován. Pokud podatelé uvádějí, že plochy pro bydlení nacházející se v blízkosti jimi vlastněných pozemků mohou ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků, je třeba odkázat na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že vlastník nemá nárok na absolutní stabilitu funkčního užití ploch dle územního plánu

*V podrobnostech pořizovatel dále odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o námitce k opakovanému veřejnému projednání č. 3.*

### **Q23. ROVENIKA s r.o.**

Námitka ze dne 19.4.2022

Společnost ROVENIKA s.r.o. je vlastníkem mimo jiné následující nemovitosti v katastrálním území Prštné: pozemek p.č. st. 613, jehož součástí je stavba č.p. 326, průmyslový objekt, stojící na pozemku p.č. st. 613, a dále pozemky p.č. 529/77, p.č. 529/103 a p.č. 1386/20

#### **Vymezení území dotčeného námitkou:**

Zlín, Prštné, Rybníky, změnová lokalita U18

#### **Obsah námítky:**

Společnost ROVENIKA s.r.o. **nesouhlasí** s návrhem přestavby průmyslové lokality Rybníky na východním okraji k.ú. Prštné na plochu smíšenou pro tvorbu městského centra (viz SO.1 č. 1184, změnová lokalita U18) a navrhuje ponechání této lokality pro stávající využití, tedy smíšené výrobní.

#### **Odůvodnění námítky:**

Společnost ROVENIKA s.r.o. je návrhem Změny č. 4 Územního plánu Zlína jako vlastník pozemků a staveb uvedených v bodu 1v výše dotčena následujícím způsobem:

Výslovně deklarovanou snahou Změny č. 4 Územního plánu Zlína je mimo jiné postupně přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše (Zlín, Prštné, Rybníky, změnová lokalita U18) na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu a nemůže se dále rozvíjet (str. 53 Odůvodnění - Textové části, které je součástí návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína).

Společnost ROVENIKA s.r.o. je vlastníkem průmyslového objektu a souvisejících pozemků, které dlouhodobě pronajímá nájemcům – obchodním korporacím a fyzickým osobám - za účelem využití těchto nemovitostí k průmyslové výrobě, skladování a logistice. Při změně nájemce pak často dochází ke stavebním úpravám objektu za účelem přizpůsobení prostor novému nájemci. Přestavbou průmyslové lokality Rybníky na východním okraji k.ú. Prštné na plochu smíšenou pro tvorbu městského centra by takové stavební úpravy byly nadále omezeny či znemožněny, případně by na pozemku p.č. st. 613 byla zcela znemožněna výstavba nového průmyslového objektu. Pořízení, úpravy, renovace a údržba průmyslového objektu č.p. 326 a souvisejících pozemků přitom byla pro společnost ROVENIKA s.r.o. významnou investicí, která by tak byla zcela zmařena.

Postupnou změnou charakteru lokality by dále docházelo k omezení nákladní dopravy po komunikacích v rámci stávajícího průmyslového areálu, která je pro činnost nájemců průmyslového objektu č.p. 326 nezbytná.

Změna č. 4 Územního plánu Zlína spočívající v přestavbě průmyslové lokality Rybníky na východním okraji k.ú. Prštné na plochu smíšenou pro tvorbu městského centra (viz SO.1 č. 1184, změnová lokalita U18) by tak

společnosti ROVENIKA s.r.o. postupně znemožnila využití jejího majetku k účelu, za kterým byl tento majetek pořízen, a pro společnost ROVENIKA s.r.o. by tak byl tento majetek znehodnocen.

Celý areál je přitom historicky průmyslový, je vybavený odpovídající infrastrukturou pro průmyslovou činnost a jeho součástí jsou v současnosti průmyslové provozy, které nyní fakticky změnu charakteru lokality na plochu smíšenou pro tvorbu městského centra vylučují (betonárna, slévárna, logistické centra, apod.). Je tedy zřejmé, že i v případě, kdyby došlo k formální změně charakteru lokality na plochu smíšenou pro tvorbu městského centra, fakticky by k výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů a staveb pro bydlení došlo pouze ve velmi omezené míře, rozsahu v současné době nezastavěných pozemků, což znamená jen velmi malou část z celého průmyslového areálu Rybníky a takřka v celém areálu by se pouze zakonzervovala stávající průmyslová výroba bez možnosti její modernizace. Vzájemné spolupůsobení obytných domů a průmyslových provozů v těsné blízkosti by bylo velmi nešťastné a do budoucna jen zdrojem komplikací pro obě strany

#### **Rozhodnutí o námítce:**

##### **Námítce se vyhovuje částečně**

Město zvážilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu SO.2 v západní části areálu Rybníků ustoupilo. V zájmu obce je však vymezení nových smíšených obytných ploch, kde postupně dojde k výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů, staveb pro bydlení apod. Tento účel je v souladu se zájmem na dalším rozvoji výstavby ve městě Zlín. Funkční určení dotčené plochy pro výše uvedené aktivity povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná, přesto, že na plochy SO.1 městského centra bezprostředně navazuje, přičemž funkce SO.1 – městské centrum nelze spojovat výhradně s náměstím, ale s obsahem takto vymezené plochy. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro bydlení žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jde o zásah racionální a přiměřený.

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „**Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.**“

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

Poživatel na základě uplatněných námitek a po jejich vyhodnocení s určeným zastupitelem vzal v úvahu oba konkurující si zájmy, tedy na straně jedné potřebu vymezit v dané lokalitě plochy s rozmanitějším funkčním využitím, na straně druhé zájem podatelů námitek na určité míře zachování dosavadního funkčního využití. Výsledkem je přijaté řešení, které umožňuje realizovat oba zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován. Pokud podatelé uvádějí, že plochy pro bydlení nacházející se v blízkosti jimi vlastněných pozemků mohou ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků, je třeba odkázat na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že vlastník nemá nárok na absolutní stabilitu funkčního užití ploch dle územního plánu

V podrobnostech poživatel dále odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o námítce k opakovanému veřejnému projednání č. 3.

#### **Q24. PARTR reality s. r.o.,**

Námítka ze dne 21.4.2022

Dne 9.3.2022 byla vydána Magistrátem města Zlín, oddělením prostorového plánování pod zn. MMZL 048058/2022

veřejná vyhláška (dále jen „Veřejná vyhláška“), již bylo oznámeno veřejné projednání návrhu změny č. 4 územního plánu Zlína (dále jen „Návrh“). Veřejné projednání Návrhu se pak uskutečnilo dne 14.4.2022 v 15:30 hod. na Magistrátu města Zlína, v obřadní místnosti.

V rámci veřejného projednání Návrhu byla předmětem projednání i změna vedená v kapitole C) bod 3.2. textové části Návrhu pro místní část Prštíně, kdy bylo navrženo zpracovatelem Návrhu, aby :

za odstavce “Plochy sídelní zeleně – Z\*” byl vložen text: “Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum S0.1

- byla navrhována přestavba lokality Rybníky na východním okraji k.ú. Prštíně v návaznosti na k.ú. Zlín” u odstavce “Plochy technické infrastruktury – T\*” byl návrh vypustit druhý bod v tomto znění: “ve střední části území je navržena plocha pro kabelizaci el. vedení vn”
- bylo navrženo vypustit celý odstavec “Plochy zemědělské specifické - Z.1”
- pro místní část Zlín - u odstavce “Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum - S0.1”, v bodě prvním, bylo navrženo vložit za text “U zimního stadionu” text “přestavba lokality Rybníky”

Do tabulky v bodě 3.3. Návrhu pak bylo navrženo doplnění mimo jiné:

1B4 P78 Zlín, Prštíně S0.1 Rybníky využití území pro městské centrum

- dbát na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru
- obsluha území z ulice Nábřeží a z budoucí Pravobřežní komunikace
- výšková regulace zástavby max. 2NP pro rodinné domy a max. SNP bez podkrovní pro bytové domy a stavby občanského vybavení.
- zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování”.

V souladu s poučením, uvedeným ve Veřejné vyhlášce podává společnost **PARTR reality s.r.o.**, IČO: 056 64 144 **jako výlučný vlastník nemovitých věcí:**

p.č.st.5159 – zastavěná plocha a nádvoří – 1570m<sup>2</sup>

p.č.st.9161 – zastavěná plocha a nádvoří – 428m<sup>2</sup>

p.č.4607 – ostatní plocha – 1419m<sup>2</sup> p.č.1377/36 – ostatní plocha – 887m<sup>2</sup> vše v kat. úz. Zlín, obci Zlín

**námítky do Návrhu**, a to právě ohledně **všech navržených změn, týkajících se průmyslového areálu „Rybníky“**, jehož součástí jsou shora uvedené nemovité věci.

**Důvody** nesouhlasu jsou zcela zřejmé.

Úvodem je zapotřebí uvést, že společnost PARTR reality s.r.o. je součástí holdingu, do něž spadá mimo jiné i společnost PARTR spol. s r.o. IČ 607 28 515 se sídlem Všemina 234, 763 15 Slušovice, zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 17164. Společnost PARTR spol. s r.o. je významným podnikatelským subjektem v oblasti výkupu a zpracování druhotných surovin, tedy v oblasti ekologického nakládání s odpady, podnikajícím na shora uvedených nemovitých věcech.

Na pozemcích p.č.st.5159 – zastavěná plocha a nádvoří a p.č.st.9161 zastavěná plocha a nádvoří v kat.úz. Zlín jsou vystavěny za využití jak vlastních, **takí dotačních zdrojů** provozy, využívané ke shora uvedenému účelu ekologické likvidace odpadů. Přitom dotačními podmínkami jsou zainteresované osoby, zejména pak společnost PARTR reality s.r.o., vázány.

Investiční rozvoj areálu byl proveden **v nedávné době** na základě řádných stavebních a následných kolaudačních řízení, tedy za přímého souhlasu příslušných správních orgánů, a to:

dne 3.10.2012 bylo vydáno rozhodnutí - změna stavby před dokončením "stavební úpravy ocelového nástřešku-opláštění"

dne 19.12.2012 byl vydán kolaudační souhlas "stavební úpravy ocelového nástřešku - opláštění"

( částečně uzavřená hala bude sloužit k výkupu a skladování kovového odpadu)

dne 9.3.2013 byl vydán souhlas s odstraněním stavby "zděná hala" na p.č.st.5159 a p.č.1377/36 k.ú. Zlín

dne 13.5.2015 bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení "oplocená zpevněná skladovací plocha s halou pro zpracování papírového odpadu"

dne 2.6.2017 byl vydán kolaudační souhlas "oplocená zpevněná skladovací plocha s halou pro zpracování papírového odpadu"

Samotné stavební úpravy a následné technologické vybavení si vyžádaly investice v řádech desítek milionů korun, to vše na základě nepřímého potvrzení ze strany města Zlína, zejména pak stavebního úřadu, povolujícího provedení přestavby a modernizace provozu, že nic nebrání tomu, aby byl provoz dále rozvíjen.

O **dlouhodobých záměrech** společnosti PARTR reality, s.r.o. svědčí i skutečnost, že s náklady přesahujícími milion korun českých byla před několika lety na střeše provozní budovy, jež je součástí pozemku p.č.st.5159 – zastavěná plocha a nádvoří, instalována fotovoltaická elektrárna s dobou provozu minimálně dvacet let, přičemž se k této

technologii vážou garantované odběry.

Proto nyní projednávaný Návrh se jeví z pohledu využití území průmyslového areálu Rybníky do budoucna jako **zjevně nekoncepční** a pro město Zlín i poškozující, neboť nejen že potlačuje podnikání v již k tomuto účelu dlouhodobě využívané lokalitě, ale působí kontraproduktivně i na poskytování služeb pro občany města Zlína.

Pokud by zastupitelstvo města Zlína odsouhlasilo Návrh v té části, která směřuje ke změně využití území průmyslového areálu Rybníky, tedy plochy o výměře přibližně 250 000 m<sup>2</sup> a využívané z převažující části k těžkým provozům firem, jakými jsou PARTR reality s.r.o., nebo např. společnost TAŠ-STAPPA, zabývající se výrobou betonu a dalších firem, které zajišťují potřeby pro podstatné oblasti života Zlína, poškodí tím jak občany města Zlína, tak i významné podnikatelské subjekty, které přinášejí městu Zlínu nejen peníze ve formě daní a poplatků, ale zejména pracovní příležitosti a služby jeho občanům.

A důvod, proč k tomu má dojít? Pouze zájem úzké skupiny některých podnikatelů, zejména společnosti CREAM, které chtějí danou lokalitu, nacházející se již tak v těsné blízkosti aktuálně výrobní části bývalého areálu firmy „Svit“, využít k osobním komerčním účelům, v současně době tak výnosným a atraktivním, jako je výstavba bytů a komerčních nebytových prostor. Přitom vůbec není zřejmé, zda zájem města Zlína rozšířit bytový fond může, byť teoreticky, převážit nad zájmem zajistit stávajícím občanům města Zlína služby i práci. Podniky, nacházející se v průmyslové zóně Rybníky, umožňují pracovní příležitosti stovkám, možná i tisícům pracovníků, kteří ať již přímo, nebo v navazujících provozech, na činnostech v průmyslové zóně Rybníky participují. Přitom řadu provozů by ani nebylo možno účelně přemístit do jiného místa. Subjekty zařazené do holdingu PARTR, ať se již týká společnosti PARTR reality s.r.o. jako vlastníka předmětných nemovitých věcí, tak i PARTR spol. s r.o. provádějící přímou výrobní činnost, volily lokalitu Rybníky po důkladném zvážení, jako lokalitu průmyslovou, umožňující rozvoj podnikání, tak i dostupnou právě pro výkup druhotných surovin a odpadů.

Pokud by zastupitelstvo města Zlína podleho vlivům lobbistických skupin kolem společnosti CREAM a vůbec o změně využití průmyslové zóny Rybníky začalo uvažovat, učinilo by krok k tomu, aby se zavdaly příčiny ke spekulacím o „motivaci“, která je k tomu vede.

Argumentace zpracovatele Návrhu, že se jedná o „politické rozhodnutí“, jak bylo prezentováno při veřejném projednání Návrhu, k takovým závěrům potom přímo směřuje. Předpokládáme, že toto veřejně prezentované sdělení zpracovatele v rámci veřejného projednání Návrhu bude uvedeno v písemně vyhotoveném zápisu.

Další argumentace zpracovatele Návrhu, že se jedná o změnu, která se může projevit až v bližší neurčené budoucnosti, lze považovat za poplatnou uvedenému „politickému rozhodnutí“, neboť schválením předmětné změny, zahrnující danou lokalitu do území pro smíšenou bytovou výstavbu, prakticky zcela znemožní jakýkoliv další rozvoj podnikání všech subjektů, které v průmyslové zóně Rybníky působí. Logicky by tím byly znemožněny jakékoliv investice do rozvoje podnikání a následně by došlo ke znehodnocení stávajících investic. V konečném důsledku by to mohlo vést ke ztrátám podnikatelských subjektů působících v dané průmyslové zóně, k výraznému omezení počtu pracovních míst a k výraznému omezení či dokonce k zániku služeb, které podnikatelské subjekty v průmyslové zóně působící poskytují, jak občanům města Zlína, tak i ostatním podnikatelům.

Proto je touto námitkou **dotčeno celé znění Návrhu ke změně využití území průmyslového areálu Rybníky**, ke kterému se změna uvedená v Návrhu vztahuje.

Závěrem bychom chtěli uvést, že se připojujeme k názoru, prezentovanému jednatelem společnosti TAŠ-STAPPA při veřejném projednání Návrhu a to, že termín veřejného projednání Návrhu byl zvolen zcela nevhodně na odpolední hodiny v den před velikonočními svátky a lhůta pro podání námitek tak byla výrazně ovlivněna čtyřmi dny pracovního volna. Je otázkou, zda to nebylo také účelem, proč byl takto termín veřejného projednání Návrhu stanoven. Společnost PARTR reality s.r.o. očekává, že se budou všechny zainteresované osoby těmito podněty důkladně zabývat a svá stanoviska odůvodní v souladu s aktuální judikaturou Nejvyššího správního soudu české republiky.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitce se vyhovuje částečně**

Město zvážilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu SO.2 v **západní části areálu Rybníků ustoupilo**. V zájmu obce je však vymezení nových smíšených obytných ploch, kde postupně dojde k výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů, staveb pro bydlení apod. Tento účel je v souladu se zájmem na dalším rozvoji výstavby ve městě Zlín. Funkční určení dotčené plochy pro výše uvedené aktivity povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná, přesto, že na plochy SO.1 městského centra bezprostředně navazuje, přičemž funkce SO.1 – městské centrum nelze spojovat výhradně s náměstím, ale s obsahem takto vymezené plochy. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro bydlení žádoucí. Je

zřejmě, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jde o zásah racionální a přiměřený.

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „**Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu.** Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.“

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

Požizovatel na základě uplatněných námitek a po jejich vyhodnocení s určeným zastupitelem vzal v úvahu oba konkurující si zájmy, tedy na straně jedné potřebu vymezit v dané lokalitě plochy s rozmanitějším funkčním využitím, na straně druhé zájem podatelů námitek na určité míře zachování dosavadního funkčního využití. Výsledkem je přijaté řešení, které umožňuje realizovat oba zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován. Pokud podatelé uvádějí, že plochy pro bydlení nacházející se v blízkosti jimi vlastněných pozemků mohou ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků, je třeba odkázat na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že vlastník nemá nárok na absolutní stabilitu funkčního užití ploch dle územního plánu

Projednání proběhlo v řádném termínu v pracovní den po pracovní době tak, aby se projednání mohlo zúčastnit co nejvíce lidí, což se podle více než plné obřadní síně také zúčastnilo. Podle logiky podané námítky by mohla být projednání vypisována pouze mimo nadcházející svátky a prázdniny, to odjíždí na dovolenou postupně celé město. Nic takového však v zákoně není. Projednání bylo vypisováno v souladu se zákonem a všechny termíny byly dodrženy. Připomínky a námítky bylo možné podávat po celou dobu, co byl návrh změny vystaven tj. od 10. 3. 2022 do 21. 4. 2022. Není tedy pravda, že na jejich sepsání byly pouze 4 dny.

*V podrobnostech požizovatel dále odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o námítce k opakovanému veřejnému projednání č. 3.*

## **Q25. Březina Vladimír**

Námítka ze dne 21.4.2022

Podatel uvádí, že Magistrát města Zlína, oddělení prostorového plánování, střediska územního plánování, coby pořizovatel územně plánovací dokumentace (dále též jako „**pořizovatel**“), na své úřední desce vyvěsil oznámení o konání veřejného projednání návrhu opatření obecné povahy Změna č. 4 územního plánu Zlína (dále též jako „**návrh změny č. 4 ÚP**“). Podatel upozorňuje, že pořizovatel tak učinil bez jakéhokoliv bližšího projednání s vlastníky dotčených nemovitostí, jejich uživateli či nájemci.

Návrh změny č. 4 ÚP je pořizován zkráceným postupem v souladu s ustanovením § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jako „**stavební zákon**“), a to údajně v souladu s pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny, které jsou součástí zprávy o uplatňování územního plánu Zlína za období 2016- 2020 (dále též jako „**zpráva**“), a dále by měl návrh údajně řešit individuální požadavky fyzických a právnických osob a další požadavky z podnětu města, které nebyly součástí zprávy.

Podatel uvádí, že dne 14. 4. 2022 se v 15:30 konalo veřejné projednání navrhované změny č. 4 ÚP, a to v prostorách Magistrátu města Zlína. V rámci veřejné vyhlášky byl podatel poučen o tom, že nejpozději do sedmi (7) dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své námítky, které vůči navrhované změně č. 4 ÚP má.

Podatel upozorňuje, že je vlastníkem na území, kterého se týká návrh změny č. 4 ÚP, několik pozemků či budov, zejm. pak následujících:

parc. č. St. 602, jehož součástí je stavba s č.p. 738, průmyslový objekt;

parc. č. 1386/16; a konečně

-parc. č. 1386/38,

to vše v obci a k.ú. Zlín, zaps. na LV č. 2032 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Zlín (dále též jako „**pozemky**“).

Návrh změny č. 4 ÚP se tedy v některých níže uvedených částech zásadním způsobem přímo dotýká práv podatele. S níže uvedenými navrhovanými změnami podatel nesouhlasí a podává k nim ve stanovené lhůtě tyto **n á m i t k y** , které níže podrobněji odůvodní.

#### **Námítky k návrhu změny č. 4 ÚP**

##### **A. Napadené části návrhu změny č. 4 ÚP**

Podatel vnímá jako největší zásah do svých práv vymezení nových ploch pod označením č. 1184, se kterým důrazně nesouhlasí, přičemž v tomto rozsahu proto napadá veškeré relevantní grafické i textové části návrhu změny č. 4 ÚP a žádá pořizovatele, aby vymezení nových ploch pod označením č. 1184 nebylo součástí návrhu změny č. 4 ÚP.

Podatel nesouhlasí s tím, aby byla doplněna plocha smíšená v centrální zóně – městské centrum (SO.1). Odůvodnění pořizovatele, že má jít o návrh přestavby průmyslové lokality Rybníky na východním okraji k.ú. Prštné v souladu s požadavkem zprávy, nepovažuje podatel za správné a zákonné.

S ohledem na výše uvedené tak podatel logicky odmítá vypuštění ploch SP č. 1063 (P54) spočívající v jejím faktickém vypuštění minimálně v části, kde se nachází níže uvedené pozemky podatele, aktuálně vymezených ve stávajícím územním plán Statutárního města Zlína. Podatel upozorňuje a zdůrazňuje, že vypuštění těchto ploch nelze odůvodnit pouhým návrhem přestavby celé průmyslové zóny Rybníky nově na plochu smíšenou za účelem tvorby dalšího městského centra (SO.1).

**Uvedené změny zásadním způsobem porušují základní práva podatele, zejm. vlastnické právo a právo na podnikání. Ve výše uvedených částech je návrh změny č. 4 ÚP v rozporu s platnými a účinnými právními předpisy a konstantní judikaturou správních soudů, jak bude podrobněji zdůvodněno níže.**

Podatel je velmi nepříjemně překvapen a zaskočen zdůvodněním pořizovatele, podle něhož je údajně snahou „postupně přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet)“.

Podatelovo zaskočení vychází především ze skutečnosti, že pořizovatel se bez jakéhokoliv racionálního zdůvodnění rozhodl pro přetvoření lokality historicky sloužící pro výrobu a skladování (tj. plocha SP, ale v rámci areálu Rybníky) takovým způsobem, který může mít nejen pro podatele, ale i pro nezanedbatelné množství osob podnikajících v příslušné lokalitě Rybníky až likvidační následky. Podatel zdůrazňuje, že některé podnikatelé provozy, vč. jeho samotného, fungují v dané lokalitě již více než deset (10) let, popř. až desítky let.

O zaběhlé povaze areálu Rybníky svědčí mj. i skutečnost, že velikost jen části provozů zde se nacházejících umožňuje zaměstnávat bezmála 500 zaměstnanců, přičemž nelze odhlédnout od generace nezanedbatelného množství finančních prostředků proudících do veřejných rozpočtů. Podatel upozorňuje, že naprostá většina provozů je takového charakteru, který neumožňuje jeho přesun do jiné lokality.

Podateli je rovněž známo, že v podnikatelské činnosti hodlají v dané lokalitě dále působit a rozvíjet svou činnost vlastníci či uživatelé zhruba 75 % pozemků dané lokality. I v tomto ohledu je tudíž nepravdivé a zavádějící tvrzení uvedené na str. 32 odůvodnění textové části návrhu změny č. 4 ÚP, podle kterého „uvedené plochy změn jsou navrhovány zejména na základě **vyhodnocení konkrétních návrhů vlastníků na změny v území** schválené zastupitelstvem města a uvedené v pokynech pro zpracování změny č. 4 ÚP“.

Podatel je toho názoru, že uvedená většina vlastníků či uživatelů 75 % pozemků dané lokality zcela jistě nemá zájem na provedení navrhovaných změn z ploch pro smíšenou výrobu na plochy smíšené obytné. Navrhované změny vyvolaly u těchto subjektů značný negativní ohlas a tyto s nimi nesouhlasí.

**Jinými slovy, podatel je toho názoru, že uvedená většina vlastníků či uživatelů 75 % pozemků dané lokality zcela jistě nemá zájem na provedení navrhovaných změn z ploch pro smíšenou výrobu na plochy smíšené obytné. Navrhované změny vyvolaly u těchto subjektů značný negativní ohlas a tyto s nimi nesouhlasí, což bylo patrné i z vysoké účasti těchto osob na veřejném projednání změny č. 4 ÚP konaném dne 14. 4. 2022 v 15:30.**

Podateli rovněž není známo, že by citované změny schválilo zastupitelstvo města. Podle podkladových materiálů pro zasedání zastupitelstva města konaného dne 10. 12. 2020, které má podatel k dispozici, měla být toliko **prověřena** změna funkčního vymezení částí ploch s označením SP, rozhodně nebyla tato změna **schválena** a již vůbec ne jako kompletní změna využití celé této lokality.

**S ohledem na výše uvedené tak podatel explicitně uvádí, že požaduje zachovat celou lokalitu areálu Rybníky v členění podle aktuálně platného a účinného územního plánu, tj. ponechat lokalitu Rybníky tak, jako nyní.**

Daná lokalita je historicky takto zaužívaná a pro změnu na plochu smíšenou obytnou není ani v její části důvod. Nelze tedy souhlasit ani s tím, aby bylo změněno využití ploch vlastněných společnostmi CREAM SICAV, a.s. či VIZIA a.s., které žádaly prověření změn funkčního vymezení částí ploch s označením SP (pozn. žádaly pouze prověření a pouze částí ploch s označením SP, nikoliv celých ploch).

Podatel navíc zdůrazňuje, že vlastníci, kteří s navrhovanou změnou č. 4 ÚP nesouhlasí, vlastní zhruba 75 % ploch celého areálu, zatímco společnosti uvedené v předchozím odstavci vlastní toliko zhruba 25 % pozemků dané lokality. To je neoprávněné k tomu, aby navrhovaly a požadovaly změnu využití celé lokality ploch pro smíšenou výrobu (SP) a nárokovaly omezení podnikatelské činnosti subjektů, které v lokalitě působí a vlastní v ní naprostou většinu veškerých ploch.

Podatel nesouhlasí ani s dalšími dílčími částmi odůvodnění navrhované změny, jako je např. Požadavek „na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru“. Takový požadavek je zcela absurdní a neodpovídá historii dané lokality, která vytvoření kvalitních veřejných prostranství nikdy nepoptávala a nepoptává. Není pro to důvod, lokalita byla a je využívána k podnikatelským účelům v oblasti výroby.

#### **B. Důvody nezákonnosti části návrhu změny č. 4 ÚP**

Jak podatel opakovaně zdůrazňoval výše, napadené části návrhu změny č. 4 ÚP jsou nezákonné zejm. z toho důvodu, že neodpovídají historii a dlouhodobě zaužívanému způsobu využití ploch dané lokality jako ploch smíšených výrobních (SP) a ploch výroby a skladování (V).

Pozemky a na nich umístěné nemovitě věci využívají jejich vlastníci a nájemci či uživatelé primárně k provozování podnikatelské činnosti. V případě podatele jsou jeho pozemky pronajímány jiným společnostem za účelem jejich podnikání, a to konkrétně společnosti FROGMAN s.r.o., IČ: 494 34 624, se sídlem Zlín – Malenovice, Komenského 25, PSČ: 763 02 (dále též jako „**FROGMAN s.r.o.**“).

FROGMAN s.r.o. provozuje na pozemcích a nemovitých věcech na nich umístěných službu s názvem „Pošta bez hranic“. Tuto službu FROGMAN s.r.o. poskytuje více než deset (10) let, přičemž poštovní služby poskytuje až do 27 zemí. Podatel pro ilustraci doplňuje, že jen za rok 2021 FROGMAN s.r.o. prostřednictvím této služby doručil zhruba 3.500.000 zásilek. Pro úplnost podatel uvádí, že FROGMAN s.r.o. užívá jeho pozemky coby své centrální depo.

Podatel zdůrazňuje, že FROGMAN s.r.o. je dlouhodobým podatelovým nájemcem. Podatel je s nájemníkem dlouhodobě spokojen, přičemž pro účely jeho podnikání do pozemků a budov na nich umístěných investoval nezanedbatelné finanční prostředky tak, aby prostory více a lépe vyhovovaly podnikatelské činnosti nájemníka.

Podatel doplňuje, pozemky a budovy na nich umístěné od doby nabytí jeho vlastnického práva vždy sloužily pro účely podnikatelského pronájmu, kdy podatel prostory upravoval vždy podle požadavků svých nájemníků tak, aby jim mohly co nejlépe sloužit pro výkon jejich podnikatelské činnosti.

S ohledem na výše uvedené podatel spatřuje budoucnost nejen svých pozemků, ale celé lokality především v podnikatelském využití. Podatel má se svými pozemky veliké plány, ke kterým patří mj. i další postupná modernizace jak pozemků, tak zejm. budov na nich umístěných. Podatel má tedy **zájem dále se rozvíjet** a pokračovat v úspěšné spolupráci s jeho obchodními partnery a zákazníky, tj. zejm. se svými nájemníky.

**Jinými slovy, podatel fakticky nepřímo, tj. zprostředkovaně: umožňuje tvorbu nových pracovních míst pro nezanedbatelné množství občanů; a dále umožňuje poskytování různorodých služeb občanům.**

Z výše uvedeného je jednoznačně patrné, že předmětné části návrhu změny č. 4 ÚP nejsou odůvodněné a nekorespondují s dosavadním vývojem v užívání dané lokality. V ní mohly podnikatelské subjekty doposud v zásadě nerušeně provozovat a rozvíjet svou činnost. Nyní by do tohoto přirozeného a plynulého vývoje území mělo být nepřiměřeně zasazeno.

Předmětné části návrhu změny č. 4 ÚP jsou tudíž nepřiměřené a nenavazují na dosavadní kontinuální vývoj dané lokality průmyslového areálu Rybníky. V neposlední řadě jsou pak vůči podnikatelům vč. podatele a jejich společnostem nespravedlivé a diskriminační. Podatel nerozumí tomu, z jakého důvodu by měly být dané plochy nyní využity pro bydlení či ubytování, když jde o historicky zaužívanou průmyslovou oblast, pro kterou je typická výroba, příp. skladování či pronájem prostor.

Obytná zástavba by byla rušena nejen provozem podatele, ale i provozy dalších podnikatelských subjektů, které respektují využití dané lokality a působí zde zejm. v oblasti výroby, která je pro lokalitu typická a v rámci území města Zlína vyhlášená. Proto je pro účely bydlení či ubytování daná lokalita zcela nevhodná a návrh pořizovatele postrádá logiku a je absurdní.

Po podateli, stejně jako po dalších podnikatelských subjektech působících v dané lokalitě, nelze rozumně

požadovat, aby jejich činnost i s ohledem na historii působení v dané lokalitě přesunuli. Omezení činnosti podatele, které by v návaznosti na změnu využití území mohlo nastat, by pro podatele mohlo znamenat existenční problémy, stejně tak pro jeho nájemce, a tudíž potažmo pro zaměstnance nájemce.

Uvedené části návrhu změny č. 4 ÚP nesplňují podmínky stanovené judikaturou správního soudnictví. V této souvislosti lze poukázat např. na závěry z rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 30 A 1/2013:

„Je-li úkolem územního plánování vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu jeho podmínek, pak z principu věci jde o **činnost plynulou a kontinuální** ve vztahu k dosavadnímu funkčnímu určení území, **nikoliv o skokové změny** v něm. Vývoj území z hlediska urbanistického lze tak bez nadsázky přirovnat k vývoji lidského života (ostatně ten se odbývá v urbanizovaném prostředí), v jehož průběhu taky např. nikdo z dvacetiletých neuvažuje o tom, že by se mu měl najednou diametrálně změnit, že zemře. Krom toho je územní plán **veřejným příslibem daným politickou reprezentací obce veřejnosti a nelze jej proto měnit jen tak podle toho, kdo je „na radnici“**, neboť ta s ním vždy spojuje své dlouhodobé záměry a svá legitimní očekávání. **Zásadní změny v účelovém určení ploch v území, které přetrhávají jejich dosavadní vývoj, jsou proto možné jen zcela výjimečně, a to v případech, vyskytnou-li se znenadání objektivní skutečnosti, mající fatální vliv na dosavadní příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj či soudržnost společenství obyvatel území. Takové změny musí být v územním plánu náležitým způsobem odůvodněny, jinak je územní plán nepřezkoumatelný.**“

Citované závěry se bezpochyby uplatní i v nynějším případě návrhu změny č. 4 ÚP. Navrhované změny dosud nebyly nijak smysluplně vysvětleny a není zřejmé, z čeho vyplývá potřeba takto dramaticky narušit významnou průmyslovou oblast města Zlína. Na potřebu omezení hospodářského rozvoje dané lokality ve prospěch bydlení či ubytování, které je v dané oblasti zcela nevhodné, rozhodně neupozorňuje ani výše citovaná zpráva.

Části návrhu změny č. 4 ÚP napadené podatelem je tudíž nutno považovat za nepřezkoumatelné a jako takové i nezákonné.

#### **Shrnutí a závěrečný návrh**

Podatel výše uvedl části návrhu změny č. 4 ÚP, s nimiž nesouhlasí a které je třeba zrušit. Podrobně zdůvodnil také to, proč s předmětnými částmi návrhu změny č. 4 ÚP nesouhlasí.

**Jinými slovy, návrh změny č. 4 ÚP je nezbytné zrušit zejm. v následujících bodech:**

- 1.) zrušit vymezení nových ploch přestavby č. 1184 (přestavba P78, změnová lokalita U18), resp. zrušit doplnění plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum (SO.1),**
- 2.) zrušit vypuštění ploch SP č. 1063 (P54),**

**kdy společně a v tomto rozsahu podatel logicky napadá i veškeré související grafické i textové části návrhu změny č. 4 ÚP a žádá, aby tyto části návrhu změny č. 4 ÚP byly zrušeny.**

V podrobnostech podatel tímto zdvořile odkazuje na část II. tohoto podání.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitce se vyhovuje částečně**

Město zvážilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu SO.2 v západní části areálu Rybníků ustoupilo. V zájmu obce je však vymezení nových smíšených obytných ploch, kde postupně dojde k výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů, staveb pro bydlení apod. Tento účel je v souladu se zájmem na dalším rozvoji výstavby ve městě Zlín. Funkční určení dotčené plochy pro výše uvedené aktivity povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná, přesto, že na plochy SO.1 městského centra bezprostředně navazuje, přičemž funkce SO.1 – městské centrum nelze spojovat výhradně s náměstím, ale s obsahem takto vymezené plochy. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro bydlení žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jde o zásah racionální a přiměřený.

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „**Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.**“

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují



stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

Požizovatel na základě uplatněných námitek a po jejich vyhodnocení s určeným zastupitelem vzal v úvahu oba konkurující si zájmy, tedy na straně jedné potřebu vymezit v dané lokalitě plochy s rozmanitějším funkčním využitím, na straně druhé zájem podatelů námitek na určité míře zachování dosavadního funkčního využití. Výsledkem je přijaté řešení, které umožňuje realizovat oba zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován. Pokud podatelé uvádějí, že plochy pro bydlení nacházející se v blízkosti jimi vlastněných pozemků mohou ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků, je třeba odkázat na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že vlastník nemá nárok na absolutní stabilitu funkčního užití ploch dle územního plánu

## **Q6. FORMA TRADE s.r.o. Zlín**

Námítka ze dne 20.4.2022

**Věc: Navrhovaná změna územního plánu č.4 v průmyslovém areálu Rybníky. Nesouhlas s navrhovaným řešením –smíšené plochv SO.1**

Na základě informace a veřejného projednávání navrhované změny územního plánu č. 4 si dovoluujeme s navrhovaným řešením smíšené zóny SO.1 v průmyslovém areálu Rybníky NESOUHLASIT.

K věci uvádíme následující:

Společnost FORMA TRADE s.r.o. je vlastníkem budovy areálové značení č. 265, bez č. p. Tato budova se nachází na následujících parcelách:

Parcela st. 6095 k. ú. Zlín (výměra 332 m<sup>2</sup>) Parcela st. 5538 k. ú. Zlín (výměra 183 m<sup>2</sup>)

Součástí budovy je i přilehlý pozemek na parcele 1377/31 k.ú. (výměra 393 m<sup>2</sup>)

Sdělujeme, že naše budova již historicky sloužila vždy k výrobním účelům, jako součást průmyslového areálu firmy Baťa a později s.p. Svit (Svit a.s.) až do nynější doby.

V současnosti v této budově provozujeme kovoobrábění v třísměnném provozu v závislosti na probíhajících zakázkách a termínech kontraktů se zákazníky. Dále se zde nachází zařízení ke sběru, výkupu a využívání odpadů. V budově pracuje 10 zaměstnanců.

Naše společnost investovala velké finanční prostředky do technologického vybavení. Logistika je zajištěna kamionovou přepravou a to jak v denních tak i nočních hodinách. Je využívána také doprava mezi našimi budovami. Z těchto důvodů nechceme být omezováni navrhovanou smíšenou zónou SO.1.

Nejbližším záměrem naší společnosti je rekonstrukce objektu v rámci dotačního programu na úsporu energií. Dotace nám již byla přiznána. V současnosti probíhá výběrové řízení na dodavatele stavby. Naše společnost hodlá investovat i nadále do technologického vybavení.

Navrhovanou změnou územního plánu na zónu smíšenou SO.1 (plochy smíšené obytné v centrální zóně - městské centrum) by naše budova (a provoz v ní) nemusela v budoucnosti vyhovět parametrům na prašnost, hluk, vibrace, provoz v nočních hodinách, odsávání, atd. V případě bytové výstavby v této lokalitě se dá předpokládat, že dodržování hygienických norem (které budou v případě smíšené zóny SO.1 přísnější než je stávající stav), může být důvodem k budoucím sporům mezi naší výrobní společností a budoucími obyvateli nově uvažovaných bytových domů. Zóna smíšená je tedy naprosto nepřijatelná. Umístit městské centrum do výrobního areálu je opravdu zvrácená myšlenka zadavatele. Sám zpracovatel této změny se vyjádřil ve smyslu politické zakázky. Není to tedy práce odborníků na problematiku územního plánování. Domníváme se, že odbor územního plánu nepracuje v zájmu města Zlína.

Navrhované řešení umístit zónu SO.1 do průmyslového areálu narušuje princip územního plánu. Navrhované řešení narušuje ucelenost výroby.

Společnost CREAM, jako žadatel o změnu územního plánu, by měl odůvodnit, proč nemůže využít dosavadní svoje parcely k realizaci podnikatelských aktivit k budování průmyslových objektů. Zvláště tehdy, když si je k této činnosti pořizoval. Navrhované řešení znemožní rozšiřovat průmyslovou výrobu a výstavbu v doposud průmyslové zóně Rybníky.

## Rozhodnutí o námitce:

### Námitka se zamítá

#### Odůvodnění:

V zájmu města je vymezení nových smíšených obytných ploch, kde postupně dojde k výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů, staveb pro bydlení apod. Tento účel je v souladu se zájmem na dalším rozvoji výstavby ve městě Zlín. Nové funkční vymezení dotčené plochy pro výše uvedené činnosti povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná, i když bezprostředně navazuje na plochy SO.1. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro funkci městského centra žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jak bude vysvětleno níže, jedná se o zásah racionální a přiměřený.

Pořizovatel si je vědom toho, že na dotčeném území se nachází průmyslové provozy, vč. staveb namítajícího, které jsou pro obec rovněž potřebné. V dotčeném území byla potřeba sladit oba tyto zájmy. Pořizovatel za tímto účelem hledal racionální kritérium, které bude respektovat místní poměry areálu Rybníky. Pořizovatel na základě veřejného projednání rozdělil území dotčené změnou č. 4 územního plánu na dvě části a změnu ve funkčním vymezení z plochy smíšené výrobní na plochu smíšenou obytnou se rozhodl realizovat pouze ve východní části areálu. Toto řešení nelze hodnotit jako diskriminační, neboť jeho prostřednictvím nedochází k bezdůvodnému zvýhodnění jedné skupiny vlastníků oproti jiné skupině nacházející se v rovnocenném postavení. Samotná skutečnost, že podatelé námitek považují změnu funkčního využití části řešeného území za nežádoucí pro své podnikatelské záměry, k závěru o diskriminaci v žádném případě vést nemůže. Jak bude vysvětleno dále, dle názoru pořizovatele navrhovaná změna splňuje i další kritéria proporcionality, který na územní plány klade zákonná úprava ve spojení s relevantní judikaturou soudů.

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „**Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu.** Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.“

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

V nynějším případě pořizovatel na základě uplatněných námitek vzal v úvahu oba koknkurující si zájmy, tedy na straně jedné potřebu vymezit v dané lokalitě nové plochy pro bydlení, na straně druhé zájem podatelů námitek na určité míře zachování dosavadního funkčního využití. Výsledkem je přijaté řešení, které umožňuje realizovat oba zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován. Pokud podatelé uvádějí, že plochy pro bydlení nacházející se v blízkosti jimi vlastněných pozemků mohou ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků, je třeba odkázat na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že vlastník nemá nárok na absolutní stabilitu funkčního užití ploch dle územního plánu, tím méně má potom takový nárok ve vztahu k pozemkům, jež sám nevlastní.

Podatelé neuvedli žádné skutečnosti, ze kterých by bylo možné dovodit, že dojde k nepřiměřenému zásahu do jejich vlastnického práva. K takové situaci by mohlo dojít například tehdy, pokud by navrhovaným řešením mělo dojít k absolutnímu znemožnění využití ploch, v nichž se pozemky podatelů nacházejí, k jejich účelu. Žádný zásah takového intenzity však z podaných námitek nevyplynul. Pořizovatel k tomu upozorňuje, že ze samotné změny územního plánu ještě nelze usuzovat, jaká přesná zástavba v nově vymezené ploše bude realizována. Územní plán vymezuje pouze potenciál plochy k využití pro bydlení, avšak konkrétní realizaci tohoto potenciálu nediktuje. Z toho vyplývá, že podatelé námitek budou mít právo účastnit se případných řízení podle stavebního zákona, která se budou vztahovat ke konkrétním projektům. Zejména v územním řízení o umístění stavby (staveb) potom budou mít příležitost uplatnit konkrétní námítka. Pokud by nastala situace, kdy konkrétní vlastník požádá o umístění takové stavby, jejíž realizace je v rozporu s právními

předpisy nebo by nepřiměřeně zasahovala do práv podatelů námitek na využití jimi vlastněných pozemků, stavební úřad by musel odpovídající námitku vzít v úvahu v územním řízení. Je tedy zřejmé, že práva a oprávněné zájmy podatelů námitek budou chráněna v navazujících administrativních procesech. Bylo by proto nepřiměřené dospět k závěru, že plochu SO.1 městského centra nelze vymezit již jen na základě abstraktní obavy z negativních dopadů na využití pozemků podatelů námitek.

Proces změny územního plánu nicméně nepředstavuje pouze realizaci soukromých zájmů dotčených vlastníků, ale také a především vyvažování těchto soukromých zájmů navzájem a ve vztahu k zájmu veřejnému (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 5. 2013, č. j. 7 AOs 4/2012 - 31). V daném případě pořizovatel takové vyvažování provedl, a to s výsledky, které jsou popsány v tomto odůvodnění. Zájmům podatelů námitek bylo do určité míry v procesu pořízení územního plánu ustoupeno tím, že došlo k rozdělení původně řešeného celku na dvě odlišné plochy. Podatelé námitek však nemají právo na to, aby jejich požadavkům bylo beze zbytku vyhověno, a to ani s ohledem na skutečnost, že vlastní významnou část pozemků v dotčeném industriálním areálu. Pokud by nastala situace, kdy konkrétní vlastník požádá o umístění takové stavby, jejíž realizace je v rozporu s právními předpisy nebo by nepřiměřeně zasahovala do práv podatelů námitek na využití jimi vlastněných pozemků, stavební úřad by musel odpovídající námitku vzít v úvahu v územním řízení. Je tedy zřejmé, že práva a oprávněné zájmy podatelů námitek budou chráněna v navazujících administrativních procesech. Bylo by proto nepřiměřené dospět k závěru, že plochy pro městské centrum nelze vymezit již jen na základě abstraktní obavy z negativních dopadů na využití pozemků podatelů námitek.

Pořizovatel tedy uzavírá, že ve fázi pořízení změny územního plánu byly zájmy podatelů námitek zohledněny dostatečně. Řešené území bylo na základě racionálního kritéria přirozeně rozděleno na dvě části, z nichž jedna bude do budoucna využitelná pro plochy smíšené v centrální zóně -městské centrum SO.1, zatímco u druhé bude zachováno využití dosavadní, tj. plochy smíšené výrobní SP. Pořizovatel vzal v úvahu, že změna může v budoucnu vést k určitému faktickému omezení účelů, pro něž budou pozemky podatelů námitek využitelné, avšak tento zásah byl vyhodnocen jako proporcionální. Na druhé straně totiž stojí legitimní zájem podpořený politickým rozhodnutím zastupitelstva města na oživení dané lokality a její začlenění do urbanistické koncepce města jako plochy SO.1 využitelné pro různé funkce. Z námitek nevyplynuly skutečnosti, které by představovaly zásadní, a tudíž nepřiměřený zásah do práv jejich podatelů. Platí, že vlastníci budou mít příležitost svá práva hájit v případných navazujících administrativních procesech ve vztahu ke konkrétním umísťovaným stavbám.

Co se týká samotného vlivu **dosavadní výroby na obytnou zástavbu ze stanoviska** Krajské hygienické stanice Zlínského kraje vyplývá, že jejich souhlasné stanovisko ze dne 20. 4. 2022 je podmíněno splněním podmínky stanovit využití území pro umísťování akusticky chráněných staveb (bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb) pouze jako podmíněně přípustné využití území za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky. Tato podmínky bude zpracována do textové části změny 4B.

*V podrobnostech pořizovatel dále odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o námitce k opakovanému veřejnému projednání č. 2b.*

## **Q20. Vyoral Václav, v zast. JUDr. Vojtěch Dolina**

Námitka ze dne 21.4.2022

Podatel uvádí, že Magistrát města Zlína, oddělení prostorového plánování, střediska územního plánování, coby pořizovatel územně plánovací dokumentace (dále též jako „**pořizovatel**“), na své úřední desce vyvěsil oznámení o konání veřejného projednání návrhu opatření obecné povahy Změna č. 4 územního plánu Zlína (dále též jako „**návrh změny č. 4 ÚP**“). Podatel upozorňuje, že pořizovatel tak učinil bez jakéhokoliv bližšího projednání s vlastníky dotčených nemovitostí, jejich uživateli či nájemci.

Podle sdělení pořizovatele by měl návrh změny č. 4 ÚP vycházet mimo individuální požadavky fyzických a právnických osob i z dalších požadavků z podnětu města, které nebyly součástí zprávy o uplatňování územního plánu Zlína za období 2016-2020 (dále též jako „**zpráva**“). Samotný návrh č. 4 ÚP je pořizován zkráceným postupem v souladu s ustanovením § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jako „**stavební zákon**“), a to údajně podle pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny, které jsou součástí zprávy.

Podatel uvádí, že dne 14. 4. 2022 se v 15:30 konalo veřejné projednání navrhované změny č. 4 ÚP, a to v prostorách Magistrátu města Zlína. V rámci veřejné vyhlášky byl podatel poučen o tom, že nejpozději do sedmi (7) dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své námitky, které vůči navrhované změně č. 4 ÚP má.

Podatel upozorňuje, že je vlastníkem na území, kterého se týká návrh změny č. 4 ÚP, několik pozemků či budov, zejm.

pak následujících:

- parc. č. St. 5171, jehož součástí je stavba s č.p. 3753, průmyslový objekt;
- parc. č. St. 5539, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., průmyslový objekt;
- parc. č. St. 5540;
- parc. č. 1333/1; a konečně
- parc. č. 1333/3

to vše v obci a k.ú. Zlín, zaps. na LV č. 20043 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Zlín (dále též jako „**pozemky**“).

Podatel zdůrazňuje, že návrh změny č. 4 ÚP se v některých svých níže uvedených částech zásadním způsobem přímo dotýká jeho práv. S ohledem na tuto skutečnost tak podatel s níže uvedenými navrhovanými změnami nesouhlasí a rozhodl se proti nim podat k nim řádně a ve stanovené lhůtě tyto **n á m i t k y**, které níže podrobněji odůvodní

#### **Námítky k návrhu změny č. 4 ÚP**

##### Napadené části návrhu změny č. 4 ÚP

Podatel vnímá jako největší zásah do svých práv vymezení nových ploch pod označením č. 1184, se kterým důrazně nesouhlasí, přičemž v tomto rozsahu proto napadá veškeré relevantní grafické i textové části návrhu změny č. 4 ÚP a žádá pořizovatele, aby vymezení nových ploch pod označením č. 1184 nebylo součástí návrhu změny č. 4 ÚP.

Dále podatel nesouhlasí s doplněním plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum (SO.1). Podatel upozorňuje, že odůvodnění pořizovatele omezené na pouhé sdělení, že má jít o návrh přestavby průmyslové lokality Rybníky na východním okraji katastrálního území Prštné v souladu s požadavkem zprávy, považuje za nesprávné a nezákonné.

S ohledem na výše uvedené tak podatel logicky odmítá změnu ploch DS. č. 142 (P17) spočívající v jejím faktickém vypuštění minimálně v části, kde se nachází níže uvedené pozemky podatele, aktuálně vymezených ve stávajícím územním plán Statutárního města Zlína. Podatel upozorňuje a zdůrazňuje, že vypuštění těchto ploch nelze odůvodnit pouhým návrhem přestavby celé průmyslové zóny Rybníky nově na plochu smíšenou za účelem tvorby dalšího městského centra (SO.1).

**Jinými slovy, podatel považuje vypuštění výše uvedených ploch za neakceptovatelné a protiprávní, a proto tímto podatel tuto změnu spočívající ve změně uvedené plochy nově na plochu přestavby SO.1 č. 1184 (přestavba P78, změnová lokalita U18) napadá v celém jejím rozsahu a navrhuje její zrušení z důvodů její nezákonnosti.**

Podatel zdůrazňuje, že uvedené změny zásadním způsobem zasahují zejm. do jeho vlastnického práva a práva na podnikání. Podatel je přesvědčen, že jím napadené části změny č. 4 ÚP v rozporu s příslušnými právními předpisy a ustálenou rozhodovací praxí správních soudů.

Podatel cituje vymezení ploch přestavby SP č. 1063 (P54) tak, jak je toto definováno v odůvodnění textové části územního plánu Zlín, změna č. 4 – odůvodnění textové části (dále též jako „**odůvodnění textové části**“).

Odůvodnění textové části k této ploše přestavby stanoví na své stránce č. 31 následující:

„SP č. 1063 (P54) – plocha je vypuštěna v souvislosti s návrhem přestavby celé průmyslové zóny Rybníky na plochu smíšenou pro tvorbu městského centra (SO.1). Nově je součástí plochy přestavby SO.1 č. 1184 (přestavba P78, změnová lokalita U18) i původně navrhovaná plocha č. 1063. Snahou je postupně přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že **stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet).**“

Podatel si je vědom, že pozemky v jeho vlastnictví se na ploše SP č. 1063 nenacházejí, resp. se nacházejí na bezprostředně sousedících plochách DS č. 142 (P17), nicméně jak plyne z dokumentu s názvem „Výkres VPS, VPO a asanací – předpokládaná podoba po změně“, jeho pozemky by se měly nově nacházet na stejných plochách SP č. 1063. Jinými slovy, jeho pozemky se nenacházejí v místech změnových lokalit R05, R06 a R07, které taktéž upravují mj. právě i plochu DS č. 142.

**na tuto skutečnost je zřejmé, že části plochy DS č. 142 tak, jak je vymezena aktuálně a v místech umístění pozemku podatele, fakticky hrozí totožné následky, které hrozí ploše SP č. 1063 (P54) v aktuálním vymezení.**

Podatel je zaskočen a nepříjemně překvapen zejm. pak výše zvýrazněnou částí citace odůvodnění textové části. Podatelovo zaskočení vychází především ze skutečnosti, že pořizovatel se bez jakéhokoliv racionálního zdůvodnění rozhodl pro přetvoření lokality historicky sloužící pro výrobu a skladování (tj. plocha SP, ale v rámci areálu Rybníky i plocha DS) takovým způsobem, který může mít nejen pro podatele, ale i pro nezanedbatelné množství osob podnikajících

v příslušné lokalitě Rybníky až likvidační následky. Podatel zdůrazňuje, že některé podnikatelé provozy, vč. jeho samotného, fungují v dané lokalitě již i několik desítek let.

O zaběhlé povaze areálu Rybníky svědčí mj. i skutečnost, že velikost jen části provozů zde se nacházejících umožňuje zaměstnávat bezmála 500 zaměstnanců, přičemž nelze odhlédnout od generace nezanedbatelného množství finančních prostředků proudících do veřejných rozpočtů. Podatel upozorňuje, že naprostá většina provozů je takového charakteru, který neumožňuje jeho přesun do jiné lokality.

Podatel dále poukazuje na účelovost a nepravdivost některých částí odůvodnění textové části, zejm. pak části vedené na straně č. 32, která je značně zavádějící. V této části odůvodnění textové části pořizovatel tvrdí, že „uvedené plochy změn jsou navrhovány zejména na základě **vyhodnocení konkrétních návrhů vlastníků na změny v zemi** schválené zastupitelstvem města a uvedené v pokynech pro zpracování změny č. 4 ÚP“.

To podle podatele ovšem není pravda. Pořizovatel nemohl vyhodnocovat takovýto návrh na základě návrhu vlastníků v dané lokalitě, jelikož v této lokalitě hodlají dále působit a rozvíjet svou činnost vlastníci či uživatelé zhruba 75 % pozemků dané lokality, tj. zcela zřejmě majoritní většina. Je objektivně zřejmé, že by ti podnikatelé nad podobným návrhem změny vůbec uvažovali, natož ji navrhovali coby návrh na změnu části územního plánu, jelikož by evidentně šli především sami proti sobě.

**Jinými slovy, podatel je toho názoru, že uvedená většina vlastníků či uživatelů 75 % pozemků dané lokality zcela jistě nemá zájem na provedení navrhovaných změn z ploch pro smíšenou výrobu na plochy smíšené obytné. Navrhované změny vyvolaly u těchto subjektů značný negativní ohlas a tyto s nimi nesouhlasí, což bylo patrné i z vysoké účasti těchto osob na veřejném projednání změny č. 4 ÚP konaném dne 14. 4. 2022 v 15:30.**

Podatel dále upozorňuje, že z podkladových materiálů pro zasedání zastupitelstva města konaného dne 10.12. 2020, kde měly být tyto citované změny zastupitelstvem schváleny, žádná taková skutečnost neplyne. Z těchto podkladových materiálů pro zasedání zastupitelstva plyne, že zastupitelstvo města toliko **schválilo prověření** změny funkčního vymezení částí ploch s označením SP a DS, a **rozhodně tak nikoliv samotnou změnu** či dokonce kompletní změnu využití celé lokality.

**S ohledem na výše uvedené tak podatel explicitně uvádí, že požaduje zachovat celou lokalitu areálu Rybníky v členění podle aktuálně platného a účinného územního plánu, tj. ponechat lokalitu Rybníky tak, jako nyní.**

Podatel opakuje, že lokalita je výše uvedeným způsobem zaužívaná historicky, přičemž pro změnu této plochy z plochy výroby a skladování, resp. plochy dopravní infrastruktury, nově na plochu smíšenou obytnou není ani v její části důvod. V souvislosti s touto skutečností podatel nesouhlasí ani s tím, aby bylo změněno využití ploch vlastněných společnostmi CREAM SICAV, a.s. či VIZIA a.s., které žádaly prověření změn funkčního vymezení částí ploch s označením SP (pozn. **žádaly pouze prověření a pouze částí ploch s označením SP a DS č. 142, nikoliv celých ploch**).

Podatel navíc zdůrazňuje, že vlastníci, kteří s navrhovanou změnou č. 4 ÚP nesouhlasí, vlastní zhruba 75 % ploch celého areálu, zatímco společnosti uvedené v předchozím odstavci vlastní toliko zhruba 25 % pozemků dané lokality. To je neopravňuje k tomu, aby navrhovaly a požadovaly změnu využití celé lokality ploch pro smíšenou výrobu (SP) a dopravní infrastrukturu (DS) a nárokovaly omezení podnikatelské činnosti subjektů, které v lokalitě působí a vlastní v ní naprostou většinu veškerých ploch.

Podatelé nesouhlasí ani s dalšími dílčími částmi odůvodnění navrhované změny, jako např. Požadavek „na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru“. Takový požadavek je zcela absurdní a neodpovídá historii dané lokality, která vytvoření kvalitních veřejných prostranství nikdy nepoptávala a nepoptává. Není pro to důvod, lokalita byla a je využívána k podnikatelským účelům.

#### Důvody nezákonnosti části návrhu změny č. 4 ÚP

Jak podatel opakovaně zdůrazňoval výše, napadené části návrhu změny č. 4 ÚP jsou nezákonné zejm. z toho důvodu, že neodpovídají historii a dlouhodobě zaužívanému způsobu využití ploch dané lokality jako ploch smíšených výrobních (SP), ploch výroby a skladování (V), a konečně ploch dopravní infrastruktury (DS).

Pozemky a na nich umístěné budovy využívají jejich vlastníci a nájemci či uživatelé primárně k provozování podnikatelské činnosti, zejm. v oblasti výroby. Jmenovitě podatel tyto využívá pro účely své podnikatelské činnosti v následujících oblastech, a to:

zednictví;

zámečnictví a nástrojářství;

silniční motorová doprava;

provádění staveb, jejich změn a odstraňování;  
povrchové úpravy a svařování kovů a dalších materiálů;  
přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti;  
zprostředkování obchodu a služeb;  
velkoobchod a maloobchod;

skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě; a konečně poskytování technických služeb, přičemž podatel zdůrazňuje, že jen on sám zaměstnává šest (6) osob.

Podatel zdůrazňuje, že již z výše uvedeného popisu vyplývá, že návrh změny č. 4 ÚP je v rozporu se stávajícím a mnohaletým způsobem užívání daných ploch k podnikatelské činnosti, způsobil by podateli výrazné provozní obtíže, což by se mohlo negativně dotknout mj. právě i jeho zaměstnanců.

Podatel upozorňuje, že plánovaná obytná zástavba by byla tímto provozem rušena, a proto je pro účely bydlení či ubytování daná lokalita zcela nevhodná. Zároveň po podateli nelze rozumně požadovat, aby svou činnost i s ohledem na historii působení v dané lokalitě přesunul. Nucená změna provozního režimu v důsledku změny územního plánu by podateli znemožnila nutnou pracovní aktivitu, což by znamenalo existenční problémy jak pro něj, tak pro jeho zaměstnance.

Podatel má zájem i do budoucna rozvíjet své aktivity a produkty, zvyšovat produkci, což je se stávajícím způsobem užití vymezeným v platném a účinném územním plánu v souladu, a naopak je to v rozporu s navrhovaným změněným způsobem užití ploch pro bydlení či ubytování. Ani ve vztahu k podnikatelské činnosti podatele, jeho historii, současnému a budoucímu využití daného území tak nelze navrhovanou změnu tolerovat. Opět by ohrozila existenci nejen podatele samotného, ale negativní dopad by měl rovněž na jeho zaměstnance.

Podatel tak zdůrazňuje, že předmětné části návrhu změny č. 4 ÚP **nejsou odůvodněné a nekorespondují s dosavadním vývojem v užívání dané lokality**. V ní mohly podnikatelské subjekty doposud v zásadě nerušeně provozovat a rozvíjet svou činnost zejm. v oblasti výroby. Nyní by do tohoto přirozeného a plynulého vývoje území mělo být nepřiměřeně zasaženo. Předmětné části návrhu změny č. 4 ÚP jsou **nepřiměřené a nenavazují na dosavadní kontinuální vývoj dané lokality průmyslového areálu Rybníky**.

Podatel má za to, že předmětné části návrhu změny č. 4 ÚP jsou vůči podnikatelům vč. podatele a jejich společnostem **nespravedlivé a diskriminační**. Podateli není dobře zřejmé, z jakého důvodu by měly být dané plochy nyní využity pro bydlení či ubytování, když jde o historicky zaužívanou průmyslovou oblast, pro kterou je typická výroba, příp. skladování. Jak podatel uvedl již v úvodu k těmto námitkám, uvedené části návrhu změny č. 4 ÚP nesplňují podmínky stanovené judikaturou správního soudnictví, viz srov. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 30 A 1/2013: „Je-li úkolem územního plánování vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu jeho podmínek, pak z principu věci jde o **činnost plynulou a kontinuální** ve vztahu k dosavadnímu funkčnímu určení území, **nikoliv o skokové změny** v něm. Vývoj území z hlediska urbanistického lze tak bez nadsázky přirovnat k vývoji lidského života (ostatně ten se odbývá v urbanizovaném prostředí), v jehož průběhu taky např. nikdo z dvacetiletých neuvažuje o tom, že by se mu měl najednou diametrálně změnit, že zemře. Krom toho je územní plán **veřejným příslibem daným politickou reprezentací obce veřejnosti a nelze jej proto měnit jen tak podle toho, kdo je „na radnici“**, neboť ta s ním vždy spojuje své dlouhodobé záměry a svá legitimní očekávání. **Zásadní změny v účelovém určení ploch v území, které přetrhávají jejich dosavadní vývoj, jsou proto možné jen zcela výjimečně, a to v případech, vyskytnou-li se znenadání objektivní skutečnosti, mající fatální vliv na dosavadní příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj či soudržnost společenství obyvatel území.**

**Takové změny musí být v územním plánu náležitým způsobem odůvodněny, jinak je územní plán nepřezkoumatelný.**

Citované závěry jsou bez dalšího uplatnitelné i v nynějším případě návrhu změny č. 4 ÚP, jelikož navrhované změny jednak:

dosud nebyly nijak smysluplně vysvětleny; a dále

není zřejmé, z čeho vyplývá potřeba takto dramaticky narušit významnou průmyslovou oblast města Zlína, a tudíž podatel upozorňuje, že jím napadené části změny č. 4 ÚP je nutno považovat za nepřezkoumatelné, a tudíž za nezákonné. Závěrem podatel upozorňuje, že na potřebu omezení hospodářského rozvoje dané lokality ve prospěch bydlení či ubytování, které je v dané oblasti zcela nevhodné, rozhodně neupozorňuje ani výše citovaná zpráva.

### **Shrnutí a závěrečný návrh**

Podatel výše uvedl části návrhu změny č. 4 ÚP, s nimiž nesouhlasí a které je nezbytné zrušit. Podrobně zdůvodnil také to, proč s předmětnými částmi návrhu změny č. 4 ÚP nesouhlasí.

**Jinými slovy, návrh změny č. 4 ÚP je nezbytné zrušit zejm. v následujících bodech:**

- 1.) zrušit vymezení nových ploch přestavby č. 1184 (přestavba P78, změnová lokalita U18), resp. zrušit doplnění plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum (SO.1),
  - 2.) zrušit vypuštění ploch SP č. 1063 (P54),
- kdy společně a v tomto rozsahu podatel logicky napadá i veškeré související grafické i textové části návrhu změny č. 4 ÚP a žádá, aby tyto části návrhu změny č. 4 ÚP byly zrušeny.

V případě podrobnosti podatel tímto zdvořile odkazuje na svou argumentaci obsaženou zejm. v bodu II. těchto námitek.

#### Rozhodnutí o námitce:

**Námitka se zamítá**

**Odůvodnění:**

#### **Zapojení veřejnosti**

Podatel namítá, že pořizovatel vyvěsil oznámení o konání veřejného projednání návrhu opatření obecné povahy Změna č. 4 územního plánu Zlína na své úřední desce bez jakéhokoliv bližšího projednání s vlastníky dotčených nemovitostí, jejich uživateli či nájemci.

Pořizovatel při projednávání návrhu změny č. 4 územního plánu postupoval v souladu se zákonem když dne 10.3.2022 zveřejnil na úřední desce vyhlášku oznamující v souladu s ustanovením § 55b odst. 2 (zkrácený postup) a § 22 stavebního zákona a ve spojení s § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů veřejné projednání návrhu změny č.4 Územního plánu Zlína konané dne 14.4.2022. s konstatováním, že návrh Změny č. 4 Územního plánu Zlína je vystaven k veřejnému nahlédnutí **od 10. 3. 2022 do 21. 4. 2022** na Magistrátu města Zlína, středisku územního plánování - kancelář č. 404 a způsobem umožňující dálkový přístup na internetových stránkách [www.zlin.eu](http://www.zlin.eu) v sekci úřední deska. Dále informoval, že nejpozději **do 7 dnů ode dne veřejného projednání** mohl každý uplatnit své připomínky a vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.

Vyhlášku pak sejmul dne 22.4.2022. Projednání s vlastníky dotčených nemovitostí a dalšími osobami proběhlo na veřejném projednání, ze kterého je udělán záznam. Vlastníci pozemků a další měli možnost k vystavené změně podávat své připomínky či námítky po celou dobu vystavení návrhu tj. celkem 42 dnů, přičemž písemné podání bylo možné podávat nejpozději do 21.4.2022.

#### **Odůvodnění změny funkčního využití území**

V zájmu obce je vymezení nových smíšených obytných ploch, kde postupně dojde k výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů, staveb pro bydlení apod. Tento účel je v souladu se zájmem na dalším rozvoji výstavby ve městě Zlín. Funkční určení dotčené plochy pro bydlení povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro bydlení žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jak bude vysvětleno níže, jedná se o zásah racionální a přiměřený. Odůvodnění je doplněno do textové části změny 4B.

Pořizovatel si je vědom toho, že na dotčeném území se nachází průmyslové provozy, vč. staveb namítajících, které jsou pro obec rovněž potřebné. V dotčeném území bylo potřeba sladit oba tyto zájmy. Pořizovatel za tímto účelem hledal racionální kritérium, které bude respektovat místní poměry areálu Rybníky. Pořizovatel na základě veřejného projednání rozdělil území dotčené změnou č. 4 územního plánu na dvě části a změnu ve funkčním vymezení z plochy smíšené výrobní na plochu smíšenou obytnou se rozhodl realizovat pouze ve východní části areálu. Toto řešení nelze hodnotit jako diskriminační, neboť jeho prostřednictvím nedochází k bezdůvodnému zvýhodnění jedné skupiny vlastníků oproti jiné skupině nacházející se v rovnocenném postavení. Samotná skutečnost, že podatelé námitek považují změnu funkčního využití části řešeného území za nežádoucí pro své podnikatelské záměry, k závěru o diskriminaci v žádném případě vést nemůže. Jak bude vysvětleno dále, dle názoru pořizovatele navrhovaná změna splňuje i další kritéria proporcionality, který na územní plány klade zákonná úprava ve spojení s relevantní judikaturou soudů.

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „**Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu.** Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním

*těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.“*

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

V nynějším případě pořizovatel na základě uplatněných námitek vzal v úvahu oba konkurující si zájmy, tedy na straně jedné potřebu vymezit v dané lokalitě nové plochy pro bydlení, na straně druhé zájem podatelů námitek na určité míře zachování dosavadního funkčního využití. Výsledkem je přijaté řešení, které umožňuje realizovat oba zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován. Pokud podatelé uvádějí, že plochy pro bydlení nacházející se v blízkosti jimi vlastněných pozemků mohou ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků, je třeba odkázat na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že vlastník nemá nárok na absolutní stabilitu funkčního užití ploch dle územního plánu, tím méně má potom takový nárok ve vztahu k pozemkům, jež sám nevlastní.

Podatelé neuvedli žádné skutečnosti, ze kterých by bylo možné dovodit, že dojde k nepřiměřenému zásahu do jejich vlastnického práva. K takové situaci by mohlo dojít například tehdy, pokud by navrhovaným řešením mělo dojít k absolutnímu znemožnění využití ploch, v nichž se pozemky podatelů nacházejí, k jejich účelu. Žádný zásah takového intenzity však z podaných námitek nevyplýval. Pořizovatel k tomu upozorňuje, že ze samotné změny územního plánu ještě nelze usuzovat, jaká přesná zástavba v nově vymezené ploše bude realizována. Územní plán vymezuje pouze potenciál plochy k využití pro bydlení, avšak konkrétní realizaci tohoto potenciálu nediktuje. Z toho vyplývá, že podatelé námitek budou mít právo účastnit se případných řízení podle stavebního zákona, která se budou vztahovat ke konkrétním projektům. Zejména v územním řízení o umístění stavby (staveb) potom budou mít příležitost uplatnit konkrétní námítky. Podatelé v námitkách uvádí, že vlastníci, kteří s navrhovanou změnou č. 4 ÚP nesouhlasí, vlastní zhruba 75 % ploch celého areálu. Tato skutečnost sama o sobě však relevantní není. Proces změny územního plánu nepředstavuje pouze realizaci soukromých zájmů dotčených vlastníků, ale také a především vyvažování těchto soukromých zájmů navzájem a ve vztahu k zájmu veřejnému (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 5. 2013, č. j. 7 AOs 4/2012 - 31). V daném případě pořizovatel takové vyvažování provedl, a to s výsledky, které jsou popsány v tomto odůvodnění. Zájmům podatelů námitek bylo do určité míry v procesu pořízení územního plánu ustoupeno tím, že došlo k rozdělení původně řešeného celku na dvě odlišné plochy. Podatelé námitek však nemají právo na to, aby jejich požadavkům bylo beze zbytku vyhověno, a to ani s ohledem na skutečnost, že vlastní významnou část pozemků v dotčeném industriálním areálu. Pokud by nastala situace, kdy konkrétní vlastník požádá o umístění takové stavby, jejíž realizace je v rozporu s právními předpisy nebo by nepřiměřeně zasahovala do práv podatelů námitek na využití jimi vlastněných pozemků, stavební úřad by musel odpovídající námitku vzít v úvahu v územním řízení. Je tedy zřejmé, že práva a oprávněné zájmy podatelů námitek budou chráněna v navazujících administrativních procesech. Bylo by proto nepřiměřené dospět k závěru, že plochy pro bydlení nelze vymezit již jen na základě abstraktní obavy z negativních dopadů na využití pozemků podatelů námitek.

Pořizovatel tedy uzavírá, že ve fázi pořízení změny územního plánu byly zájmy podatelů námitek zohledněny dostatečně. Řešené území bylo na základě racionálního kritéria přirozeně rozděleno na dvě části, z nichž jedna bude do budoucna využitelná pro bydlení, zatímco u druhé bude zachováno využití dosavadní. Pořizovatel vzal v úvahu, že změna může v budoucnu vést k určitému faktickému omezení účelů, pro něž budou pozemky podatelů námitek využitelné, avšak tento zásah byl vyhodnocen jako proporcionální. Na druhé straně totiž stojí legitimní zájem podpořený politickým rozhodnutím zastupitelstva města na oživení dané lokality a její začlenění do urbanistické koncepce města jako plochy využitelné pro bydlení. Z námitek nevyplývaly skutečnosti, které by představovaly zásadní, a tudíž nepřiměřený zásah do práv jejich podatelů. Platí, že vlastníci budou mít příležitost svá práva hájit v případných navazujících administrativních procesech ve vztahu ke konkrétním umístěným stavbám.

#### **Vliv dosavadní výroby na obytnou výstavbu**

K návrhu Změny č. 4 ÚP Zlín vydala Krajská hygienická stanice Zlínského kraje souhlasné stanovisko ze dne 20. 4. 2022. Souhlas je podmíněn splněním podmínky stanovit využití území pro umístění akusticky chráněných staveb (bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb) pouze jako podmíněně přípustné využití území za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky. Tato podmínka byla zapracována do návrhu změny 4B.



V podrobnostech pořizovatel dále odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o námítce k opakovanému veřejnému projednání č. 3c.

## **Q22. HCM AUTOSERVIS spol. s r.o.**

Námítka ze dne 20.4.2022

### **I. Úvod**

Bez bližšího projednání s vlastníky dotčených nemovitostí, jejich uživateli či nájemci bylo na úřední desce vyvěšeno oznámení Magistrátu města Zlína, oddělení prostorového plánování, střediska územního plánování jako pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „**pořizovatel**“) o konání veřejného projednání návrhu opatření obecné povahy Změna č. 4 územního plánu Zlína (dále jen „**návrh změny č. 4 ÚP**“).

Návrh změny č. 4 ÚP je pořizován zkráceným postupem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“), a to údajně podle Pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny, které jsou součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Zlína za období 2016-2020 (dále jen „**Zpráva**“), a dále by měl návrh údajně řešit individuální požadavky fyzických a právnických osob a další požadavky z podnětu města, které nebyly součástí Zprávy.

Nejpozději do sedmi (7) dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své **připomínky** a vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení **námítky**.

Obchodní společnost **HCM AUTOSERVIS spol. s r.o.**, sídlem Rybníky III 7063, 760 01 Zlín, IČ: 469 94 173, zaps. v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. C 8710, zast. panem Petrem Cíchou (dále jen „**podatel**“) vlastní na území, kterého se týká návrh změny č. 4 ÚP, několik pozemků, zejm.:

parc. č. st. 5164, jehož součástí je budova č.p. 7064, průmyslový objekt,

parc. č. st. 5165, jehož součástí je budova č.p. 7063, průmyslový objekt,

to vše v obci Zlín, k.ú. Zlín, zaps. na LV č. 5390 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Zlín (dále jen „**pozemky podatele**“).

Návrh změny č. 4 ÚP se tedy v některých níže uvedených částech zásadním způsobem přímo dotýká práv podatele. S níže uvedenými navrhovanými změnami podatel nesouhlasí a podává k nim ve stanovené lhůtě tyto námítky, které níže podrobněji odůvodní.

### **II. Námítky k návrhu změny č. 4 ÚP 1.) Napadené části návrhu změny č. 4 ÚP**

Podatel **nesouhlasí** především s **vymezením nových ploch přestavby č. 1184** a v tomto rozsahu napadá veškeré relevantní grafické i textové části návrhu změny č. 4 ÚP a žádá, aby tyto plochy nebyly součástí návrhu změny č. 4 ÚP.

Podatel nesouhlasí s tím, aby byla doplněna plocha smíšená v centrální zóně – městské centrum (SO.1). Odůvodnění pořizovatele, že má jít o návrh přestavby průmyslové lokality Rybníky na východním okraji k.ú. Prštné v souladu s požadavkem Zprávy, nepovažuje podatel za správné a zákonné.

V návaznosti na výše uvedené pak **podatel odmítá vypuštění ploch SP č. 1063 (P54)** vymezených stávajícím platným a účinným územním plánem. Vypuštění těchto ploch je neakceptovatelné, protiprávní a nelze jej odůvodnit návrhem přestavby celé průmyslové zóny Rybníky na plochu smíšenou pro tvorbu městského centra (SO.1), jak vyplývá z návrhu změny č. 4 ÚP. Tuto změnu na plochu přestavby SO.1 č. 1184 (přestavba P78, změnová lokalita U18) podatel v plném rozsahu napadá, považuje ji za nezákonnou a navrhuje její zrušení.

**Uvedené změny zásadním způsobem porušují základní práva podatele, zejm. vlastnické právo a právo na podnikání. Ve výše uvedených částech je návrh změny č. 4 ÚP v rozporu s platnými a účinnými právními předpisy a konstantní judikaturou správních soudů, jak bude podrobněji zdůvodněno níže.**

Podatel je velmi nepříjemně překvapen a zaskočen zdůvodněním pořizovatele, podle něhož je údajně snahou „postupně přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet)“.

Potřeba přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše z ničeho nevyplývá, není nijak zdůvodněna, a naopak by mohla mít likvidační účinky pro řadu podnikatelských subjektů, které v dané lokalitě historicky (někdy i po dobu desítek let) působí. Lokalita je pro smíšenou výrobu (SP) dlouhodobě využívána, historicky byla a je začleněna do průmyslové zóny Rybníky a podatelům je známo, že zde sídlí a má své provozy řada podnikatelských subjektů (včetně podatele, viz níže), které v celkovém součtu zaměstnávají zhruba 500 zaměstnanců a generují na daních nemalé příjmy do veřejných rozpočtů.

Podateli je rovněž známo, že v podnikatelské činnosti hodlají v dané lokalitě dále působit a rozvíjet svou činnost vlastníci či uživatelé zhruba 75 % pozemků dané lokality. I v tomto ohledu je tudíž nepravdivé a zavádějící tvrzení uvedené na str. 32 odůvodnění textové části návrhu změny č. 4 ÚP, podle kterého

„uvedené plochy změn jsou navrhovány zejména na základě **vyhodnocení konkrétních návrhů vlastníků na změny v území** schválené zastupitelstvem města a uvedené v pokynech pro zpracování změny č. 4 ÚP“.

Podatel je toho názoru, že uvedená většina vlastníků či uživatelů 75 % pozemků dané lokality zcela jistě nemá zájem na provedení navrhovaných změn z ploch pro smíšenou výrobu na plochy smíšené obytné. Navrhované změny vyvolaly u těchto subjektů značný negativní ohlas a tyto s nimi nesouhlasí.

Podateli rovněž není známo, že by citované změny schválilo zastupitelstvo města. Dle informací, které má podatel k dispozici, měla být toliko **prověřena** změna funkčního vymezení částí ploch s označením SP, rozhodně nebyla tato změna **schválena** a již vůbec ne jako kompletní změna využití celé této lokality.

Pouze pro pořádek podatel upřesňuje, že **požaduje zachovat celou lokalitu jako plochu pro smíšenou výrobu (SP)**. Takto je daná lokalita historicky zaužívaná a pro změnu na plochu smíšenou obytnou není ani v její části důvod. Nelze tedy souhlasit ani s tím, aby bylo změněno využití ploch vlastněných společnostmi CREAM SICAV, a.s. či VIZIA a.s., které žádaly prověření změn funkčního vymezení částí ploch s označením SP (pozn. žádaly pouze **prověření** a pouze **částí** ploch s označením SP, nikoliv celých ploch). Tyto společnosti by měly navíc vlastnit toliko zhruba 25 % pozemků dané lokality. To je neopravňuje k tomu, aby navrhovaly a požadovaly změnu využití celé lokality ploch pro smíšenou výrobu (SP) na plochy smíšené obytné a nárokovaly omezení podnikatelské činnosti subjektů, které v lokalitě působí.

Podatel nesouhlasí ani s dalšími dílčími částmi odůvodnění navrhované změny, jako je např. Požadavek „na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru“. Takový požadavek je zcela absurdní a neodpovídá historii dané lokality, která vytvoření kvalitních veřejných prostranství nikdy nepoptávala a nepoptává. Není pro to důvod, lokalita byla a je využívána k podnikatelským účelům v oblasti výroby.

## **2.) Důvody nezákonnosti části návrhu změny č. 4 ÚP**

Jak uvedl podatel výše, napadené části návrhu změny č. 4 ÚP jsou nezákonné zejména z toho důvodu, že neodpovídají historii a dlouhodobě zaužívanému způsobu využití ploch dané lokality jako ploch smíšených výrobních (SP), potažmo ploch výroby a skladování (V).

Nemovitosti využívají jejich vlastníci a nájemci či uživatelé primárně k provozování podnikatelské činnosti, zejm. v oblasti výroby. Konkrétně na pozemcích podatele jsou umístěny budovy (průmyslové objekty), které podatel využívá k jeho podnikatelské činnosti. Jde o autodílnu a prodejnu náhradních dílů.

**Předmětem podnikání podatele je mj. následující:**

**opravy silničních vozidel, pronájem motorových vozidel,**

**výroba nebezpečných chemických látek a nebezpečných chemických směsí,**

**prodej chemických látek a chemických přípravků klasifikovaných jako hořlavé, zdraví škodlivé, žíravé, dráždivé, senzibilizující,**

**nákup, prodej a skladování paliv a maziv včetně jejich dovozu,**

**provozování garáží a odstavných ploch, velkoobchod a maloobchod,**

**výroba měřících, zkušebních navigačních, optických a fotografických přístrojů a zařízení,**

**skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě,**

**opravy a údržba potřeb pro domácnost, předmětů kulturní povahy, výrobků jemné mechaniky, optických přístrojů a měřidel.**

Z výše uvedeného je jednoznačně patrné, že navrhovaná změna č. 4 ÚP je zcela v rozporu se stávajícím a dlouhodobě zaužívaným využitím dané lokality podatelem a podnikatelskou činností podatele. Využití ploch pro bydlení či ubytování je naprosto neslučitelné se stávajícím využitím území podatelem a jeho podnikatelskou činností. Je zřejmé, že změna využití území by generovala spoustu problémů jak na straně podatele, tak na straně případných obyvatel dané lokality, jelikož jde o průmyslovou oblast s převažující výrobou, zcela nevhodnou pro jakékoliv účely spojené s bydlením či ubytováním.

Podnikatelskou činnost podatel v zásadě provádí od roku 1993, přičemž od stejného roku působí v průmyslovém areálu Rybníky. V dané lokalitě tedy působí již takřka třicet (30) let. Podatel zaměstnává 4 zaměstnance. Autoservis a prodejnu náhradních dílů, stejně jako další služby podatele využívá spousta dalších fyzických a právnických osob, kteří jsou na činnosti podatele závislí, včetně samotného Statutárního města Zlína a dalších obcí. Podatel má **zájem dále se rozvíjet** a pokračovat v úspěšné spolupráci s jeho obchodními partnery a zákazníky.

Již z výše uvedeného popisu vyplývá, že návrh změny č. 4 ÚP je v rozporu se stávajícím a mnohaletým způsobem užívání daných ploch (nejen pozemků ve vlastnictví podatele, ale všech pozemků daného průmyslového areálu) k podnikatelské

činnosti, způsobil by podateli výrazné provozní obtíže, což by se mohlo negativně dotknout i jeho zaměstnanců. Podstata činnosti podatele, jak byla výše v odřázkách podrobně specifikována, se neslučuje s využitím území pro účely smíšeného bydlení, veřejného prostranství, které by se mělo charakterem blížit centru města.

Obytná zástavba by byla rušena nejen provozem podatele, ale i provozy dalších podnikatelských subjektů, které respektují využití dané lokality a působí zde zejm. v oblasti výroby, která je pro lokalitu typická a v rámci území města Zlína vyhlášená. Proto je pro účely bydlení či ubytování daná lokalita zcela nevhodná a návrh pořizovatele postrádá logiku a je absurdní.

Po podateli, stejně jako po dalších podnikatelských subjektech působících v dané lokalitě, nelze rozumně požadovat, aby jejich činnost i s ohledem na historii působení v dané lokalitě přesunuli. Omezení činnosti podatele, které by v návaznosti na změnu využití území mohlo nastat, by pro podatele mohlo znamenat existenční problémy, stejně tak pro jeho zaměstnance.

Z výše uvedeného je jednoznačně patrné, že předmětné části návrhu změny č. 4 ÚP **nejsou odůvodněné a nekorespondují s dosavadním vývojem v užívání dané lokality**. V ní mohly podnikatelské subjekty doposud v zásadě nerušeně provozovat a rozvíjet svou činnost zejm. v oblasti výroby. Nyní by do tohoto přirozeného a plynulého vývoje území mělo být nepřiměřeně zasaženo změnou č. 4 ÚP, což je neakceptovatelné.

Předmětné části návrhu změny č. 4 ÚP jsou tudíž **nepřiměřené a nenavazují na dosavadní kontinuální vývoj dané lokality průmyslového areálu Rybníky**. V neposlední řadě jsou pak vůči podnikatelům vč. podatele **nespravedlivé a diskriminační**. Podatel nerozumí tomu, z jakého důvodu by měly být dané plochy nyní využity pro bydlení či ubytování, když jde o historicky zaužívanou průmyslovou oblast, pro kterou je typická výroba, příp. skladování.

Uvedené části návrhu změny č. 4 ÚP nespĺňují podmínky stanovené judikaturou správního soudnictví. V této souvislosti lze poukázat např. na závěry z rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 30 A 1/2013:

„Je-li úkolem územního plánování vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu jeho podmínek, pak z principu věci jde o **činnost plynulou a kontinuální** ve vztahu k dosavadnímu funkčnímu určení území, **nikoliv o skokové změny** v něm. Vývoj území z hlediska urbanistického lze tak bez nadsázky přirovnat k vývoji lidského života (ostatně ten se odbývá v urbanizovaném prostředí), v jehož průběhu taky např. nikdo z dvacetiletých neuvažuje o tom, že by se mu měl najednou diametrálně změnit, že zemře. Krom toho je územní plán **veřejným příslibem daným politickou reprezentací obce veřejnosti a nelze jej proto měnit jen tak podle toho, kdo je „na radnici“**, neboť ta s ním vždy spojuje své dlouhodobé záměry a svá legitimní očekávání. **Zásadní změny v účelovém určení ploch v území, které přetrhávají jejich dosavadní vývoj, jsou proto možné jen zcela výjimečně, a to v případech, vyskytnou-li se znenadání objektivní skutečnosti, mající fatální vliv na dosavadní příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj či soudržnost společenství obyvatel území. Takové změny musí být v územním plánu náležitým způsobem odůvodněny, jinak je územní plán nepřezkoumatelný.**“

Citované závěry se bezpochyby uplatní i v nynějším případě návrhu změny č. 4 ÚP. Navrhované změny dosud nebyly nijak smysluplně vysvětleny a není zřejmé, z čeho vyplývá potřeba takto dramaticky narušit významnou průmyslovou oblast města Zlína. Na potřebu omezení hospodářského rozvoje dané lokality ve prospěch bydlení či ubytování, které je v dané oblasti zcela nevhodné, rozhodně neupozorňuje ani výše citovaná Zpráva.

Části návrhu změny č. 4 ÚP napadené podatelem je tudíž nutno považovat za nepřezkoumatelné a jako takové i nezákonné.

### **III. Shrnutí a závěrečný návrh**

Podatel výše uvedl části návrhu změny č. 4 ÚP, s nimiž nesouhlasí a které je třeba zrušit. Podrobně zdůvodnil také to, proč s předmětnými částmi návrhu změny č. 4 ÚP nesouhlasí. Stručně shrnuto, návrh změny č. 4 ÚP je třeba zrušit v těchto bodech:

1.) zrušit vymezení nových ploch přestavby č. 1184 (přestavba P78, změnová lokalita U18), resp. zrušit doplnění plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum (SO.1),

2.) zrušit vypuštění ploch SP č. 1063 (P54),

a v tomto rozsahu podatel napadá veškeré související grafické i textové části návrhu změny č. 4 ÚP a žádá, aby tyto části návrhu změny č. 4 ÚP byly zrušeny. V podrobnostech podatel odkazuje na část II. tohoto podání.

### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitka se zamítá**

Odůvodnění:

#### **Zapojení veřejnosti a pořízení změny územního plánu zkráceným postupem**

Podatel namítá, že pořizovatel vyvěsil oznámení o konání veřejného projednání návrhu opatření obecné povahy Změna

č. 4 územního plánu Zlína na své úřední desce bez jakéhokoliv bližšího projednání s vlastníky dotčených nemovitostí, jejich uživateli či nájemci.

Pořizovatel při projednávání návrhu změny č. 4 územního plánu postupoval v souladu se zákonem když dne 10.3.2022 zveřejnil na úřední desce vyhlášku oznamující v souladu s ustanovením § 55b odst. 2 (zkrácený postup) a § 22 stavebního zákona a ve spojení s § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů veřejné projednání návrhu změny č.4 Územního plánu Zlína konané dne 14.4.2022. s konstatováním, že návrh Změny č. 4 Územního plánu Zlína je vystaven k veřejnému nahlédnutí **od 10. 3. 2022 do 21. 4. 2022** na Magistrátu města Zlína, středisku územního plánování - kancelář č. 404 a způsobem umožňující dálkový přístup na internetových stránkách [www.zlin.eu](http://www.zlin.eu) v sekci úřední deska. Dále informoval, že nejpozději **do 7 dnů ode dne veřejného projednání** mohl každý uplatnit své připomínky a vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.

Vyhlášku pak sejmul dne 22.4.2022. Projednání s vlastníky dotčených nemovitostí a dalšími osobami proběhlo na veřejném projednání, ze kterého je udělán záznam. Vlastníci pozemků a další měli možnost k vystavené změně podávat své připomínky či námitky po celou dobu vystavení návrhu tj. celkem 42 dnů, přičemž písemné podání bylo možné podávat nejpozději do 21.4.2022.

Změna územního plánu byla projednána zkráceným postupem v souladu s § 55a stavebního zákona. Zastupitelstvo o pořízení změny územního plánu rozhodlo při schválení Zprávy o uplatňování územního plánu Zlína v období 2016 -2020, když na str. 70 uvedlo, že „Z vyhodnocení vyplynula potřeba změny územního plánu, která se bude projednávat zkráceným postupem. Pořízení nového územního plánu se nepředpokládá.“

### **Odůvodnění změny funkčního využití území**

V zájmu obce je vymezení nových smíšených obytných ploch, kde postupně dojde k výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů, staveb pro bydlení apod. Tento účel je v souladu se zájmem na dalším rozvoji výstavby ve městě Zlín. Funkční určení dotčené plochy pro bydlení povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro bydlení žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jak bude vysvětleno níže, jedná se o zásah racionální a přiměřený. Podrobnější odůvodnění změny je doplněno do textové části odůvodnění.

Pořizovatel si je vědom toho, že na dotčeném území se nachází průmyslové provozy, vč. staveb namítajícího, které jsou pro obec rovněž potřebné. V dotčeném území bylo potřeba sladit oba tyto zájmy. Pořizovatel za tímto účelem hledal racionální kritérium, které bude respektovat místní poměry areálu Rybníky. Pořizovatel na základě veřejného projednání rozdělil území dotčené změnou č. 4 územního plánu na dvě části a změnu ve funkčním vymezení z plochy smíšené výrobní na plochu smíšenou obytnou se rozhodl realizovat pouze ve východní části areálu. Toto řešení nelze hodnotit jako diskriminační, neboť jeho prostřednictvím nedochází k bezdůvodnému zvýhodnění jedné skupiny vlastníků oproti jiné skupině nacházející se v rovnocenném postavení. Samotná skutečnost, že podatelé námitek považují změnu funkčního využití části řešeného území za nežádoucí pro své podnikatelské záměry, k závěru o diskriminaci v žádném případě vést nemůže. Jak bude vysvětleno dále, dle názoru pořizovatele navrhovaná změna splňuje i další kritéria proporcionality, který na územní plány klade zákonná úprava ve spojení s relevantní judikaturou soudů.

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „**Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.**“

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným

pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

V nynějším případě pořizovatel na základě uplatněných námitek vzal v úvahu oba konkurující si zájmy, tedy na straně jedné potřebu vymezit v dané lokalitě nové plochy pro bydlení, na straně druhé zájem podatelů námitek na určité míře zachování dosavadního funkčního využití. Výsledkem je přijaté řešení, které umožňuje realizovat oba zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován. Pokud podatelé uvádějí, že plochy pro bydlení nacházející se v blízkosti jimi vlastněných pozemků mohou ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků, je třeba odkázat na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že vlastník nemá nárok na absolutní stabilitu funkčního užití ploch dle územního plánu, tím méně má potom takový nárok ve vztahu k pozemkům, jež sám nevládní.

Podatelé neuvedli žádné skutečnosti, ze kterých by bylo možné dovodit, že dojde k nepřiměřenému zásahu do jejich vlastnického práva. K takové situaci by mohlo dojít například tehdy, pokud by navrhovaným řešením mělo dojít k absolutnímu znemožnění využití ploch, v nichž se pozemky podatelů nacházejí, k jejich účelu. Žádný zásah takového intenzity však z podaných námitek nevyplývá. Pořizovatel k tomu upozorňuje, že ze samotné změny územního plánu ještě nelze usuzovat, jaká přesná zástavba v nově vymezené ploše bude realizována. Územní plán vymezuje pouze potenciál plochy k využití pro bydlení, avšak konkrétní realizaci tohoto potenciálu nediktuje. Z toho vyplývá, že podatelé námitek budou mít právo účastnit se případných řízení podle stavebního zákona, která se budou vztahovat ke konkrétním projektům. Zejména v územním řízení o umístění stavby (staveb) potom budou mít příležitost uplatnit konkrétní námítka. Proces změny územního plánu nicméně nepředstavuje pouze realizaci soukromých zájmů dotčených vlastníků, ale také a především vyvažování těchto soukromých zájmů navzájem a ve vztahu k zájmu veřejnému (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 5. 2013, č. j. 7 AOs 4/2012 - 31). V daném případě pořizovatel takové vyvažování provedl, a to s výsledky, které jsou popsány v tomto odůvodnění. Zájmům podatelů námitek bylo do určité míry v procesu pořizení územního plánu ustoupeno tím, že došlo k rozdělení původně řešeného celku na dvě odlišné plochy. Podatelé námitek však nemají právo na to, aby jejich požadavkům bylo beze zbytku vyhověno, a to ani s ohledem na skutečnost, že vlastní významnou část pozemků v dotčeném industriálním areálu. Pokud by nastala situace, kdy konkrétní vlastník požádá o umístění takové stavby, jejíž realizace je v rozporu s právními předpisy nebo by nepřiměřeně zasahovala do práv podatelů námitek na využití jimi vlastněných pozemků, stavební úřad by musel odpovídající námitku vzít v úvahu v územním řízení. Je tedy zřejmé, že práva a oprávněné zájmy podatelů námitek budou chráněna v navazujících administrativních procesech. Bylo by proto nepřiměřené dospět k závěru, že plochy pro bydlení nelze vymezit již jen na základě abstraktní obavy z negativních dopadů na využití pozemků podatelů námitek.

Pořizovatel tedy uzavírá, že ve fázi pořizení změny územního plánu byly zájmy podatelů námitek zohledněny dostatečně. Řešené území bylo na základě racionálního kritéria přirozeně rozděleno na dvě části, z nichž jedna bude do budoucna využitelná pro bydlení, zatímco u druhé bude zachováno využití dosavadní. Pořizovatel vzal v úvahu, že změna může v budoucnu vést k určitému faktickému omezení účelů, pro něž budou pozemky podatelů námitek využitelné, avšak tento zásah byl vyhodnocen jako proporcionální. Na druhé straně totiž stojí legitimní zájem podpořený politickým rozhodnutím zastupitelstva města na oživení dané lokality a její začlenění do urbanistické koncepce města jako plochy využitelné pro bydlení. Z námitek nevyplývaly skutečnosti, které by představovaly zásadní, a tudíž nepřiměřený zásah do práv jejich podatelů. Platí, že vlastníci budou mít příležitost svá práva hájit v případných navazujících administrativních procesech ve vztahu ke konkrétním umístěním staveb.

### **Vliv dosavadní výroby na obytnou výstavbu**

K návrhu Změny č. 4 ÚP Zlín vydala Krajská hygienická stanice Zlínského kraje souhlasné stanovisko ze dne 20. 4. 2022. Souhlas je podmíněn splněním podmínky stanovit využití území pro umístění akusticky chráněných staveb (bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb) pouze jako podmíněně přípustné využití území za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky. Podmínky byla zapracována do textové části odůvodnění změny č.4B.

### **Zpráva o uplatňování územního plánu Zlína za období 2016-2020**

V námitce se uvádí, že Zpráva neupozorňuje na potřebu omezení hospodářského rozvoje dané lokality ve prospěch bydlení či ubytování.

Podatel dále uvádí, že mu není známo, že by předmětné plochy změn byly schváleny zastupitelstvem města.

Zastupitelstvo dne 10. 12. 2020 schválilo Zprávu. Zpráva na str. 66 v části „Pokyny pro zpracování změny v rozsahu zadání“ ke změnám v grafické části uvádí:

- V k.ú. Zlín prověřit změnu funkčního vymezení částí plochy s označením SP, která je vyznačena v příloze č. 1, která je vyznačena v příloze č. 1, na plochu smíšenou v centrální zóně - městské centrum - SO.1. V souvislosti se zpracováním nové studie pro vedení pravobřežní komunikace prověřit změnu funkčního vymezení částí plochy s označením DS v současnosti vymezené jako DS 142, která je vyznačena v příloze č.1, na plochu smíšenou v centrální zóně - městské centrum - SO.1

*V podrobnostech pořizovatel dále odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o námitce k opakovanému veřejnému projednání č. 3a.*

## **Q26. SVK servis s.r.o., v zast. Mgr. Filip Petráš**

Námitka ze dne 21.4.2022

II. Území dotčené námitkou

Moje klientka je vlastníkem nemovitosti, pozemku parc. č. 1402/17 a pozemku parc. č. st. 5645, jak je zapsáno na listu vlastnickém č. 30001 pro obec Zlín, katastrální území Zlín. Tyto pozemky moje klientka zakoupila za účelem realizace svých podnikatelských aktivit. Jak bylo mojí klientkou zjištěno, tyto pozemky jsou předmětem návrhu změny č. 4 územního plánu Zlín, a to z plochy SP plochy smíšené výrobní na plochu SO.1 - plochy smíšené v centrální zóně - městské centrum. příloha č. 2 výpis z KN pro List vlastnický č. 30001 pro kat. územní Zlín

příloha č.3 kopie katastrální mapy

III. Námitky včetně odůvodnění

Tímto za moji klientku, jakožto vlastníci předmětných pozemků umístěných v lokalitě, který je dotčená návrhem změny č. 4, v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění předpisů následujících (dále jen „stavební zákon“), podávám proti návrhu změny č. 4 v zákonné lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání níže uvedené námitky, které následně blíže odůvodním. Navrhovaná změna je pro moji klientku zcela nepřijatelná, neboť změna takového plošného rozsahu by mohla mít významný negativní dopad na její podnikatelské aktivity. Hlavním využitím stávající plochy byla a je průmyslová výroba a skladování, za současného připuštění využití pozemků staveb pro komerční zařízení, související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství, sídlení zeleně, přičemž vybraná stávající výroba měla být zachována v nezměněném stavu. Mezi nepřijatelné využití byly zahrnuty pozemky staveb komerčních zařízení, jako jsou nákupní centra a obchodní domy. Podmíněně přípustné bylo v dané ploše sice i bydlení, ale to jen za podmínky, že se jedná např. o byty správce nebo majitele zařízení a pod podmínkou splnění hygienických limitů.

Nyní ovšem, na základě pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu, a dle požadavků vyplývajících z projednání zprávy k úpravě grafické části, má být v této lokalitě nastolena změna funkčního vymezení plochy SP na plochu smíšenou v centrální zóně městské centrum SO.1 a v souvislosti se zpracováním nové studie pro vedení pravobřežní komunikace má být také provedena změna funkčního vymezení částí plochy s označením OS v současnosti označené jako OS 142 také na plochu smíšenou v centrální zóně - městské centrum SO.1.

Navrhovaná plocha SO.1 by v dané lokalitě nově umožnila zánik hlavního využití, kterým je výroba a skladování, a současně by umožnila v dané ploše umístění a povolování nejen staveb občanského využití, ale zejména staveb pro bydlení a staveb komerčních zařízení - obchodních domů, které jsou v současnosti v této ploše nepřijatelné. Taková zásadní změna, kterou by schválení změny č. 4 v předkládaném rozsahu přinesla, je zcela nevhodná, nechtěná a pro většinu současných vlastníků nemovitostí v předmětné ploše nepřijatelná, mající dalekosáhlé dopady do jejich podnikatelských aktivit.

Na základě veřejného projednání, které se konalo dne 14.4.2022, jsem nucen konstatovat, že nově navrhovaná regulace nebyla ze strany pořizovatele vůbec řádně odůvodněna, a ani z ní nebylo nijak zřejmé, proč právě takové změna nejlépe odpovídá ochraně veřejných zájmů a zájmu samosprávy. K tomu si dovoluji poukázat na rozsudek nejvyššího správního soudu ze dne 29. 11.2020, č. j. 9 As 171/2018-50, kde bylo judikováno, že „má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.“

Navrhovanou změnou funkčního využití předmětné plochy by dle mého názoru došlo k vysoce konfliktním situacím způsobených stávajícími podnikatelskými aktivitami a novými uživateli vznikajícími staveb pro bydlení, kdy tito se budou jen stěží přizpůsobovat, nadto respektovat stávající průmyslovou výrobu a skladování, a budou požadovat provedení technických úprav svých provozů. Stejně tak bude docházet k nežádoucím kolapsům souvisejících s nedostatečnou a přetíženou dopravní infrastrukturou v dané lokalitě nejen při výstavbě staveb pro bydlení, ale zejména při výstavbě komerčních zařízení - obchodních domů, která je nyní v této lokalitě nepřijatelná.

Z žádného dokumentu, ani ze samotného veřejného projednání, jsem nezískal informace, které by mě přesvědčili o nutnosti, vhodnosti a správnosti navrhované změny. Naopak jsem nabyl dojmu, že tato úprava byla do změny č. 4 dána bez jakéhokoliv rozmyslu, řádného vyhodnocení situace v dané ploše a rozumného zdůvodnění. Z těchto důvodů považuji tento návrh změny č. 4 vůči mé klientce za nepřiměřený, nelegitimní, a nejasný, co do důvodu jeho potřeby a nutnosti, nadto není ani zřejmé, zda-li vůbec je situace pořizovateli v dané lokalitě známá, a kdy se s ní seznámil projektant. Je přeci povinností pořizovatele územního plánu postupovat tak, aby byl zjištěn skutkový stav, o němž nejsou důvodné pochybnosti, tedy v souladu se zásadou materiální pravdy.

Z návrhu změny č. 4 není ani zřejmé, proč bylo k této změně přistoupeno, zda vůbec umožňuje dosáhnout sledovaného cíle, resp. cože má být tímto sledovaným cílem. Mám za to, že zde žádný cíl není, chybí zde jakákoliv souvislost, a není ani zřejmé, který z veřejných zájmů dostal tímto přednost před zájmem vlastníků nemovitostí v dotčené ploše, mezi které patří i moje klientka.

Moje klientka zakoupila nemovitosti v dané ploše právě z důvodu potřeby realizace svých podnikatelských aktivit s tím, že jí nebylo vůbec známo, že se připravuje změna č. 4 Územního plánu Zlín. K tomu si dovoluji poznamenat, že bylo zjištěno, že až dne 7.4.2022 byl proveden zápis v registračním listu územního plánu nebo jeho změny, kdy byly po více než dvou letech zapsány údaje o schválení pořízení změny č. 4 a o schválení zapsání nebo zprávy o uplatňování územního plánu. Přitom je povinností pořizovatele tyto údaje řádně a včas zveřejňovat.

Moje klientka se navrhovanou změnou č. 4 cítí dotčena na svých vlastnických právech, a s předloženým návrh č. 4 ve vztahu k výše specifikované ploše, v níž se nacházejí nemovitosti v jejím vlastnictví, zcela zásadně nesouhlasí, a požaduje, aby bylo upuštěno od jejího schválení.

### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitka se vyhovuje částečně**

#### **Odůvodnění:**

Město zvážilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu SO.2 v **západní části areálu Rybníků ustoupilo**. V zájmu obce je však vymezení nových smíšených obytných ploch, kde postupně dojde k výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů, staveb pro bydlení apod. Tento účel je v souladu se zájmem na dalším rozvoji výstavby ve městě Zlín. Funkční určení dotčené plochy pro výše uvedené aktivity povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná, přesto, že na plochy SO.1 městského centra bezprostředně navazuje, přičemž funkce SO.1 – městské centrum nelze spojovat výhradně s náměstím, ale s obsahem takto vymezené plochy. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro smíšenou funkci je žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jde o zásah racionální a přiměřený.

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „**Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescísně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu.** Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.“

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

Pořizovatel na základě uplatněných námitek a po jejich vyhodnocení s určeným zastupitelem vzal v úvahu oba konkurující si zájmy, tedy na straně jedné potřebu vymežit v dané lokalitě plochy s rozmanitějším funkčním využitím, na straně druhé zájem podatelů námitek na určité míře zachování dosavadního funkčního využití. Výsledkem je přijaté řešení, které umožňuje realizovat oba zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován. Pokud podatelé uvádějí, že plochy pro

bydlení nacházející se v blízkosti jimi vlastněných pozemků mohou ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků, je třeba odkázat na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že vlastník nemá nárok na absolutní stabilitu funkčního užití ploch dle územního plánu

Podatelé neuvedli žádné skutečnosti, ze kterých by bylo možné dovodit, že dojde k nepřiměřenému zásahu do jejich vlastnického práva. K takové situaci by mohlo dojít například tehdy, pokud by navrhovaným řešením mělo dojít k absolutnímu znemožnění vyžití ploch, v nichž se pozemky podatelů nacházejí, k jejich účelu. Žádný zásah takového intenzity však z podaných námitek nevyplynul. Pořizovatel k tomu upozorňuje, že ze samotné změny územního plánu ještě nelze usuzovat, jaká přesná zástavba v nově vymezené ploše bude realizována. Územní plán vymezuje pouze potenciál plochy k využití pro bydlení, avšak konkrétní realizaci tohoto potenciálu nediktuje. Z toho vyplývá, že podatelé námitek budou mít právo účastnit se případných řízení podle stavebního zákona, která se budou vztahovat ke konkrétním projektům. Zejména v územním řízení o umístění stavby (staveb) potom budou mít příležitost uplatnit konkrétní námítka. Proces změny územního plánu nicméně nepředstavuje pouze realizaci soukromých zájmů dotčených vlastníků, ale také a především vyvažování těchto soukromých zájmů navzájem a ve vztahu k zájmu veřejnému (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 5. 2013, č. j. 7 AOs 4/2012 - 31). V daném případě pořizovatel takové vyvažování provedl, a to s výsledky, které jsou popsány v tomto odůvodnění. Zájmům podatelů námitek bylo do určité míry v procesu pořízení územního plánu ustoupeno tím, že došlo k rozdělení původně řešeného celku na dvě odlišné plochy. Podatelé námitek však nemají právo na to, aby jejich požadavkům bylo beze zbytku vyhověno, a to ani s ohledem na skutečnost, že vlastní významnou část pozemků v dotčeném industriálním areálu. Pokud by nastala situace, kdy konkrétní vlastník požádá o umístění takové stavby, jejíž realizace je v rozporu s právními předpisy nebo by nepřiměřeně zasahovala do práv podatelů námitek na využití jimi vlastněných pozemků, stavební úřad by musel odpovídající námítka vzít v úvahu v územním řízení. Je tedy zřejmé, že práva a oprávněné zájmy podatelů námitek budou chráněna v navazujících administrativních procesech. Bylo by proto nepřiměřené dospět k závěru, že plochy pro bydlení nelze vymezit již jen na základě abstraktní obavy z negativních dopadů na využití pozemků podatelů námitek.

Pořizovatel tedy uzavírá, že ve fázi pořízení změny územního plánu byly zájmy podatelů námitek zohledněny dostatečně. Řešené území bylo na základě racionálního kritéria přirozeně rozděleno na dvě části, z nichž jedna bude do budoucna využitelná pro bydlení, zatímco u druhé bude zachováno využití dosavadní. Pořizovatel vzal v úvahu, že změna může v budoucnu vést k určitému faktickému omezení účelů, pro něž budou pozemky podatelů námitek využitelné, avšak tento zásah byl vyhodnocen jako proporcionální. Na druhé straně totiž stojí legitimní zájem podpořený politickým rozhodnutím zastupitelstva města na oživení dané lokality a její začlenění do urbanistické koncepce města jako plochy využitelné pro bydlení. Z námitek nevplynuly skutečnosti, které by představovaly zásadní, a tudíž nepřiměřený zásah do práv jejich podatelů. Platí, že vlastníci budou mít příležitost svá práva hájit v případných navazujících administrativních procesech ve vztahu ke konkrétním umístěným stavbám.

#### **Vliv dosavadní výroby na obytnou výstavbu**

K návrhu Změny č. 4 ÚP Zlín vydala Krajská hygienická stanice Zlínského kraje souhlasné stanovisko ze dne 20. 4. 2022. Souhlas je podmíněn splněním podmínky stanovit využití území pro umístění akusticky chráněných staveb (bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb) pouze jako podmíněně přípustné využití území za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky. Tato podmínka byla doplněna do návrhu změny č.4 B, včetně podrobnějšího odůvodnění této změny, což je práce projektanta, nikoli pořizovatele.

#### **Vliv změny na dopravní zatížení území**

Rozhodování o změnách v území bude podmíněno zpracováním územní studie s podmínkou prověření zejména dopravních vazeb v území. Dopady konkrétních nově umístěných staveb budou posouzeny v návazných řízeních.

Co se týká registračního listu změny č.4 není pravda, že ten byl založen až 7.4. 2022 po dvou letech, kdy byla změna odsouhlasena. Registrační list byl založen v roce 2020. Datum uvedené na registračním listu neoznačuje jeho založení, ale přepíše se pokaždé, kdy v něm pořizovatel provede jakoukoli změnu. V tomto případě to bylo upozornění nadřízeným orgánem, že chybí vyplněná webová adresa.

V souladu s § 162 odst. 3 stavebního zákona se evidence územně plánovací činnosti zveřejňuje způsobem umožňujícím dálkový přístup, tedy na internetu. Podle § 22 vyhlášky č. 500/2006 Sb. jsou podkladem pro zápis do evidence územně plánovací činnosti průběžně vyplňované registrační listy územně plánovací dokumentace a územní studie.

Evidence územně plánovací činnosti nijak nesouvisí s projednáváním změny, protože ta se projednává podle ust. § 55a stavebního zákona v případě zkráceného postupu.



V podrobnostech pořizovatel dále odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o námitce k opakovanému veřejnému projednání č. 4.

### **Ředitelství silnic a dálnic - oprávněný investor**

Námitka ze dne 11. 4. 2022 - *dílní část o níž nebylo rozhodnuto ve změně č. 4A.*

Plocha pro záchytné parkoviště (P+R) č. **1180** (změnová lokalita **R03**) navržena zčásti na ploše DS 989, vymezené platným ÚP Zlín pro realizaci přivaděče k D 49 – viz situace. S návrhem změny určení části plochy DS 989 na plochu DS pro umístění záchytného parkoviště **nesouhlasíme**.

#### **Odůvodnění:**

Zajištění územní průchodnosti připravované stavby dálnice D 49, včetně vyvolaných staveb. Navrhovaná plocha č. 1180 je vymezována v těsné návaznosti na navrženou trasu přeložky silnice III/4911 (směrová úprava vyvolaná stavbou přivaděče D 49). V rámci územního řízení a úprav projektové dokumentace D 49 dle požadavků dotčených orgánů existuje riziko zásahu stavby D 49 (resp. III/4911) do plochy DS vymezené pro parkoviště.

**Změnu účelu využití části plochy DS 989 bude možné provést po vydání územního rozhodnutí o umístění připravovaného úseku dálnice D49 st. 4902.1 Fryšták – Lípa, kdy bude známý přesný rozsah území dotčeného stavbou D 49.**

#### **Rozhodnutí o námitce:**

**Námitce se vyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Plocha byla upravena dle požadavku ŘSD ČR.

## **H.2. K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ**

### **1a. authentic technology s.r.o.**

Námitka ze dne 29. 8. 2023

Naše společnost authentic technology s.r.o., IČ: 292 68 982, se sídlem Nivy I 5272, 760 01 Zlín, je vlastníkem následujících nemovitostí: pozemku p.č. St. 5157 – zastavěná plocha a nádvoří, p.č. St. 8137 – zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 1402/8 – ostatní plocha, jiná plocha; p.č. 1402/9 – ostatní plocha, manipulační plocha; p.č. 1402/11 – ostatní plocha, manipulační plocha; 1402/12 – ostatní plocha, jiná plocha; 1402/18 – ostatní plocha, jiná plocha; 1402/19 – ostatní plocha, manipulační plocha; 1402/20 – ostatní plocha, jiná plocha, p.č.4649 – ostatní plocha, jiná plocha, a dále stavby č.p. 5681 – průmyslový objekt, stojící na pozemku p.č. St. 5157; stavby bez čp/če – jiná stavba, stojící na pozemku p.č. St. 8137, vše v katastrálním území Zlín, Obec Zlín, zapsáno na LV č. 28208 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín.

Všechny výše uvedené nemovitosti, tedy pozemky i stavby, se nacházejí v areálu průmyslové zóny Rybníky v části Zlín – Prštné. V rámci návrhu na změnu č.4B Územního plánu Zlína, proti němuž tímto vyjadřujeme nesouhlasné stanovisko, se všechny výše uvedené nemovitosti nalézají v bezprostředním sousedství s oblastí části označené jako SO.1 („Východní“ část průmyslového areálu Rybníky).

Jak vyplývá z textové části samotného návrhu na změnu č. 4B Územního plánu, lokalita Rybníky, nacházející se v části Zlín – Prštné, je lokalitou průmyslovou, v níž jsou umístěny průmyslové a výrobní areály. Tradice této lokality coby průmyslové zóny spadá již do doby samotného vzniku urbanistické koncepce města Zlína v průběhu rozvoje Baťových závodů a rozvoje města samotného. Průmyslová zóna Rybníky byla vždy součástí Baťových závodů a následně státního podniku Svit. Výroba do této části města proto prokazatelně patří, jde tedy o areál, který se zde nachází dlouhodobě, je do území začleněn a není racionální důvod jej z této lokality vyčleňovat.

Jak naše společnost, tak i ostatní podnikatelské subjekty, které v této lokalitě sídlí či zde mají umístěny své podnikatelské aktivity, neměly důvod k obavám či nejistotě. Do rozvoje svých podnikatelských aktivit tak vložily a vkládají nemalé investice, které by tak tímto zásahem mohly být ohroženy. Především s výhledem do budoucna by mohl být ohrožen rozvoj našich podnikatelských aktivit a došlo by k výraznému zásahu do našich práv.

Bez možnosti dalšího rozvoje výroby by byla hodnota našich aktiv zlomková.

Tyto nemovitosti jsme nabylí do vlastnictví s úmyslem zde podnikat za situace, kdy územní plán počítal s danou lokalitou jako průmyslovým areálem. Za tímto účelem je také od počátku využíváme. Nyní navrhovaný stav jsme nemohli ani při dodržení rozumné míry obezřetnosti jakkoli předvídat, a proto nám svědčí legitimní očekávání, pokud jde o možnost využívání našeho vlastnictví, užívat jej stejným způsobem, jako tomu bylo v okamžiku jeho nabytí i v budoucnosti.

Pokud je nezbytně nutné přistoupit k zásahu takového rozsahu do základních práv zakotvených Listinou základních práv a svobod, pak nesmí jít o důvody diskriminační, upřednostňující zájmy pouze jedné osoby. Stejně tak navržené řešení nesmí být diskriminační a zjevně nedůvodné. A přesně k tomu by mohlo schválením navržené změny dojít.

Za nedůvodný pak považujeme předmětný návrh také z toho důvodu, že stavby pro individuální bydlení i občanskou vybavenost je možné umístit v jiných částech města, v nichž vhodné lokality jsou stále ještě k dispozici (např. na severním, resp. severovýchodním okraji města).

Naproti tomu areál, který by svým charakterem odpovídal průmyslovému areálu Rybníky, nahradit nelze a podnikatelské subjekty nemají žádnou adekvátní náhradu, kam by své podnikání mohly přesunout. A ačkoliv si uvědomujeme důležitost i občanské vybavenosti města Zlína, dovoluujeme si podotknout, že každá obec by měla mít zájem mít na svém území i subjekty, které budou generovat příjmy do veřejných rozpočtů, ne se soustředit pouze na investice do relaxačních zón, zelených ploch a ploch určených pro individuální rekreace občanů. Důkazy: výpis z katastru nemovitostí, LV č. 28208 II.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že

- Předmětným návrh změny č. 4B Územního plánu Zlína by mohl představovat bezprecedentní a nepřiměřený zásah do práva naší společnosti na podnikání, a do výkonu vlastnických práv naší společnosti. Tento zásah dosahuje takové míry, že po naší společnosti, coby vlastníci nemovitostí, nelze žádat, abychom jej bez dalšího nesli
- Navržená změna využití dotčených ploch průmyslového areálu Rybníky není řádně odůvodněna
- Máme legitimní obavy, že by dojde k omezení dalšího rozvoje naší společnosti, kdy jakákoliv budoucí změna bude podléhat vyjádření vlastníků v oblasti S0.1

Toto je rovněž obsahem našich výše odůvodněných námitek proti návrhu změny č. 4B územního plánu Zlína, jehož veřejně projednání se uskutečnilo dne 23.8.2023.

#### **Rozhodnutí o námítce:**

##### **Námítka se zamítá.**

##### **Odůvodnění:**

Podatel v úvodu svých námitek uvádí, že je vlastníkem nemovitostí v areálu Rybníky zapsaných na LV č. 28208 k. ú. Zlín. Z námitek není zřejmé, jakou podnikatelskou činností se podatel v areálu Rybníky zabývá. Dotčené nemovitosti ve vlastnictví podatele nejsou zahrnuty do předmětné změny č. 4B územního plánu Zlína, konkrétně do plochy přestavby P78. S touto plochou přestavby P78 nemovitosti podatele přímo nesousedí.

Otázkou, zda jsou změnou územního plánu dotčeni i vlastníci nemovitostí v plochách, jejichž podmínky využití se touto změnou územního plánu nemění, se zabýval Nejvyšší správní soud například v rozsudku ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, v němž dovedl, že: *„Dotčenost se ovšem nevyčerpává ani v hranicích mechanicky vnímaného „sousedění“ pozemků či staveb určitých vlastníků s těmi pozemky či stavbami, na něž přímo dopadá změna územního plánu; **dotčen totiž může být - ovšem spíše jen výjimečně – i vlastník pozemku (stavby) vzdálenější, má-li zamýšlená změna územního plánu takovou povahu, že při jejím provedení je reálné podstatné ovlivnění poměrů i na tomto pozemku (stavbě). „Dotčení“ se proto musí posuzovat materiálně, s důkladným uvážením poměrů příslušné lokality, konkrétních pozemků (staveb), ve vztahu, k nimž se dotčenost posuzuje, a povahy změn územního plánu.“*** (obdobně např. v rozsudcích Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2022, č. j. 2 As 272/2020-81, nebo ze dne 17. 7. 2020, č. j. 2 As 58/2019-80.) Lze rovněž poukázat na usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. III. ÚS 3667/17, v němž Ústavní soud konstatoval, že za situace, kdy *„I po předmětné změně funkčního využití daných ploch v novém územním plánu se tedy stěžovatel **může nadále věnovat činností provozovaným na základě dosavadních rozhodnutí a povolení**“* platí závěr, že *„Práva stěžovatele vlastnit majetek (užívat své pozemky) a podnikat na něm **tak nemohla být v důsledku regulace územním plánem v současnosti fakticky dotčena.**“* Obdobně ve vztahu k otázce aktivní procesní legitimace k podání návrhu na soudní přezkum územního plánu nebo jeho části konstatoval Nejvyšší správní soud v usnesení svého rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 (v odst. 36 a 37), že tento návrh může zásadně podat *„jen taková osoba, která má **přímý a nezprostředkovaný vztah k nějaké části území, které je územním plánem regulováno**“*, tedy vlastník (spoluvlastník) pozemku nebo jiné nemovitě a oprávněný z věcného práva k takovému věcm, přičemž *„**Výjimečně je též představitelné, aby aktivní procesní legitimace byla dána i tehdy, tvrdí-li navrhovatel, který sám není vlastníkem nemovitosti ani nemá právo k takové cizí věci na území regulovaném územním plánem, že jeho vlastnické právo nebo jiné absolutní právo k nemovitosti nacházející se mimo území regulované územním plánem by bylo přímo dotčeno určitou aktivitou, jejíž provozování na území regulovaném územním plánem tento plán (jeho změna) připouští. Typicky půjde o vlastníka pozemku sousedícího s územím regulovaným územním plánem, který by mohl být dotčen určitou aktivitou, jejíž vlivy se významně projeví i na jeho pozemku (např. exhalacemi, hlukem, zápachem***

apod.) nebo které povedou k významnému snížení hodnoty jeho majetku.“

Z citované judikatury lze dovodit závěr, že **vlastník pozemků či staveb, které se nenachází přímo v ploše, již se týká změna územního plánu, může být touto změnou na svých dotčen pouze výjimečně**, v případě, že zamýšlená změna může reálně a podstatně ovlivnit poměry na tomto pozemku či stavbě a práva podatele k nim.

Pozemky ve vlastnictví podatele nejsou zahrnuty do předmětné změny č. 4B ÚP Zlína, konkrétně do plochy přestavby P78. S touto plochou přestavby P78 pozemky podatele ani přímo nesousedí. **Přípustné způsoby využití pozemků podatele podle územního plánu zůstávají zachovány**. Ve vztahu k výkonu vlastnických práv podatele k jeho nemovitostem a k možnostem jeho podnikatelské činnosti na a v těchto nemovitostech tak nedochází změnou č. 4B ÚP k žádné změně.

V ploše přestavby P78 má být nově umožněno využití pro plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum, které má z hlediska vlivů na okolí významně nižší dopad než využití území pro dopravní infrastrukturu a k výrobní a skladovací činnosti dle současného znění územního plánu. Proto lze důvodně předpokládat, že vlastníci nemovitostí v okolí plochy P78, včetně podatele, nebudou na svých vlastnických právech k těmto nemovitostem v důsledku změny č. 4B územního plánu přímo dotčeni ve smyslu zvýšení imisní či obdobné zátěže.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a citované judikatuře **lze považovat za sporné, zda je podatel změnou č. 4B územního plánu Zlín, v aktuálně navrženém znění, skutečně „dotčen“ ve svých vlastnických právech** k nemovitostem, které v areálu Rybníky vlastní. Je zřejmé, že nemovitosti podatele se nenachází přímo v ploše, již se týká změna územního plánu, ani s touto plochou bezprostředně nesousedí. Dále je zjevné, že podatel bude i po vydání změny č. 4B moci užívat své nemovitosti k činnostem provozovaným na nich a v nich na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Nezmění se, z hlediska regulace obsažené v územním plánu, ani rozsah možností podatele své podnikání do budoucna rozvíjet a rozšiřovat. Lze rovněž důvodně předpokládat, že v důsledku změny vymezení plochy P78 nedojde k výraznějšímu zatížení sousedních nemovitostí exhalacemi, hlukem, zápachem apod., než jaké by bylo důsledkem současné regulace předmětné plochy, ale naopak ke snížení této zátěže.

Podatel ve svých námitkách tvrdí, že vymezení plochy P78 významně ovlivní budoucí rozvoj jeho podnikatelské činnosti, do které vložil značné finanční investice. Na základě analogické aplikace již výše citovaného usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 (odst. 34 a 35) je možné konstatovat, že podmínku pro podání námítky proti návrhu územního plánu nebo jeho změny lze považovat za splněnou, jestliže vlastník pozemku nebo stavby „*logicky konsekventně tvrdí*“ možnost dotčení své právní sféry tímto návrhem, tedy tvrdí, že existuje vztah mezi jeho právní sférou a územím, jež je územním plánem (jeho změnou) regulováno a pokud „*dotčení jeho práv z povahy věci myslitelné*“ právě danou formou a způsobem regulace. S přihlédnutím k obecné zásadě, podle níž platí, že nabízí-li se dvojitý možný výklad právní úpravy, je na místě zvolit ten, který poskytuje větší ochranu právům jednotlivce (například nálezný Ústavního soudu ze dne 28. 11. 2003 sp. zn. II. ÚS 254/01 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 2. 2007, č.j. 4 As 75/2006-52) má pořizovatel za to, že **je na místě, přes výše shrnuté pochybnosti, považovat podatele za oprávněného k podání námítek vůči proti navržené změně č. 4B**, konkrétně k vymezení plochy přestavby P78.

Podatel své námitky odůvodňuje zásahem do svých práv a legitimního očekávání na zachování průmyslového charakteru areálu Rybníky, který je dán jeho historickou tradicí, kdy byl součástí Baťových závodů. Výroba do tohoto areálu dle názoru podatele prokazatelně patří. Podatel se obává ohrožení svých podnikatelských aktivit, do kterých vložil nemalé investice, a to z důvodu ztížení budoucího rozvoje. Podatel tvrdí, že je předmětnou změnou pouze vyhověno zájmům jedné osoby, a proto je změna č. 4B územního plánu údajně diskriminační. Podatel považuje návrh změny č. 4B územního plánu také za nedůvodný, neboť lze stavby pro individuální bydlení i občanskou vybavenost umístit v jiných částech města, přičemž podatel dle jeho názoru nemůže svou výrobní přemísť do jiných částí města. Změna č. 4B proto podle podatele představuje nepřiměřený zásah do jeho práv, není řádně odůvodněna a způsobuje omezení budoucímu rozvoji podnikání z důvodu možných vyjádření budoucích vlastníků v ploše SO.1.

Co se týče zásahu změny č. 4B územního plánu do práv podatele, dle pořizovatele nemůže regulace plochy P78 způsobit nepřiměřený zásah do jeho práv. Je tomu tak zejména proto, že tato regulace vůbec nepůsobí následky, které podatel ve svých námitkách popisuje. K nepřiměřenému zásahu do práv podatele by došlo jen tehdy, pokud by důsledkem navrhovaného řešení bylo znemožnění využití ploch, v nichž se pozemky podatele nacházejí, k jejich současnému účelu. K tomuto závěru dospěl i Ústavní soud ve svém již výše citovaném usnesení ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. III. ÚS 3667/17, podle nějž „*I po předmětné změně funkčního využití daných ploch v novém územním plánu se tedy stěžovatel může nadále věnovat činnostem provozovaným na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Práva stěžovatele vlastnit majetek (užívat své pozemky) a podnikat na něm tak nemohla být v důsledku regulace územním plánem v současnosti fakticky dotčena.*“ Obdobně Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38 konstatoval, že: „*Pokud jde o intenzitu zásahu do vlastnického práva stěžovatele, je třeba zdůraznit, že stěžovatel může pokračovat ve všech činnostech, jež doposud provozoval na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Případně*

**omezení stěžovatele tedy může nastat až ve spojitosti se změnou dosavadního způsobu využívání pozemků či se změnou příslušných rozhodnutí.**“ Za této situace nepovažoval Nejvyšší správní soud za nepřiměřenou ani takovou změnu územního plánu, kterou bylo změněno přímo funkční využití pozemků ve vlastnictví navrhovatele, a to z ploch zemědělské výroby na plochy smíšené obytné.

**Změna č. 4B územního plánu podatele neomezuje v možnosti nadále provozovat na svých pozemcích a ve svých nemovitostech činnosti, které aktuálně provozuje na základě dosavadních rozhodnutí a povolení.** Změna se vůbec přímo nedotýká pozemků podatele, na nichž provozuje výrobní činnost. Tyto pozemky budou nadále součástí plochy smíšené výrobní, na nichž bude moci podatel i nadále pokračovat ve stávající podnikatelské činnosti. V souladu s podmínkami pro využití ploch smíšených výrobních – SP (str. 88 textové části územního plánu) **může podatel rozšiřovat svou podnikatelskou činnost**, pokud se nejedná o činnost, která má významný negativní vliv na své okolí a je z toho důvodu již platným územním plánem Zlín omezena v rozšiřování, tj. výroba betonové směsi, malt, cementu, vápna, sádry a výrobků z nich, koksu, zpracování rudy, nerostů, výroba základních chemických látek, hnojiv, dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického kaučuku v primárních formách, šrotoviště. Pokud tedy podatel nepodniká v jedné z těchto oblastí, pak může svou výrobu i nadále rozšiřovat a změna č. 4B územního plánu tuto možnost budoucího rozvoje podnikatelské činnosti nijak neomezuje ani jinak neovlivňuje. Regulativ na nemovitostech podatele se změnou č. 4B územního plánu nemění.

Pokud podateli bude územní plán i nadále umožňovat podnikat na jeho pozemcích v současném rozsahu, když zde nedochází ke změně regulace, pak se podatel nemůže dovolávat ani zásahu do svého legitimního očekávání. **Stávající regulace průmyslového areálu Rybníky kromě toho nemohla založit legitimní očekávání podatele v její naprostou neměnnost.** Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011–316, plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání těchto osob spočívající v tom, že dané pozemky nebudou v budoucnu dotčeny žádnou změnou (obdobně také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č.j. 1 Ao 3/2010–161). Tvzení podatele, že současná výrobní činnost je v souladu s průmyslovým charakterem, který se v areálu nachází historicky, tedy nezakládá legitimní očekávání podatele, že charakter průmyslového areálu Rybníky bude navždy neměnný.

Podatel se odvolává na průmyslový charakter areálu Rybníky, který je dán jeho historickou tradicí, kdy byl součástí Baťových závodů, a proto výroba do této části města dle jeho názoru prokazatelně patří. Dle pořizovatele však tato „baťovská“ tradice nepředurčuje, že město Zlín bude muset do budoucna bezpodmínečně respektovat, bez jakékoliv snahy o změnu, negativní vlivy spojené s průmyslovou výrobou v centru města. „Baťovský“ charakter města Zlín je dnes dán zejména charakterem a vzhledem původní výstavby, kterou město Zlín respektuje a usiluje o její zachování, nikoliv umístěním průmyslových činností v blízkosti městského centra. Dle názoru pořizovatele ostatně v obecné rovině k „baťovskému“ dědictví města Zlína patří právě schopnost přijímat i iniciovat změny ve způsobu využití svého území, které reagují na obecnější změny v celé společnosti. Samotný vznik Baťova výrobního areálu v dané lokalitě představoval, ve své době, zásadní změnu předchozího charakteru a způsobu využití území. Nebylo možné důvodně předpokládat, že by mělo jít o změnu poslední a že by stávající způsob využití areálu měl být bez jakékoli změny zachován „na věčné časy“. K přeměně ploch výrobních na plochy smíšených v centrální zóně – městské centrum (SO.1) ostatně již v minulosti došlo ve východní části bývalého Baťova areálu, v blízkosti autobusového a vlakového nádraží, a to územním plánem Zlín z roku 2011 a jeho následnými změnami č. 2 a č. 3A a 3C územního plánu Zlín. Postupná proměna plochy přestavby P78 tak navazuje na tyto již provedené změny, které postupně začleňují historicky výrobní plochy do městského centra. Nejde proto o žádnou skokovou, nekoncepční změnu. Historicky sice šlo o průmyslový areál, v mnohém se však od současného stravu lišil. V dřívějších dobách se jednalo o uzavřený výrobní areál jednoho vlastníka. Nyní se jedná o areál otevřený, kde provozuje výrobní činnost několik subjektů. Vedle provozů těchto subjektů se v areálu dále nachází pošta, univerzita, fitness centra, kavárna apod. Napadená změna na tento stav, kdy areál nadále neslouží jen průmyslové výrobě, navazuje a kontinuálně jej rozvíjí. Podatel proto neměl nejmenší důvod spoléhat se na to, že v areálu nebude docházet k žádným dalším změnám vedoucím k jeho revitalizaci a začlenění do městského centra.

Pokud podatel uvádí, že budoucí využití plochy P78, nacházejících se v blízkosti jím vlastněných pozemků, může v budoucnu ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků odkazuje pořizovatel na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že **vlastník nemá nárok na absolutní neměnnost využití svých pozemků podle územního plánu. Tím méně má potom takový nárok ve vztahu k pozemkům, jež sám nevlastní.** Kromě toho podatelem tvrzené možné následky nejsou nutným důsledkem vymezení plochy P78. Jde pouze o teoretickou možnost, která sama o sobě nepředstavuje dotčení práv podatele, tím méně pak nepřiměřený zásah do jeho práv.

Námítky podatele proti případnému novému způsobu využití jednotlivých pozemků v nově vymezené ploše P78 (SO.1), resp. proti nově navrženým stavbám, pokud by nepřiměřeně zasahovaly do práv podatele na využití jím vlastněných

pozemků, budou muset být zohledněny příslušnými správními orgány v budoucích povolovacích řízeních (srov. k tomu výše citované usnesení Ústavního soudu sp. Zn. III. ÚS 3667/17). Nelze proto dojít k závěru, že navržené vymezení plochy SO.1 je nepřiměřené, tím méně pak nezákonné, jen na základě abstraktní obavy podatele z budoucích negativních dopadů nových staveb v ploše P78 na možnosti využití jeho nemovitostí. K důsledkům změny č. 4B v ploše přestavby P78, které z ní vyplývají pro podatele, pořizovatel shrnuje, že:

- Podatel může i nadále na a ve svých nemovitostech podnikat a provozovat svou podnikatelskou činnost v současném rozsahu;
- Podatel může i nadále rozšiřovat svoji podnikatelskou činnost, v souladu s přípustným využitím stanoveným pro plochy smíšené výrobní – SP (str. 88 textové části územního plánu Zlín), tento rozvoj není změnou č. 4B nijak dotčen;
- Podateli neplynou žádné povinnosti nebo omezení ze skutečnosti, že v ploše P78 budou moci být postaveny rodinné či bytové domy, neboť zajištění podmínek pro případné umístění takových staveb v této ploše, včetně dodržení hygienických limitů, bude povinností stavebníka, nikoliv podatele;
- Podatel se nemusí obávat případných podnětů ze strany budoucích sousedních vlastníků, pokud dodržuje povinnosti stanovené právními předpisy a vydanými povoleními k provozu. Obava z podání možných podnětů na dotčené orgány státní správy nemůže být důvodem pro vyhovění námitce podatele;

**Pořizovatel proto uzavírá, že stávající využití areálů Rybníky nezakládá legitimní očekávání podatele v jeho neměnnost do budoucna. Důsledky, které podatel dovozuje z navržené změny č. 4B územního plánu v ploše přestavby P78, nemají oporu ve znění změny č. 4B územního plánu. Zásadní je, že podatel bude moci i po změně č. 4B územního plánu na svých pozemcích a ve svých stavbách nadále provozovat svou podnikatelskou činnost a tu i do budoucna rozšiřovat. Předmětná změna územního plánu proto nepředstavuje nepřiměřený zásah do práv podatele.**

Co se týče namítané nejistoty a obavy z budoucích konfliktů mezi vlastníky jednotlivých nemovitostí, konstatuje pořizovatel, že územní plán, v navrhovaném znění, obsahuje jednoznačné podmínky pro budoucí využití území. Vlastníci výrobních areálů v ploše P78 mohou i nadále provozovat svoji výrobní činnost v nezměněném rozsahu, vlastníci výrobních areálů mimo plochu P78 v lokalitě Rybníky nejsou změnou č. 4B územního plánu nijak dotčeni a mohou tedy rovněž i nadále provozovat své výroby v souladu s dosavadní regulací území. **Obavy vlastníků stávajících výrobních provozů by mohly být důvodné pouze v případě, že tyto provozování nedodržují podmínky stanovené příslušnými povoleními či právními předpisy.** V takovém případě může být provozovatel výrobní činnosti ze strany správních orgánů sankcionován či výroba omezena, a to bez ohledu na to, zda podnět k prošetření podal vlastník sousední nemovitosti či kdokoli jiný. Pokud naopak stávající výroby splňují veškeré požadavky plynoucí z právních předpisů a příslušných povolení, pak nebude moci být žádný budoucí vlastník nemovitosti v ploše přestavby P78 s podnětem k jejich omezení úspěšný. V této souvislosti lze poukázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 12. 2010, č. j. 5 Ao 6/2010–65, němž se uvádí: „*Veškerá rozhodnutí správních orgánů, jež nabyla právní moci a nebyla posléze k tomu příslušným orgánem zrušena, požívají presumpce své zákonnosti a správnosti a jsou podle § 73 odst. 2 správního řádu závazná pro všechny správní orgány. To ovšem neznamená, že by nový územní plán či změna stávajícího územního plánu nemohly pro futuro vymezit plochy či koridory a stanovit podmínky pro jejich využití odlišným způsobem, než jak dosud stanoví územní rozhodnutí pro některé z pozemků, jež se mají stát součástí takového koridoru či plochy.*“ Pro úplnost pořizovatel dodává, že v případě výstavby akusticky chráněných staveb (tedy staveb, ve vztahu k nimž se uplatňují maximální přípustné limity hlučnosti dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací) budou moci tyto stavby být povoleny pouze za splnění požadavků na ochranu před hlukem, přičemž zajištění této ochrany před nadměrným hlukem je **povinností stavebníka daného záměru**, mimo jiné za podmínek podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Pokud nebude moci stavebník zajistit náležitou ochranu před hlukem, pak zde akusticky chráněná stavba nebude moci být ani povolena. Omezení rozvoje svého provozu a podnikání spojuje podatel s tím, že se proti němu budou moci prostřednictvím námitek a připomínek bránit vlastníci a uživatelé nově povolených staveb v ploše P78. Možnost, že se vlastníci sousedních nemovitostí budou snažit iniciovat u správních orgánů různá řízení za účelem kontroly dodržování podmínek provozu podatele, však není nutně spojena s napadenou změnou územního plánu. Tomuto riziku je podatel vystaven již nyní tím, že jeho výroba probíhá v exponované oblasti, v níž se střetávají různé zájmy.

Stejně jako se podatel obává, že noví vlastníci budou brojit námitkami proti rozšiřování jeho provozu, mohou se stejně tak důvodně obávat noví vlastníci, že podatel (a další stávající vlastníci v lokalitě Rybníky) budou námitkami brojit proti jakémukoli novému záměru. **Právo uplatňovat námitky z titulu dotčeného vlastníka musí být respektováno ve všech typech zástavby a ve všech plochách s různým funkčním využitím.**

Z výše uvedeného vyplývá, že námitka založená na obavách z případných podnětů či námitek ze strany budoucích vlastníků staveb v ploše SO.1 je nedůvodná. Územní plán nemůže chránit stávající výrobní objekty před možností

dotčených vlastníků podávat námítky a případné podněty. **Pořizovatel má za to, že řádně povolená výrobní činnost, která dodržuje podmínky provozu dané povolením, může koexistovat se smíšenou zástavbou v ploše přestavby P78.**

Návrh spočívající ve vymezení funkční plochy SO.1 v ploše přestavby P78 je dostatečně odůvodněn, a to zejména v kapitole C)2. Vymezení zastavitelných ploch, na str. 48 a násl. odůvodnění změny č. 4B územního plánu. Pořizovatel v odůvodnění návrhu jasně popisuje potřebu rozšíření ploch pro bydlení a občanskou infrastrukturu zejména v širším centru města Zlína. Tento zájem je jako klíčové téma obsažen i ve strategickém dokumentu města Zlína „Strategie rozvoje statutárního města Zlín do roku 2030“. Předmětná lokalita je v současné době od zbytku města svým využitím do značné míry izolovaná, ačkoliv se nachází v blízkosti městského centra a ze západní strany navazuje na plochu smíšenou obytnou. Změna funkčního vymezení této lokality proto povede k jejímu oživení a integraci s okolním územím. Dle politické vůle orgánů města, ale i dle aktuálních urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro smíšenou funkci centra města žádoucí.

Pořizovatel řešení považuje za vhodné i z toho hlediska, že se jedná o přestavbu plochy již zastavěné, v blízkosti městského centra, a pro uspokojení výše uvedených potřeb města Zlín tak řešení nevyžaduje rozšiřování zastavěného a zastavitelného území na úkor nezastavěného území.

Cílem města Zlín je tedy plochu přestavby P78 postupně přetvořit v lokalitu, ve které jsou provozovány činnosti odpovídající plochám smíšeným městského centra. Ačkoliv nelze využití této plochy zužovat toliko na plochu pro bydlení, pro město Zlín je současně žádoucí, aby v ploše P78 vznikaly i stavby pro bydlení. Důvodem je jednak snaha o udržitelný rozvoj území, jednak i cíl vymezit v blízkosti městského centra další plochy pro bydlení, jak vyplývá z odůvodnění změny č. 4B ÚP Zlín.

Pořizovatel odůvodňoval potřebu nových ploch pro bydlení mj. i na základě „Expertního vyjádření II k potřebě bytů a zastavitelných ploch pro bydlení ve statutárním městě Zlín“ (leden, 2023). Expertní vyjádření docházelo, na základě vyhodnocení různých variant vývoje počtu obyvatel města a průměrného počtu obyvatel jednoho bytu, a to i s ohledem na počet neobydlených bytů, k závěru o potřebě cca 4000 nových bytů do roku 2037, z toho cca 2500 nových bytů na nových plochách vymezených v územním plánu. Vyjádření dále vysvětlovalo, že hlavním ním důvodem pro zvýšení podílu ploch pro rodinné domy v centrální části města, vůči domům bytovým je, že v opačném případě dochází k nadměrné suburbanizaci v zázemí města Zlína, která má řadu negativních dopadů na udržitelný rozvoj.

Nicméně k Expertnímu vyjádření II. pořizovatel obdržel řadu námitek a připomínek. Při jejich vyhodnocování bylo zjištěno, že některé použité údaje nebyly jednoznačně podepřeny dohledatelnými statistickými údaji, což by mohlo způsobit nepřezkoumatelnost výpočtu potřeby ploch bydlení. Z toho důvodu se pořizovatel rozhodl udělat výpočet znovu tak, aby byl zcela jednoznačný. Na základě doložených statistických údajů z ČSÚ o vývoji počtu obyvatel, bytů, zalidněnosti obydlí, přírůstku neobydlených bytů a přírůstku bytů v zastavěném území **bylo konsistentně prokázáno**, že město Zlín pro svůj rozvoj do budoucna potřebuje další rozvojové plochy bydlení a to v poměru 48,6 % pro RD a 51,4 % pro BD. Celkem je potřeba vyčíslena na 328 ha ploch. Výpočet včetně odůvodnění je součástí odůvodnění změny 4B. Nový výpočet potřeby vymezení ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a na něm založené nové odůvodnění této potřeby zcela nahrazuje výpočet potřeby dle Expertního vyjádření II a dosavadní odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení na Expertním vyjádření II založené, vyjma přílohy č. 2 Expertního vyjádření II, která se zabývá analýzou velikosti pozemku potřebného pro výstavbu RD. Příloha č. 2 Expertního vyjádření II zůstala podkladem pro nový výpočet potřeby ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a zůstává tak nadále součástí odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení.

Pořizovatel dále vychází z předpokladu, že nedostatek nemovitostí určených k bydlení způsobuje jejich zdražování. Tomuto negativnímu trendu, který je zřetelný ve všech větších městech, se snaží pořizovatel vyhnout právě vymezením ploch, ve kterých budou moci nové byty a rodinné domy vznikat. Pokud má město Zlín efektivně zajistit možnost bydlení pro své občany, včetně vytvoření předpokladů pro to, aby se počet obyvatel města Zlín nadále nesnižoval, **musí k tomu na svém území vytvořit vhodné předpoklady**, např. právě vymezením ploch v rámci územního plánování. Vzhledem k přepokládanému polyfunkčnímu využití plochy přestavby P78, které by mělo vytvořit i nová pracovní místa, je stanovení funkčního využití SO.1 racionálním využitím plochy P78.

Kromě všech výše uvedených skutečností, které zdůvodňují legitimitu a racionalitu vymezení plochy P78, poukazuje pořizovatel na skutečnost, že Ústavní soud ve své judikatuře opakovaně potvrdil, že pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební zákon a jiné právní předpisy, je **rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku** (například nálezy ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 nebo ze dne 12. 5. 2020, sp.zn. III. ÚS 709/19, podle nějž **„Rozhodování o rozvoji spravovaného území je základním právem obce a jde o výkon práva na územní samosprávu zaručeného v čl. 8, čl. 100 odst. 1, čl. 101 odst. 1 a čl. 104 odst. 2 ve spojení s čl. 101 odst. 4 Ústavy České republiky.“** Obdobně se

vyjádřil také Nejvyšší správní soud v rozsudcích ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103 nebo ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011-150.

Zároveň podle citovaného nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 482/10 platí, že „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescísně podobu a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“ V rámci těchto mantinelů je samospráva oprávněna stanovit budoucí způsob využití jednotlivých částí svého území a rovněž tento způsob využití v odůvodněných případech měnit. Podle rozsudku Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 11. 2018, č. j. 2 As 81/2016-157, odst. [240] platí, že: „V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. **Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku.**“ Podle již výše citovaného usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120 jsou pak mj. právě s ohledem na nutnost harmonizace různých zájmů, které se v konkrétním území střetávají, dotčení vlastníci povinni strpět omezení, která pro ně z územního plánu vyplývají, pokud nepřesáhnou spravedlivou míru.

**Požizovatel vzal v potaz jak potřebu a zájem města Zlína vymezit novou plochu pro rozšíření městského centra, tak zájem podatele a dalších vlastníků na zachování dosavadního způsobu využití jejich pozemků a provozů.** Proto také, kromě výslovného zakotvení této možnosti v podmínkách využití nově vymezované plochy SO.1, došlo po prvním veřejném projednání návrhu změny č. 4 k významnému omezení rozsahu této plochy.

Požizovatel také zdůrazňuje, že přeměna plochy P78 na plochu SO.1 je kompromisem rovněž mezi soukromými zájmy vlastníků nemovitostí v lokalitě Rybníky. Společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o., které v ploše P78 vlastní podstatnou část pozemků, požadovaly vymezení plochy SO.1 v celé lokalitě Rybníky, zatímco někteří další vlastníci žádali o zachování stávajícího využití plochy. Pořizovatel s ohledem na oba tyto konkurující zájmy a na stanovené cíle města Zlína na vytváření a rozvoji moderního a udržitelného centra města, přistoupil k navrženému řešení dle změny č. 4B ÚP Zlín. Pořizovatel proto vymezil plochu SO.1 pouze ve východní lokalitě, která se nachází v těsné blízkosti městského centra a v jejíž části mají společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o. většinu pozemků (přičemž tyto společnosti taktéž uplatnily námítky k návrhu změny č. 4B územního plánu, v nichž požadovaly, aby bylo funkční využití celého areálu Rybníky změněno na plochu SO.1) a s ohledem na zájmy ostatních vlastníků výrobních objektů ponechal v západní části lokality Rybníky stávající výrobní plochu. Jelikož změna funkčního využití v ploše P78 umožňuje zachování stávající výrobní činnosti, má pořizovatel, z již výše podrobněji rozvedených důvodů, za to, že předmětná změna funkčního využití plochy P78 nemůže nepřiměřeně zasáhnout do práv vlastníků stávajících výrobních objektů v ploše P78.

**Přijaté řešení tedy představuje kompromis, který umožňuje realizovat oba uvedené zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován, a aniž by byl jakýkoliv z nich významně omezen.** Toto řešení nelze hodnotit jako diskriminační, neboť jeho prostřednictvím nedochází k bezdůvodnému zvýhodnění jedné skupiny vlastníků oproti jiné skupině nacházející se v rovnocenném postavení. Ke zvýhodnění jedné skupiny vlastníků by naopak došlo, pokud by bylo požadavkům podatele bezesbýtku vyhověno. Samotná skutečnost, že podatel považuje změnu funkčního využití části řešeného území za nežádoucí pro své podnikatelské záměry, nemůže vést k závěru, že pro změnu neexistuje legitimní důvod, a jak vyplývá z výše uvedeného, nedochází k faktickému omezení práv podatele.

Vzhledem k těmto skutečnostem a dalším důvodům, uvedeným v odůvodnění změny č. 4B územního plánu Zlína, zejména v kapitole C)2. Vymezení zastavitelných ploch, na str. 48 a násl., nemůže být změna funkčního využití části areálu Rybníky považována za nedostatečně zdůvodněnou, nelegitimní ani nepřiměřenou.

Požizovatel tedy uzavírá, že ve fázi pořízení změny územního plánu byly zájmy podatele zohledněny dostatečně. Řešené území bylo na základě racionálního kritéria přirozeně rozděleno na dvě části, přičemž západní části se změna č. 4B ÚP Zlín nijak přímo nedotýká a ve východní části bylo změnou č. 4B ÚP Zlín změněno funkční využití na plochu smíšenou v centrální zóně – městské centrum, která umožní zachování stávající výroby v nezměněném objemu. Vzhledem k tomu, že vlastníci nemovitostí v ploše přestavby P78 budou moci i nadále provozovat svoji podnikatelskou činnost, nezasáhne změna do práv těchto vlastníků nepřiměřeným způsobem. **Tím spíše nemůže taktó zasáhnout do práv podatele a dalších vlastníků nemovitostí mimo samotnou plochu přestavby P78.** Navíc je nutné zohlednit také legitimní zájem

na dosažení stanovených cílů města, podpořený politickým rozhodnutím zastupitelstva, na oživení lokality a její začlenění do urbanistické koncepce města jako plochy využitelné pro polyfunkční městské centrum. **Pořizovatel má s ohledem na výše uvedené za to, že výsledné řešení je kontinuální změnou v území, která respektuje zásadu minimalizace zásahu do práv dotčených vlastníků.**

## 2. FORMA TRADE 338 s.r.o.

Námítka ze dne 30. 8. 2023

Společnost FORMA TRADE 338 s. r. o. se sídlem Prštné 86, 760 01 Zlín, IČ 09770852, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, v oddíle C, vložce 120770 (dále jen „společnost“) tímto podává námítky proti návrhu změny č. 4B územního plánu města Zlína, kde se konalo opakované veřejné projednání dne 23. 8. 2023.

Společnost je vlastníkem těchto nemovitostí:

1. pozemku parc. č. st. 1023, zastavěná plocha a nádvoří (výměra 294 m<sup>2</sup>) v k. ú. Prštné, obec Zlín, jehož součástí je budova s č. p. 728, jiná stavba, na adrese Rybníky IX č. p. 728;

2. pozemku parc. č. 529/109, ostatní plocha, způsob využití - manipulační plocha (výměra 1625 m<sup>2</sup>) v k. ú. Prštné, obec Zlín;

vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnickém č. 2542 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, které jsou navrhovanou změnou ÚP dotčeny, neboť se nachází v tzv. západní části výrobního areálu Rybníky, který bezprostředně sousedí s návrhovou plochou přestavby č. 1184, U18, která má být změněna na plochu SO.1. Takovou změnou by byl ovlivněn rovněž náš provoz a podnikání, proto se považujeme za podatele, kterému náleží právo podávání námitek proti změně územního plánu Zlína č. 4B.

Shora uvedené pozemky společnosti jsou ve stávajícím územním plánu (tj. po změně č. 5) vedeny jako stabilizovaná plocha „SP“, tj. smíšené výrobní, kde z textové části využití těchto ploch se podává následující:

### **Plochy smíšené výrobní – SP**

#### Hlavní využití:

- průmyslová výroba a skladování

#### Přípustné využití:

- pozemky staveb pro komerční zařízení
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky sídelní zeleně
- stávající výroba betonové směsi, malt, cementu, vápna, sádry a výrobků z nich, koksu, zpracování rudy, nerostů, výroba základních chemických látek, hnojiv, dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického kaučuku v primárních formách, šrotoviště v nezměněném objemu

#### Nepřípustné využití:

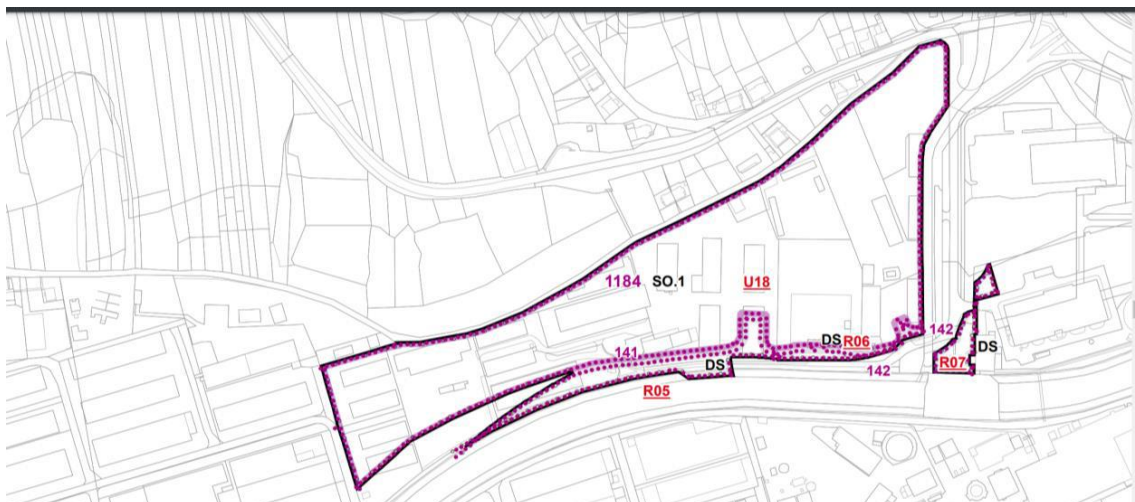
- výroba betonové směsi, malt, cementu, vápna, sádry a výrobků z nich, koksu, zpracování rudy, nerostů, výroba základních chemických látek, hnojiv, dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického kaučuku v primárních formách, šrotoviště
- pozemky staveb komerčních zařízení - nákupních center
- pozemky staveb komerčních zařízení - obchodních domů

#### Podmíněně přípustné využití:

- pozemky výzkumných zařízení za podmínky, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení
- bydlení za podmínky, že se jedná např. o byty správce nebo majitele zařízení a za podmínky splnění hygienických limitů pro bydlení

Změnou č. 4B ÚP Zlína by západní část areálu Rybníky sousedila s plochou přestavby U18 č. 1184, která je navrhována pro budoucí využití SO.1:





Změna ve vztahu k přestavbovému území je v návrhu popisována takto:

U18 Část zast. ploch č. 141, 142 se mění na zast. plochu č. 1184; plocha přestavby s ozn. P78 (část přest. s ozn. P17 se vypouští); využití plochy podmíněno územní studií s ozn. US11

Z odůvodnění změny č. 4B ÚP se k této ploše přestavby uvádí následující text:

„1184	P78	Zlín, Prštne	SO.1	Rybníky	využití území pro městské centrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ obsluha území z ulice Nábřeží a z budoucí Pravobřežní komunikace</li> <li>○ výšková regulace zástavby max. 2NP pro rodinné domy a max. 5NP bez podkrovní pro bytové domy a stavby občanského vybavení</li> <li>○ využití území pro umístování akusticky chráněných staveb (bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb) pouze jako podmíněně přípustné využití území za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky</li> <li>○ zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování</li> </ul>
-------	-----	-----------------	------	---------	---	---

#### I.

##### Navrhovatel plochy přestavby č. 1184

1. Návrh změny využití této lokality, které se obecně říká „**lokality Rybníky**“ – východní část, je činěn z podnětu soukromého subjektu – CREAM SICAV, a. s., se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ 285 45 320, která je v řešené ploše přestavby vlastníkem asi jen 30% ploch pozemků, přesto se domáhá přestavby a změny využití území i ve vztahu k plochám, které nevládní. Návrhy ohledně využití ploch jiných vlastníků nebyl tento subjekt (CREAM) oprávněn činit a tyto změny nejsou ve veřejném zájmu, ale ryze jen v podnikatelském zájmu jednoho subjektu – CREAM SICAV, a. s., a to na náš úkor, zejména z pohledu našeho podnikání a vlastnictví nemovitostí v západní části areálu.

## II.

### Náš stávající způsob využití nemovitosti

2. Sdělujeme, že naše shora uvedená budova již historicky sloužila vždy k výrobním a skladovacím účelům, jako součást průmyslového areálu firmy Baťa a později s.p. Svit (Svit a.s.) až do nynější doby. V současnosti v této budově provozujeme autoservis, dále jsou zde skladovací prostory. Zásobování objektu je řešeno kamionovou dopravou v denních i nočních hodinách. V budově pracuje okolo 7 zaměstnanců a navštíví ji denně okolo 30 zákazníků, zejména s nákladními automobily. Naše společnost investovala velké finanční prostředky do technologického vybavení budovy, vybudování sociálního zázemí pro zaměstnance a také do pořízení pozemku okolo této budovy od Statutárního města Zlína. Z těchto důvodů nechceme být omezováni sousedící navrhovanou smíšenou zónou SO.1. Záměrem naší společnosti je rekonstrukce budovy a do budoucna i možnost změny účelu užívání dle případných budoucích nájemníků, vždy však pro průmyslovou výrobu. V případě změny územního plánu bychom byli omezováni na našem provozu, jak je uvedeno dále.

## III.

### Rozpor s Politikou územního rozvoje (PÚR) a se Zásadami územního rozvoje (ZÚR)

3. PÚR ČR v závazném znění od 1. 9. 2021, v části týkající se Republikových priority pro zajištění udržitelného rozvoje území stanoví, že „Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.“

4. Podle aktuálního úplného znění ZÚR (tj. ve znění Aktualizace č. 4) je potřeba „Dbát při podpoře stabilizace a rozvoje hospodářských funkcí na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách především ... vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů výrobní činnosti na bydlení, především situováním nových ploch pro obytnou zástavbu s dostatečným odstupem od průmyslových nebo zemědělských areálů.“

5. Navrhovaná plocha však tyto povinnosti nedodržuje, když hned ze tří stran je obklopena plochami V, SP a DS. Ze západu sousedí se stabilizovanou plochou SP (západní část areálu Rybníky, kde je mimo jiné náš provoz a dále provozy strojírenské výroby, provoz betonárny, výroby lepidel, stavební chemie, slévárny, modelářství, sběrné suroviny, skladování, čištění vozidel, aj.) z východu s plochou V a OK.1 (dnes prodejna Lidlu) a za řekou Dřevnicí je z jižní strany celistvá plocha V bývalého areálu Svit a zčásti plochou SP. Při takovém umístění není dán dostatečný odstup od průmyslových areálů. V bývalém areálu Svit je např. provoz firmy YOKOHAMA-výrobce gumárenských směsí.

## IV.

### Zábor zemědělského půdního fondu

6. Z údajů SEA (str. 65) vyplývá, že plocha přestavby U18, č. plochy 1184, funkčního využití SO.1 Občanského vybavení – komerční zařízení o celkové výměře 6,07 ha je z toho 1,06 ha v I. třídě ochrany ZPF. Podle hodnocení podmínky dle SEA na stejném místě se má jednat o pozemky, které jsou součástí zastavěného území a tyto nejsou pro zemědělské účely využívány. Dále pak v SEA (str. 68) zpracoval uvádí, že využití ploch v této lokalitě (č. 1184, U18) je pro zemědělské využití nereálné a skutečnost je v rozporu s uvedeným určením. Uvedené však není pravdivé, nejen proto, že z doloženého snímku kat. mapy, která je uvedena na str. 65 SEA (příloha č. 2) je evidentní, že ne všechny plochy jsou skutečně zastavěny. I nadále jsou zelení, která umožňuje vsakování vody a tím její zadržení v krajině. Pro odejmutí půdy platí podmínka uvedená v § 4 odst. 4 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, tedy, že: „(4) Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.“ Žádné takové opatření však v návrhu řešeno není.

7. Dle ust. § 4 odst. 3 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů: „(3) Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.“ Nad odejmutím půdy takto vysoké bonity nepřevažuje žádný veřejný zájem, jak bude popsáno dále, zejména v části týkající se nepotřebnosti dalších ploch určených pro bydlení, nebo funkci smíšenou.

8. V návrhu změny k této ploše chybí konkrétní úvahy o nezbytnosti zabrat vysoce bonitní půdu. Tvzení, že se jedná o povětšinou zastavěnou plochu není pravdivé, jak je z přiloženého snímku kat. mapy zřejmé. Není-li řádné odůvodnění pro

tuto změnu, pak se jedná o rozpor se závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 6. 2013 pod č. j. 1 AOs 1/2013-85, sbírkové č. RS 2903/2013 „Vymezení zastavitelné plochy o nikoliv zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází vysoce chráněná zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba v návrhu územního plánu řádně odůvodnit dle požadavků obsažených v § 4 a § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Nepostačuje pouze povšechné odůvodnění vztahující se k územnímu plánu jako celku, v němž nejsou uvedeny úvahy ohledně nezbytnosti zabrat vysoce chráněnou zemědělskou půdu v konkrétní ploše pro sledovaný konkrétní účel.“

## V.

### Neodůvodněnost potřeby nových ploch přestavby

9. V rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 4 As 220/2016 ze dne 28. 2. 2017, je ve výroku III. konstatováno, že „Plochy přestavby ve smyslu § 43 odst. 1 stavebního zákona z roku 2006 podléhají povinnosti prokázat nemožnost využití již vymezených zastavitelných ploch a potřebu vymezení nových zastavitelných ploch, stanovených § 55 odst. 3 stavebního zákona z roku 2006, je-li jejich podstatou změna původně nezastavitelné plochy na plochu zastavitelnou.“

10. Nemožnost využití jiných vymezených ploch nebylo prokázáno, neboť stojí-li potřeba vymezení nových ploch bydlení na podkladovém materiálu označeného jako „Expertní vyjádření II. k potřebě zastavitelných ploch pro bydlení ve statutárním městě Zlín“ z ledna 2023 zpravované Institutem regionálních informací, s. r. o., pak zpochybňujeme jeho validitu, když tento materiál považujeme za tendenční ve prospěch prosazení změny na plochu SO.1 a také za nepřezkoumatelný, a to z následujících důvodů:

11. Demografická prognóza rozvoje počtu obyvatel města Zlína počítá se stagnací, a přesto jsou navrhovány nové plochy, avšak jen proto, aby se zajistila tzv. expanze druhého bydlení, což je však nesmyslné, neboť není smyslem budovat byty, které zůstanou prázdné, ale ty, které slouží k bydlení.

12. Předložená expertní analýza uvádí, že v horizontu 15ti let má dojít k úbytku bytů o 1.002, avšak tento údaj je nepodložený a neodpovídá ani údajům Českého statistického úřadu ohledně stáří bytů ve Zlíně (příloha č. 3).

13. Za podstatné však považujeme skutečnost, že měl-li Zlín v roce 2021 74.135 obyvatel, přičemž 96,88 % bydlí v bytech (tento údaj odpovídá údajům zveřejněným ČSÚ), pak expertní analýza počítá, že v horizontu 15ti let bude v rodinných domech bydlet 60 % obyvatel a 40 % v bytových domech, přičemž tomuto výpočtu nastavují zpracovatelé expertní analýzy potřebu nových hektarů vymezených pro nové rodinné domy a bytové domy (str. 9) materiálu. Takový údaj je však zcela nesmyslný a ničím nepodložený, když neodpovídá ani trendu bydlení předchozích let. Nadto, si zpracovatel sám odporuje, když pod bodem 2.9. expertní analýzy uvádí, že ve Zlíně je převis nabídky zastavitelných ploch pro bydlení. Dodává však, že tyto zastavitelné plochy jsou „reálně zastavitelné pouze s určitou pravděpodobností. Důvodem nejistoty zastavitelnosti jsou například komplikace v majetkových vztazích.“ Nic bližšího však zpracovatel ohledně této úvahy nedodává. Máme naopak za to, že tím, že jsou tyto plochy v územním plánu vymezeny, je potřeba k nim tak přistupovat a z hlediska zastavitelnosti s nimi počítat v rozsahu celých výměr, neboť pokud by u nich byl problém reálné zastavitelnosti, pak by byly z územního plánu vyřazeny v rámci pravidelné aktualizace. Našemu názoru odpovídá také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 AOs 1/2013-85, dle kterého:

„Jestliže vlastník pozemků nacházejících se v ploše určené k zastavění nemá v úmyslu sám pozemky zastavět nebo umožnit třetím osobám jejich zastavění, není důvod považovat takovou plochu za nezastavitelnou. Otázku zastavitelnosti je totiž třeba řešit jako otázku faktickou, nikoliv s ohledem na soukromoprávní poměry k pozemkům a stanovisko vlastníka.“ Expertní analýza tak uvedenému rozsudku odporuje a vytváří umělou potřebu nových zastavitelných ploch pro neobhájitelné důvody.

14. Expertní analýza působí tendenčně ve prospěch výstavby rodinných domů, které dle výpočtu uvedeného pod bodem 2.8 expertní analýzy je pro výstavbu bytu v bytovém domě potřeba počítat s hustotou 50 bytů na hektar, zatímco u rodinných domů je počítáno s hustotou 9,26 RD na hektar. Nejen podle tohoto výpočtu, ale i prostou logikou je pro bydlení v rodinných domech potřeba větší výměry plochy pozemku. Procenta budoucích ploch pro bydlení v rodinných domech jsou tendenční

15. Z bodu 2.10 expertní analýzy vyplynula potřeba nového bydlení pro výstavbu bytových domů 22 ha a pro výstavbu nových rodinných domů 194 ha. Není však zřejmé, zda jsou v tomto čísle již zohledněny stávající zastavitelné plochy a plochy přestavby, v nichž lze bydlení realizovat, tedy plochy B, BI, BH, SO, SO.1, SO.2, neboť všechny tyto bydlení umožňují. Z odůvodnění změny č. 4B ÚP Zlína (výťah ze str. 58 níže) vyplývá, že pro bydlení se počítá v výměrou zastavitelných ploch 193,9 ha:

Nabídka **zastavitelných ploch pro bydlení (B, BH, BI, SO)** v ÚP Zlín stanovená dle v úvodu uvedeného principu, **včetně ploch vymezených změnou č. 4B**, představuje **167,4 ha** ve struktuře:

- plochy bydlení (B)- 20,1 ha + plochy bydlení hromadného (BH) – 3,8 ha + plochy bydlení individuálního (BI)- 119,6 ha + plochy bydlení specifického (BX) – 0,3 ha – celkem **143,8 ha**
- plochy smíšené obytné SO – **23,6 ha**

Pokud započteme i **zastavitelné plochy smíšené obytné pro městská a lokální centra (SO.1, SO.2)**, v nichž však nebude mít bydlení dominantní funkci, je celková nabídka ploch **193,9 ha**

- plochy smíšené obytné v centrální zóně – městské centrum SO.1 – **1,5 ha**
- plochy smíšené obytné městské – lokální centrum SO.2 – **25 ha**

Jde o bilance, jež pro navrhované plochy změn zohledňují zastavěné území, v rámci něž jsou již tyto plochy změn využity. Při tomto přístupu však nejsou brány obecně v potaz ani **plochy přestavb** (tj. plochy ke změně využití stávající zástavby), což ovšem nekoliduje se způsobem výpočtu potřeby zastavitelných ploch. V principu se vždy v určité míře počítá s možností intenzifikace využití stávajících ploch pro bydlení v zastavěném území (např. v rámci proluk, přístavb a nástavb apod.), což je v rámci výpočtů potřeby (URBANKA) vždy zohledněno. Konkrétně je dle aktuálního RURU uveden údaj „podíl nových bytů na zastavitelných plochách“ 80 %, tj. počítá se s tím, že 20 % potřeby ploch pro bydlení bude sanováno v rámci zastavěného území a stabilizovaných ploch.

Shora uvedený výpočet však nepočítá s plochami přestavby SO.1, jak sám uvádí zpracovatel v této pasáži na str. 58 odůvodnění: „Po úpravách v rámci změny č. 4B ÚP Zlín tak zůstává disponibilní množství zastavitelných ploch pro bydlení (B, BH, BI, SO, SO.2 a SO.1 bez přestavb) ve výši 193,9 ha, což rámcově odpovídá i stanovené potřebě.“ Je tedy evidentní, že zastavitelnost ploch musí být vyšší, pokud by k ní byly připočteny i plochy SO.1 přestavb.

16. V expertní analýze se v rámci dílčího závěru uvádí, že „obecný trend dalšího vývoje je obtížně předpovídat nejen s ohledem na chybějící analytické podklady ČSÚ, ale i s ohledem na makroekonomickou nestabilitu posledních let, kdy byl hypoteční trh přehřátý, viz Zpráva o finanční stabilitě 2020/2021 České národní banky“. Vedle toho také uvádí, že „Statutární město Zlín vykazovalo v posledních letech průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál, který je limitován jak širšími hospodářskými poměry regionu (polohou, dopravním napojením, ohrožení přenosem nezaměstnanosti), ale i vlastními podmínkami města (nízkou úrovní mezd, omezenou strukturou nabídky atraktivních pracovních míst a částečně i ohrožením krizovými jevy v sociálně ekonomické oblasti). Do roku 2030–2035 nelze očekávat výrazné hospodářské impulsy, vyvolávající útlum poklesu počtu obyvatel ve městě.“ Avšak i přes toto kritické konstatování finanční nestability a průměrný nebo podprůměrný hospodářský potenciál, budou dle zpracovatele lidé více pořizovat nákladnější bydlení v rodinných domech. Uvedené je zjevným protimluvem, a tedy i tato pasáž dokládá tendenčnost materiálu ve prospěch nových ploch pro přestavby (bydlení).

17. Nová plocha přestavby č. 1184 není ve stávající územně plánovací dokumentaci uvedena v rezervách, s nimiž územní plán pro zastavitelnost bydlení počítá. Zcela nekonceptně se tak přistupuje k vymezení nových ploch bydlení mimo tyto rezervní plochy, čímž není zajištěna kontinuita územního plánování, jejíž nutnost respektování konstatovaly soudy např. v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50 „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků (srovnej rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016 - 45, a další judikaturu citovanou krajským soudem v bodě 22. napadeného rozsudku). Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.“

18. Na veřejném projednání návrhu změny ÚP konaném dne 23. 8. 2023 zaznělo, že lokalita nové výstavby bytů v Malenovicích pod hradem měla původně umožňovat výstavbu 40 bytů, ale fakticky je zde bytových jednotek 140. Tento údaj je vysoký a nebylo k němu přihlíženo. Přitom již dnes se v bytech bydlí, takže musely být zkolaudovány a

zpracovatelem v zohledněny v potřebě bytů. Takový údaj však zjevně v materiálu chybí, přitom se jedná o podstatný nárůst bytů o 100, tedy přepočteno na výměru – 2 ha.

## VI.

### Teplárna Zlín s. r. o.

19. Součástí přestavbové plochy č. 1184 je rovněž vlastník a provozovatel teplárny – společnost Teplárna Zlín s. r. o., která zajišťuje dodávky tepla a rozvodnou síť pro celý výrobní areál Rybníků /východní i západní část/. Teplárna provozuje v těsné blízkosti Rybníků fluidní kotel a plynovou výtopnu. Probíhá zde návoz uhlí (ze skládky uhlí Teplárny) do kotle. Jedná se o návoz speciálními vozíky po visuté rampě. Tyto vozíky způsobují zejména v nočních hodinách značný hluk. Hluk způsobuje také komín, kde byl v minulosti umístěn dodatečný tlumič pro snížení pulsů.

20. Bude-li schválena přestavba U18 ve vztahu k ploše č. 1184, pak nebude možné teplárnu rozšiřovat, čímž nebude omezena na provozu jen ona, ale i další subjekty na ni napojené, které jsou jejími odběrateli, včetně nás. Náhradní dodávky od jiného dodavatele jsou přitom vyloučeny díky infrastruktuře, která je napojena jen na tohoto dodavatele.

## VII.

### Porušení testu proporcionality a zásah do našich vlastnických práv

21. Uvedená změna je stavěna výhradně ve prospěch jednoho subjektu – navrhovatele této změny – společnosti CREAM SICAV, a. s., která v předmětné lokalitě vlastní asi 30 % celkové výměry plochy. Přitom tato společnost kupovala nemovitosti v této lokalitě se znalostí, že je určena k výrobě a jako plocha průmyslová smíšená, neboť takto byla minimálně od dob budování firmy Baťa před více jak 100 lety. Schválením této změny by došlo k zásahu do našeho vlastnického práva v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod, které zaručují, že „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“...

*„Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.“*

22. Ze shora uvedeného vyplývá, že návrh není činěn ve veřejném zájmu, ale ve prospěch jednotlivce pro jeho podnikatelský developerský záměr, a to na úkor zavedených podnikatelských subjektů, kteří v lokalitě působí mnohem déle než CREAM SICAV, a. s., a fakticky tak naplňují podstatnější cíle, k nimž by měl i územní plán přispívat, a to zachování zaměstnanosti a hospodářského růstu nebo alespoň stagnace. Schválením navrhované změny – přestavby plochy č. 1184 však fakticky dojde k likvidaci podnikání v dané lokalitě, což se projeví na zvýšené nezaměstnanosti, další migraci za prací, přičemž nebude důvodu, aby další plochy bydlení vznikaly, když nebude důvod proč ve Zlíně setrávat, když práce bude jinde.

## VIII.

### Obavy z budoucnosti

23. Obáváme se, že po této změně, bude-li schválena, budou následovat další kroky ke změně charakteru území v západní části Rybníky, když cílem bude postupné zmenšování ploch pro výrobu a průmysl a upřednostňování ploch pro bydlení. Stane-li se tak, pak by musely být dodržovány přísné limity pro ochranu životního prostředí a kvalitu bydlení, což by negativně ovlivnilo naši podnikatelskou činnost. Západní část areálu Rybníky by se musela podřizovat charakteru východní části.

24. Lze očekávat, že noví obyvatelé návrhové plochy č. 1184 (nebo i jen nájemci komerčních prostor) budou iniciovat u správních orgánů různá řízení za účelem kontroly dodržování limitů stanovených příslušnými normami (emise, hluk) a mohou tak neodůvodněně brojit proti jakémukoliv rozšiřování nebo i jen samotné podnikatelské činnosti. Bude-li takové řízení zahájeno, pak se proti němu budeme muset bránit, což zabere čas, peníze a může oddálit plánované procesy rozšíření výroby, nebo jakékoliv stavební změny. To vše bude přinášet nejistotu do našeho podnikání.

25. Takový stav je pro nás nepřijatelný, nadto jsme přesvědčeni, že plocha charakteru SO.1 nemá v tomto území co dělat, když je prakticky uprostřed ploch výrobních a smíšených průmyslových.

## IX.

### Závěrečný návrh

**Navrhují, aby plocha přestavby U18, č. 1184 nebyla schválena, resp. aby byla z návrhu změny č. 4B vypuštěna.**

### Rozhodnutí o námitce:

**Námitka se zamítá.**

### Odůvodnění:

Podatel v úvodu svých námitek uvádí, že je vlastníkem nemovitostí v areálu Rybníky zapsaných na LV č. 2542 k. ú. Prštné. Z námitek vyplývá, že podatel v současnosti v nemovitostech provozuje autoservis a využívá je také jako skladovací prostory. Dotčené nemovitosti ve vlastnictví podatele nejsou zahrnuty do předmětné změny č. 4B územního plánu Zlína, konkrétně do plochy přestavby P78. S touto plochou přestavby P78 nemovitosti podatele ani přímo nesousedí, když se nachází až na západní hranici areálu Rybníky, tj. ve značné vzdálenosti od plochy přestavby P78.

Otázkou, zda jsou změnou územního plánu dotčeni i vlastníci nemovitostí v plochách, jejichž podmínky využití se touto změnou územního plánu nemění, se zabýval Nejvyšší správní soud například v rozsudku ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, v němž dovedl, že: *„Dotčenost se ovšem nevyčerpává ani v hranicích mechanicky vnímaného „sousedění“ pozemků či staveb určitých vlastníků s těmi pozemky či stavbami, na něž přímo dopadá změna územního plánu; **dotčen totiž může být - ovšem spíše jen výjimečně – i vlastník pozemku (stavby) vzdálenější, má-li zamýšlená změna územního plánu takovou povahu, že při jejím provedení je reálné podstatné ovlivnění poměrů i na tomto pozemku (stavbě). „Dotčení“ se proto musí posuzovat materiálně, s důkladným uvážením poměrů příslušné lokality, konkrétních pozemků (staveb), ve vztahu, k nimž se dotčenost posuzuje, a povahy změn územního plánu.***“ (obdobně např. v rozsudcích Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2022, č. j. 2 As 272/2020-81, nebo ze dne 17. 7. 2020, č. j. 2 As 58/2019-80.) Lze rovněž poukázat na usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. III. ÚS 3667/17, v němž Ústavní soud konstatoval, že za situace, kdy *„I po předmětné změně funkčního využití daných ploch v novém územním plánu se tedy stěžovatel může nadále věnovat činností provozovaným na základě dosavadních rozhodnutí a povolení“* platí závěr, že *„Práva stěžovatele vlastnit majetek (užívat své pozemky) a podnikat na něm tak nemohla být v důsledku regulace územním plánem v současnosti fakticky dotčena.“* Obdobně ve vztahu k otázce aktivní procesní legitimity k podání návrhu na soudní přezkum územního plánu nebo jeho části konstatoval Nejvyšší správní soud v usnesení svého rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 (v odst. 36 a 37), že tento návrh může zásadně podat *„jen taková osoba, která má přímý a nezprostředkovaný vztah k nějaké části území, které je územním plánem regulováno“*, tedy vlastník (spoluvlastník) pozemku nebo jiné nemovité a oprávněný z věcného práva k takovému věcm, přičemž *„Výjimečně je též představitelné, aby aktivní procesní legitimitace byla dána i tehdy, tvrdí-li návrhově, který sám není vlastníkem nemovitosti ani nemá právo k takové cizí věci na území regulovaném územním plánem, že jeho vlastnické právo nebo jiné absolutní právo k nemovitosti nacházející se mimo území regulované územním plánem by bylo přímo dotčeno určitou aktivitou, jejíž provozování na území regulovaném územním plánem tento plán (jeho změna) připouští. Typicky půjde o vlastníka pozemku sousedícího s územím regulovaným územním plánem, který by mohl být dotčen určitou aktivitou, jejíž vlivy se významně projeví i na jeho pozemku (např. exhalacemi, hlukem, zápachem apod.) nebo které povedou k významnému snížení hodnoty jeho majetku.“*

Z citované judikatury lze dovést závěr, že **vlastník pozemků či staveb, které se nenachází přímo v ploše, již se týká změna územního plánu, může být touto změnou na svých dotčen pouze výjimečně**, v případě, že zamýšlená změna může reálně a podstatně ovlivnit poměry na tomto pozemku či stavbě a práva podatele k nim.

Pozemky ve vlastnictví podatele nejsou zahrnuty do předmětné změny č. 4B ÚP Zlína, konkrétně do plochy přestavby P78. S touto plochou přestavby P78 pozemky podatele ani přímo nesousedí. **Přípustné způsoby využití pozemků podatele podle územního plánu zůstávají zachovány.** Ve vztahu k výkonu vlastnických práv podatele k jeho nemovitostem a k možnostem jeho podnikatelské činnosti na a v těchto nemovitostech tak nedochází změnou č. 4B ÚP k žádné změně.

V ploše přestavby P78 má být nově umožněno využití pro plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum, které má z hlediska vlivů na okolí významně nižší dopad než využití území pro dopravní infrastrukturu a k výrobní a skladovací činnosti dle současného znění územního plánu. Proto lze důvodně předpokládat, že vlastníci nemovitostí v okolí plochy P78, včetně podatele, nebudou na svých vlastnických právech k těmto nemovitostem v důsledku změny č. 4B územního plánu přímo dotčeni ve smyslu zvýšení imisní či obdobné zátěže.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a citované judikatuře **lze považovat za sporné, zda je podatel změnou č. 4B územního plánu Zlín, v aktuálně navrženém znění, skutečně „dotčen“ ve svých vlastnických právech k nemovitostem, které v areálu Rybníky vlastní.** Je zřejmé, že nemovitosti podatele se nenachází přímo v ploše, již se týká změna územního plánu, ani s touto plochou bezprostředně nesousedí. Dále je zřejmé, že podatel bude i po vydání změny č. 4B moci užívat své nemovitosti k činnostem provozovaným na nich a v nich na základě dosavadních rozhodnutí

a povolení. Nezmění se, z hlediska regulace obsažené v územním plánu, ani rozsah možností podatele své podnikání do budoucna rozvíjet a rozšiřovat. Lze rovněž důvodně předpokládat, že v důsledku změny vymezení plochy P78 nedojde k výraznějšímu zatížení sousedních nemovitostí exhalacemi, hlukem, zápachem apod., než jaké by bylo důsledkem současné regulace předmětné plochy, ale naopak ke snížení této zátěže.

Podatel ve svých námitkách tvrdí, že vymezení plochy P78 významně ovlivní budoucí rozvoj jeho podnikatelské činnosti, do které vložil značné finanční investice. Na základě analogické aplikace již výše citovaného usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 (odst. 34 a 35) je možné konstatovat, že podmínku pro podání námítky proti návrhu územního plánu nebo jeho změny lze považovat za splněnou, jestliže vlastník pozemku nebo stavby „logicky konsekventně tvrdí“ možnost dotčení své právní sféry tímto návrhem, tedy tvrdí, že existuje vztah mezi jeho právní sférou a územím, jež je územním plánem (jeho změnou) regulováno a pokud „dotčení jeho práv z povahy věci myslitelné“ právě danou formou a způsobem regulace. S přihlédnutím k obecné zásadě, podle níž platí, že nabízí-li se dvojnásobný výklad právní úpravy, je na místě zvolit ten, který poskytuje větší ochranu právům jednotlivce (například nálezy Ústavního soudu ze dne 28. 11. 2003 sp. zn. II. ÚS 254/01 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 2. 2007, č.j. 4 As 75/2006-52) má pořizovatel za to, že **je na místě, přes výše shrnuté pochybnosti, považovat podatele za oprávněného k podání námítek vůči proti navržené změně č. 4B**, konkrétně k vymezení plochy přestavby P78.

### **K části I. námitek – navrhovatel plochy přestavby č. 1184**

Podatel se v úvodu svých námitek vymezuje proti skutečnosti, že změnou č. 4B územního plánu je v lokalitě Rybníky vymezena plocha přestavby P78, která se rozkládá na pozemcích vlastníků odlišných od společnosti CREAM SICAV a.s., která podala podnět k provedení předmětné změny. Podatel se domnívá, že společnost CREAM SICAV a.s., není oprávněna žádat změnu funkčního využití na pozemcích, které nevlastní.

Požizovatel k uvedenému nejprve zdůrazňuje, že ačkoliv byl jedním z důvodů pro změnu územního plánu podnět společností CREAM SICAV a.s. a VIZIA a.s. (resp. přesněji jejich připomínky ke Zprávě o uplatňování územního plánu Zlín v období 2016–2020), nebyla odpovídající část změny ÚP, tedy vymezení plochy přestavby P78, pořízena na návrh, ale z vlastního podnětu zastupitelstva obce. O pořízení změny územního plánu, spočívající mimo jiné ve změně funkčního využití v rozsahu plochy přestavby P78 rozhodlo zastupitelstvo města Zlín. Návrh vymezení plochy přestavby P78, resp. na změnu regulace funkčního využití části areálu Rybníky, tak nelze vnímat jednoduše jako vyhovění podnětu společnosti CREAM SICAV a.s. Zadání změny, včetně hlavních cílů a požadavků na změnu územního plánu, zpracovává pořizovatel spolu s určeným zastupitelem. Město Zlín tak do zadání změny územního plánu zapracovalo své požadavky tak, aby výsledná změna odpovídala naplňování jeho dlouhodobých cílů a veřejnému zájmu.

Požizovatel vzal při zpracování návrhu změny č. 4B ÚP Zlín, předložené do opakovaného veřejného projednání, v potaz jak potřebu a zájem města Zlína vymezit novou plochu pro rozšíření městského centra, tak zájem podatele a dalších vlastníků na zachování dosavadního způsobu využití jejich pozemků a provozů. Proto také, kromě výslovného zakotvení této možnosti v podmínkách využití nově vymezované plochy SO.1 došlo po prvním veřejném projednání návrhu změny č. 4 k významnému omezení rozsahu plochy přestavby P78.

Požizovatel zdůrazňuje, že přeměna plochy P78 na plochu SO.1 je kompromisem rovněž mezi soukromými zájmy vlastníků nemovitostí v lokalitě Rybníky. Společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o., které v ploše P78 vlastní podstatnou část pozemků, požadovaly vymezení plochy SO.1 v celé lokalitě Rybníky, zatímco někteří další vlastníci žádali o zachování stávajícího využití plochy. Pořizovatel s ohledem na oba tyto konkurující zájmy a na stanovené cíle města Zlína na vytváření a rozvoji moderního a udržitelného centra města, přistoupil k navrženému řešení dle změny č. 4B ÚP Zlín. Pořizovatel proto vymezil plochu SO.1 pouze ve východní lokalitě, která se nachází v těsné blízkosti městského centra a v jejíž části mají společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o. většinu pozemků (přičemž tyto společnosti taktéž uplatnily námítky k návrhu změny č. 4B územního plánu, v nichž požadovaly, aby bylo funkční využití celého areálu Rybníky změněno na plochu SO.1) a s ohledem na zájmy ostatních vlastníků výrobních objektů ponechal v západní části lokality Rybníky stávající výrobní plochu. Jelikož změna funkčního využití v ploše P78 umožňuje zachování stávající výrobní činnosti, má pořizovatel, z níže podrobněji rozvedených důvodů, za to, že předmětná změna funkčního využití plochy P78 nemůže nepřiměřeně zasáhnout do práv vlastníků stávajících výrobních objektů v ploše P78.

**Přijaté řešení tedy představuje kompromis, který umožňuje realizovat oba uvedené zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován, a aniž by byl jakýkoliv z nich významně omezen.** Prostřednictvím tohoto řešení nedochází k bezdůvodnému zvýhodnění jedné skupiny vlastníků oproti jiné skupině nacházející se v rovnocenném postavení. Ke zvýhodnění jedné skupiny vlastníků by naopak došlo, pokud by bylo požadavkům podatele bezezbytku vyhověno.

Tvrzení podatele, že společnost CREAM SICAV a.s. vlastní pouze 30 % pozemků v dané lokalitě, je navíc zkreslující, neboť se týká celého průmyslového areálu Rybníky. Změna č. 4B územního plánu se však dotýká pouze jeho menší, východní části, a právě v této východní části vlastní výše uvedené společnosti většinu pozemků.

Žádné ustanovení stavebního zákona ani jiného právního předpisu neomezuje možnost podání podnětu ke změně územního plánu pouze na pozemky, jejichž vlastníkem je podatel takového podnětu. Stejně tak není omezena ani pravomoc zastupitelstva zohlednit při rozhodnutí o pořízení změny územního plánu podnět, který se netýká (pouze) pozemků osoby, která podnět podala. Skutečnost, že změna č. 4B ÚP Zlín vychází částečně z podnětu společnosti CREAM SICAV a.s., tedy není v žádném směru v rozporu s právními předpisy.

### **K části II. a VIII. námitek – stávající způsob využití ploch podatelem a obavy z budoucnosti**

Podatel uvádí, že v současné době své nemovitosti zapsané na LV č. 2542 v k.ú. Prštíně, které se nenachází v ploše přestavby P78 využívá k výrobním a skladovacím účelům. V současnosti zde podatel provozuje autoservis a skladovací prostory. Podatel zamýšlí do budoucna rekonstrukci i případně změnu účelu užívání nemovitosti (stále pro průmyslovou výrobu). Do nemovitosti již investoval značné finance a tvrdí, že změnou č. 4B územního plánu by byl v provozu omezován, jak dále uvádí zejména v části VIII. námitek – Obavy z budoucnosti. Zde podatel namítá, že se obává postupného přetvoření charakteru západní části lokality Rybníky a postupného zmenšování ploch pro výrobu a průmysl. Podatel má za to, že pokud by se tak stalo, musel by dodržovat přísné limity pro ochranu životního prostředí a kvalitu bydlení, což by negativně ovlivnilo jeho podnikání. Dále se podatel obává, že noví obyvatelé plochy přestavby P78 budou neúvodně brojit proti jeho provozu a iniciovat řízení u správních orgánů za účelem jeho kontroly. Taková situace je pro podatele nepřijatelná. Proto podatel zpochybňuje vhodnost stanovení funkčního využití SO.1 v areálu Rybníky.

Podle pořizovatele regulace plochy P78 nezpůsobí nepřiměřený zásah do práv podatele. K nepřiměřenému zásahu do práv podatele by došlo jen tehdy, pokud by důsledkem navrhovaného řešení bylo úplné znemožnění využití ploch, v nichž se pozemky podatele nacházejí, k jejich současnému účelu. K tomuto závěru dospěl i Ústavní soud ve svém již výše citovaném usnesení ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. III. ÚS 3667/17, podle něž *„I po předmětné změně funkčního využití daných ploch v novém územním plánu se tedy stěžovatel může nadále věnovat činnostem provozovaným na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Práva stěžovatele vlastnit majetek (užívat své pozemky) a podnikat na něm tak nemohla být v důsledku regulace územním plánem v současnosti fakticky dotčena.“* Obdobně Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38 konstatoval, že: *„Pokud jde o intenzitu zásahu do vlastnického práva stěžovatele, je třeba zdůraznit, že stěžovatel může pokračovat ve všech činnostech, jež doposud provozoval na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Případné omezení stěžovatele tedy může nastat až ve spojitosti se změnou dosavadního způsobu využívání pozemků či se změnou příslušných rozhodnutí.“* Za této situace nepovažoval Nejvyšší správní soud za nepřiměřenou ani takovou změnu územního plánu, kterou bylo změněno přímo funkční využití pozemků ve vlastnictví navrhovatele, a to z ploch zemědělské výroby na plochy smíšené obytné.

Změna č. 4B územního plánu podatele neomezuje v možnosti nadále provozovat na svých pozemcích a ve svých nemovitostech činnosti, které aktuálně provozuje na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Na nemovitostech podatele, ač budou mít nově funkční využití SO.1, bude možné i nadále pokračovat ve stávající výrobní činnosti. Podatele změna č. 4B územního plánu ani nijak neomezuje v možnosti do budoucna rekonstruovat své nemovitosti a změnit účel jejich užívání (pro průmyslovou výrobu), když funkční využití plochy smíšené výrobní SP je na nemovitostech podatele i po předmětné změně zachováno. Podatel tak může se svými nemovitostmi do budoucna nakládat dle regulativu současně platného územního plánu Zlín. Změna č. 4B územního plánu tak nemůže mít vliv ani na již investované finanční prostředky do nemovitostí podatele.

Obava podatele z postupné změny využití celé lokality Rybníky není podložena, když v západní části lokality Rybníky nedochází k žádné změně regulace. Nicméně pořizovatel zdůrazňuje, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2.



2012, č. j. 1 As 73/2011–316, resp. že ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání těchto osob spočívající v tom, že dané pozemky nebudou v budoucnu dotčeny žádnou změnou (obdobně také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č.j. 1 Ao 3/2010–161).

Omezení svého provozu spojuje podatel s tím, že budou mezi ním a budoucími vlastníky bytové zástavby vznikat konfliktní situace. Možnost, že se vlastníci sousedních nemovitostí budou snažit iniciovat u správních orgánů různá řízení za účelem kontroly dodržování podmínek provozu podatele, však není nutně spojena s napadenou změnou územního plánu. Tomuto riziku je podatel vystaven již nyní tím, že jeho výroba probíhá v exponované oblasti, v níž se střetávají různé zájmy.

Dodržuje-li navíc podatel veškeré podmínky stanovené pro jeho provoz, nejsou tyto jeho obavy důvodné. Pokud stávající výroby splňují požadavky plynoucí z právních předpisů a příslušných povolení, nebude moci být žádný budoucí vlastník nemovitosti v ploše přestavby P78 s podnětem k jejich omezení úspěšný. Proto **případné stavby pro bydlení nemohou být důvodem pro omezení stávající výroby**. V této souvislosti lze poukázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 12. 2010, č. j. 5 Ao 6/2010–65, němž se uvádí: „*Veškerá rozhodnutí správních orgánů, jež nabyla právní moci a nebyla posléze k tomu příslušným orgánem zrušena, požívají presumpce své zákonnosti a správnosti a jsou podle § 73 odst. 2 správního řádu závazná pro všechny správní orgány. To ovšem neznamená, že by nový územní plán či změna stávajícího územního plánu nemohly pro futuro vymezit plochy či koridory a stanovit podmínky pro jejich využití odlišným způsobem, než jak dosud stanoví územní rozhodnutí pro některé z pozemků, jež se mají stát součástí takového koridoru či plochy.*“ Pro úplnost pořizovatel dodává, že v případě výstavby akusticky chráněných staveb (tedy staveb, ve vztahu k nimž se uplatňují maximální přípustné limity hlučnosti dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací) budou moci tyto stavby být povoleny pouze za splnění požadavků na ochranu před hlukem, přičemž zajištění této ochrany před nadměrným hlukem je **povinností stavebníka daného záměru**, mimo jiné za podmínek podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Pokud nebude moci stavebník zajistit náležitou ochranu před hlukem, pak zde akusticky chráněná stavba nebude moci být ani povolena.

**Obavy podatele, jako vlastníka stávajících výrobních provozů, by mohly být důvodné pouze v případě, že tyto provozování nedodržují podmínky stanovené příslušnými povoleními či právními předpisy.** V takovém případě může být provozovatel výrobní činnosti ze strany správních orgánů sankcionován či výroba omezena, a to bez ohledu na to, zda podnět k prošetření podal vlastník sousední nemovitosti či kdokoli jiný. Pokud naopak stávající výroba podatele splňuje veškeré požadavky plynoucí z právních předpisů a příslušných povolení, pak nebude moci být žádný budoucí vlastník nemovitosti v ploše přestavby P78 s podnětem k jejímu omezení úspěšný. Pokud podatel uvádí, že nesouhlasí s tím, aby se dotčená lokalita přetvořila na obytnou oblast, protože by následně „*musely být dodržovány přísné limity pro ochranu životního prostředí a kvalitu bydlení*“, pak pořizovatel zdůrazňuje, že dodržování příslušných limitů se nevztahuje pouze na obytné plochy, ale je povinností každého výrobce, aby svou výrobu provozoval v souladu s právními předpisy a dle vydaných povolení. Podnět k prošetření porušení zákona, či nedodržení podmínek dle vydaného povolení, je legitimním nástrojem k ochraně práv osob a zákonnosti.

Stejně jako se podatel obává, že noví vlastníci budou brojit námitkami proti rozšiřování jeho provozu, mohou se stejně tak důvodně obávat noví vlastníci, že podatel (a další stávající vlastníci v lokalitě Rybníky) budou námitkami brojit proti jakémukoli novému záměru. Právo uplatňovat námitky z titulu dotčeného vlastníka musí být respektováno ve všech typech zástavby a ve všech plochách s různým funkčním využitím.

Z výše uvedeného vyplývá, že námitka založená na obavách z případných budoucích konfliktů mezi podatelem a budoucími vlastníky staveb v ploše SO.1 je nedůvodná. Územní plán nemůže chránit stávající výrobní objekty před možností dotčených vlastníků podávat námitky a podněty. **Pořizovatel má za to, že řádně povolená výrobní činnost, která dodržuje podmínky provozu dané povolením, může koexistovat se smíšenou zástavbou v ploše přestavby P78.**

**Pořizovatel proto uzavírá, že důsledky, které podatel dovozuje z navržené změny č. 4B územního plánu v ploše přestavby P78, nemají oporu ve znění změny č. 4B územního plánu. Zásadní je, že podatel bude moci i po změně č. 4B územního plánu na svých pozemcích a ve svých stavbách nadále provozovat podnikatelskou činnost. Předmětná změna územního plánu se nedotýká nemovitostí podatele, proto nepředstavuje nepřiměřený zásah do jeho práv.**

### K části III. námitek – rozpor s Politikou územního rozvoje a se Zásadami územního rozvoje

Podatel dále namítá, že změna č. 4B územního plánu nedodržuje podmínky stanovené Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje pro umístování ploch pro obytnou zástavbu s odstupem od průmyslových areálů, neboť bude plocha přestavby P78 dle jeho tvrzení ze tří stran obklopena výrobou.

Poživatel s tvrzeným rozporem s požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace nesouhlasí, neboť vymezení plochy přestavby P78 plně respektuje požadavky na minimalizaci negativního vlivu průmyslových areálů na bydlení stanovené v Politice územního rozvoje a v Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje. Pro plochu přestavby P78 je využití území pro umístování akusticky chráněných staveb (bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb) pouze jako podmíněně přípustné využití území za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky. Ochrana před negativními vlivy dosavadního způsobu využití území na chráněné stavby bude tudíž zajištěna.

Pro úplnost je třeba dodat, že pro stanovení funkční plochy SO.1 v předmětné lokalitě bylo vydáno **souhlasné stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje** ze dne 20. 4. 2022 s podmínkou umístování akusticky chráněných staveb (rodinné a bytové domy, stavby pro školní výchovu a vzdělávání atd.) pouze jako podmíněně přípustné za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě.

Co se týče požadavků Politiky územního rozvoje, podatel zdůrazňuje pouze cíl (24a) týkající se dostatečných odstupů od průmyslových areálů, aniž by se zabýval tím, že změna č. 4B přispěje k naplnění i jiných cílů Politiky územního rozvoje. Poživatel má však za to, že změna č. 4B je přínosem, i co se týče splnění cíle (24a). Konkrétně je zde uveden požadavek: „*Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu.*“ Změna č. 4B územního plánu uvedenému požadavku přispívá, když zmenšuje čistě průmyslovou lokalitu Rybníky a v ploše přestavby P78 do budoucna umožňuje pouze stávající výrobu v nezměněném objemu a novou nerušící výrobu. Změna č. 4B územního plánu nicméně přispívá také např. ke splnění cíle (16) tj. dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků; cíle (17) tj. vytvářet předpoklady pro vytváření pracovních příležitostí; cíle (18) tj. k podpoře vyváženého a polycentrického rozvoje sídelní struktury; cíle (19) tj. vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields) a hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území); cíle (28) tj. pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu. Zároveň navržená změna přispívá i k obdobně formulovaným cílům stanoveným Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje, jak vyplývá z odůvodnění změny č. 4B územního plánu (na str. 14–22).

Pokud jde o samotné požadavky na dostatečný odstup ploch pro bydlení od stávající průmyslové výroby, obsažené jak v politice územního rozvoje, tak i v zásadách územního rozvoje, poživatel zdůrazňuje, že plocha P78 není plochou čistě obytnou, ale plochou smíšenou v centrální zóně, u které nelze předpokládat, že bude jejím dominantním využitím bydlení. Poživatel v odůvodnění několikrát zdůraznil, že se jedná o plochu přeměny (transformace), nikoliv o nově zastavitelnou plochu. Již v rámci platného územního plánu jsou vymezeny plochy smíšené obytné (SO), které přímo sousedí s průmyslovým areálem Rybníky, a to ze západní strany, kde rodinné domy přímo navazují na areál Rybníky, a dále jsou ze severní strany vymezeny i nové plochy specificky pro bydlení. V této severní části vznikla nová obytná čtvrť, která je od průmyslového areálu Rybníky oddělena úzkým pruhem zeleně, přičemž vymezení této zastavitelné plochy pro bydlení nebránil ani provoz betonárky nacházející se na samotné severní hranici západní části průmyslového areálu Rybníky.

Zároveň nelze souhlasit s tvrzením podatele, že budoucí záměry budou v ploše přestavby P78 ze tří strany obklopeny výrobou, když z východní strany navazuje plocha P78 na objekty občanské vybavenosti a ze severní části se nachází plocha zeleně a smíšená obytná s rodinnými domy. Stejně tak v bývalém Baťově areálu, nacházející se z jižní strany plochy přestavby P78 za řekou, dochází v jeho východní části k postupné přeměně na plochy smíšené v centrální zóně.

Požadavek dostatečného odstupů je třeba hodnotit dle konkrétní situace v území. Vzhledem k tomu, že Krajská hygienická stanice vydala ke změně č. 4B územního plánu své **souhlasné stanovisko** (ze dne 30. 4. 2022), **poživatel podmínky politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje z hlediska ochrany veřejného zdraví**

**před negativními vlivy za dodržené. Namítané nedodržení požadavků Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Zlínského kraje proto pořizovatel považuje za nedůvodné.**

#### **K části IV. námitek – zábor zemědělského půdního fondu**

V další části námitek podatel zpochybňuje, že nebyly dodrženy zásady dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o ochraně ZPF**“), konkrétně § 4 odst. 3 a 4 zákona o ochraně ZPF. Zábor kvalitní zemědělské půdy není dle názoru podatele dostatečně odůvodněn.

Pro plochu přestavby P78 dojde formálně k plošně omezenému záboru pozemků ze zemědělského půdního fondu, konkrétně v rozsahu 1,06 ha v I. třídě ochrany ZPF v kulturách orná půda (0,48 ha) a zahrada (0,58 ha). Jedná se však o změnu využití výrobních ploch, které jsou součástí zastavěného území a **nejsou pro zemědělské účely využívány**. Dotčené pozemky, evidované jako zemědělské, představují z velké části zpevněné plochy výrobních areálů. Změnou č. 4B tak dochází pouze k formálnímu záboru zemědělských ploch, aniž by tak fakticky bylo zasaženo do zemědělského půdního fondu. Nelze proto tvrdit, že nebyly dodrženy zásady ochrany zemědělského půdního fondu.

Pro odejmutí půdy platí podmínka uvedená v § 4 odst. 4 zákona o ochraně ZPF, dle které platí, že: „*Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.*“ Podatel namítá chybějící opatření k zadržení vody v krajině. Ačkoliv dle leteckého snímku dotčeného území jsou v ploše zelené plochy, jak uvádí podatel, nejedná se o zemědělsky obhospodařované pozemky. Pořizovatel zdůrazňuje, že zelené plochy budou v rámci plochy SO.1 určitým způsobem zachovány, jako součást veřejných prostranství, která v ploše přestavby P78 mají taktéž vzniknout. Pokud by územní plán obsahoval v ploše přestavby P78 konkrétní opatření pro zadržení vody v krajině, např. povinnost propustných povrchů, jednalo by se o přílišnou podrobnost, která nenáleží územnímu plánu. Vznik kvalitních veřejných prostranství bude ošetřen zpracováním územní studie US11.

Stejně tak pořizovatel nespátřuje porušení zásady dle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF týkající se odnímání vysoce kvalitní půdy. Jak pořizovatel uvedl výše, jedná se pouze o formální zábor, který odnímá zemědělskou půdu pouze z její evidence, nikoliv fakticky. K faktickému záboru již došlo, když dotčené pozemky nejsou dlouhodobě využívány zemědělsky. Uvedené zdůvodnění ve vztahu k ploše přestavby P78 je obsaženo také v odůvodnění změny č. 4B územního plánu (str. 79) a celkovému vyhodnocení záboru zemědělských ploch v rámci změny č. 4B územního plánu se odůvodnění věnuje vyčerpávajícím způsobem od str. 70 po str. 81. Pořizovatel také zdůrazňuje, že z hlediska záboru zemědělských půd je zásadní souhlasné stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, č. j. MZP/2023/240/1780

ze dne 18. 10. 2023 s odkazem na dřívější stanovisko č.j. MZP/2022/570/829 ze dne 29.7.2022.

Pořizovatel vymezení plochy přestavby P78 považuje za vhodné i z toho hlediska, že se jedná o přestavbu plochy již zastavěné, v blízkosti městského centra, a pro uspokojení výše uvedených potřeb města Zlín tak řešení nevyžaduje rozšiřování zastavěného a zastavitelného území na úkor nezastavěného území, ve kterém by byl nutný zábor zemědělské půdy, která je využívána k zemědělským účelům.

#### **K části V. námitek – neodůvodněnost potřeby nových ploch přestavby**

Podatel dále namítá, že pořizovatel neprokázal nemožnost využití jiných zastavitelných ploch. Pokud pořizovatel opírá potřebu vymezení plochy přestavby P78 o „*Expertní vyjádření II. k potřebě zastavitelných ploch pro bydlení ve statutárním městě Zlín*“ (leden, 2023; dále jen „**expertní vyjádření**“), pak podatel zpochybňuje jeho validitu. Expertní vyjádření je dle podatele tendenční a nepřezkoumatelné a podatel zpochybňuje jeho jednotlivé části.

Podatel k uvedenému cituje rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 4 As 220/2016 ze dne 28. 2. 2017, kde je ve výroku III. konstatováno, že „*Plochy přestavby ve smyslu § 43 odst. 1 stavebního zákona z roku 2006 podléhají povinnosti prokázat nemožnost využití již vymezených zastavitelných ploch a potřebu vymezení nových zastavitelných ploch, stanovených § 55 odst. 3 stavebního zákona z roku 2006, je-li jejich podstatou změna původně nezastavitelné plochy na plochu zastavitelnou.*“ (zdůraznění doplnil pořizovatel). Vymezením plochy přestavby P78 však nedochází ke změně původně nezastavitelné plochy na plochu zastavitelnou. Již současné znění územního plánu v předmětném území vymezuje zastavitelné a stabilizované plochy (se způsoby využití DS, SP a V). Proto nelze závěry citovaného rozhodnutí

ve vztahu k vymezení plochy přestavby P78 aplikovat. **Pořizovatel tak nemá povinnost ve vztahu k ploše přestavby P78 prokazovat, že není možné využít jiných vymezených zastavitelných ploch.**

Pro vymezení plochy přestavby P78 je zásadní že cílem města Zlín je zde vytvoření, a to postupnou přeměnou, polyfunkční plochy s charakterem městského centra. Pořizovatel proto zdůrazňuje, že stavby pro bydlení nebudou jediným, ani nutně převažujícím způsobem využití této plochy. V ploše přestavby P78 budou moci vznikat administrativní budovy, komerční objekty, vzdělávací zařízení, sportoviště, další sociální zařízení, plochy městské zeleně atd. Stejně tak je přípustným způsobem využití plochy SO.1 stávající výroba a podmíněně přípustným využitím stavby pro nerušící výrobu odpovídající charakteru daného prostředí. Pro město Zlín je současně žádoucí, aby v ploše P78 vznikaly i stavby pro bydlení. Důvodem je jednak snaha o udržitelný a vyvážený rozvoj území, jednak i cíl vymezit v blízkosti městského centra další plochy pro bydlení.

Pořizovatel dále vychází z předpokladu, že nedostatek nemovitostí určených k bydlení způsobuje jejich zdražování. Tomuto negativnímu trendu, který je zřetelný ve všech větších městech, se snaží pořizovatel vyhnout právě vymezením ploch, ve kterých budou moci nové byty a rodinné domy vznikat. Pokud má město Zlín efektivně zajistit možnost bydlení pro své občany, včetně vytvoření předpokladů pro to, aby se počet obyvatel města Zlín nadále nesnižoval, **musí k tomu na svém území vytvořit vhodné předpoklady**, např. právě vymezením ploch v rámci územního plánování. Vzhledem k přepokládanému polyfunkčnímu využití plochy přestavby P78, které by mělo vytvořit i nová pracovní místa, je stanovení funkčního využití SO.1 racionálním využitím plochy P78.

V bodě 13. námitek stává podatel svou argumentaci na zcela nesprávném předpokladu. Podatel uvádí, že 96,88 % ze 71.135 obyvatel Zlína žije v bytech, přičemž tím myslí v bytových domech, když zpochybňuje odhad expertního vyjádření, že 60 % obyvatel bude bydlet v rodinných domech a 40 % v bytových domech. Údaj, ze kterého podatel vychází, označuje procento osob bydlících v bytech, přičemž **bytem se zde rozumí byt v rodinném domě, v bytovém domě i v ostatních budovách**. Statistika Českého statistického úřadu v tabulce „Obyvatelstvo podle způsobu bydlení a podle obcí vybraného okresu“<sup>1</sup> tak konstatuje, že ve městě Zlín je celkem 74.135 bydlících osob, přičemž v bytech (v rodinném nebo v bytovém domě, popř. v jiných budovách) žije 71.860 osob. V zařízeních (např. domovy pro seniory) pak žije 1.031 osob, mimo byty a zařízení pak 1.244 osob. Nicméně k Expertnímu vyjádření II. pořizovatel obdržel řadu námitek a připomínek. Při jejich vyhodnocování bylo zjištěno, že některé použité údaje nebyly jednoznačně podepřeny dohledatelnými statistickými údaji, což by mohlo způsobit nepřezkoumatelnost výpočtu potřeby ploch bydlení. Z toho důvodu se pořizovatel rozhodl udělat výpočet znovu tak, aby byl zcela jednoznačný. Na základě doložených statistických údajů z ČSÚ o vývoji počtu obyvatel, bytů, zalidněnosti obydlých bytů, přírůstku neobydlých bytů a přírůstku bytů v zastavěném území **bylo konsistentně prokázáno**, že město Zlín pro svůj rozvoj do budoucna potřebuje další rozvojové plochy bydlení a to v poměru 48,6 % pro RD a 51,4 % pro BD. Celkem je potřeba vyčíslena na 328 ha ploch. Výpočet včetně odůvodnění je součástí odůvodnění změny 4B. Nový výpočet potřeby vymezení ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a na něm založené nové odůvodnění této potřeby zcela nahrazuje výpočet potřeby dle Expertního vyjádření II a dosavadní odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení na Expertním vyjádření II založené, vyjma přílohy č. 2 Expertního vyjádření II, která se zabývá analýzou velikosti pozemku potřebného pro výstavbu RD. Příloha č. 2 Expertního vyjádření II zůstala podkladem pro nový výpočet potřeby ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a zůstává tak nadále součástí odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení.

Skutečnost, že plocha přestavby P78 není započtena do zastavitelných ploch pro bydlení, je dle pořizovatele zcela správná. Přestavba východní části lokality Rybníky je navrhována z "kvalitativních" důvodů tvorby městského centra, nikoliv k vytváření kapacit pro bydlení. Tyto nejde v dané ploše ve výsledku ani nikterak zohlednit a předvídat, poněvadž funkční využití SO.1 zahrnuje celou škálu činností. V ploše přestavby P78 má tak docházet k postupné transformaci (jedná se o dlouhodobou záležitost, která může trvat i desítky let), když aktuálně je plocha zastavěna především výrobními a skladovacími objekty. Dominantním určením plochy přestavby P78 není bydlení a vzhledem k tomu, že bydlení zde může ve výsledku tvořit pouze marginální část využití území, vedlo by započtení celé plochy přestavby P78 do zastavitelných ploch pro bydlení ke zkreslení odhadů. Dle pořizovatele je tak správné, že plocha přestavby P78 není uvedena ve výpočtu zastavitelných ploch pro bydlení ani v rezervách pro bydlení.

Podatel dále v bodě 16. námitek uvádí, že město Zlín vykazuje v posledních letech průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál, který je mj. dán i omezenou strukturou nabídky atraktivních pracovních míst, a z uvedeného

vyvozuje, že je nesmyslné, aby si lidé ve Zlíně stavěli nákladné rodinné bydlení, když město Zlín vykazuje průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál. Podatel zde dává do souvislosti dvě skutečnosti, které se však vzájemně nepodmiňují. Otázkou podpory nabídky pracovních míst a s tím souvisejícím hospodářským potenciálem města Zlín se pořizovatel dále zabývá ve vypořádání k části VII. námitek.

Na závěr podatel namítá (v bodě 18. námitek), že expertní vyjádření nezahnuje informace, které zazněly na veřejném projednání konaném dne 23. 8. 2023. Vzhledem k tomu, že expertní vyjádření, ač bylo pro potřeby změny č. 4B územního plánu aktualizováno, bylo zpracováno v lednu 2023 a nemohlo reagovat na každou novou informaci, která vznikla po tomto datu a je otázkou, do jaké míry jsou informace vznesené na veřejném projednání z řad občanů relevantní. Územní plán je koncepce (vytváří podmínky pro realizaci záměrů s ohledem na celou řadu faktorů) a nemůže zpětně zohledňovat počet již realizovaných bytových jednotek. Pořizovatel pracuje pouze s potřebou ploch opírající se o aktuální dostupné údaje. Intenzita využití zastavěného území (včetně v mezidobí realizované zástavby) se velmi těžko zohledňuje v kapacitě potřeb. V principu vstupují do bilancí potřeby ploch vždy jen plochy zastavitelné, jejichž rozsah v územním plánu je konfrontován s údaji o potřebě (rozsahu) ploch dle nejaktuálnějších dostupných údajů.

**Z odůvodnění a to jak z původního tak nového vyplývá potřeba vymezení nových ploch pro bydlení na území města Zlín. Tyto závěry podporují rozhodnutí pořizovatele vymežit ve východní části průmyslového areálu Rybníky plochu SO.1.**

#### **K části VI. námitek – Teplárna Zlín s.r.o.**

V další části námitek podatel namítá, že z důvodu vymezení plochy přestavby P78 nebude možné dále rozšiřovat teplárnu, která se nachází v blízkosti průmyslového areálu Rybníky a zajišťuje dodávky tepla a rozvodnou síť pro celý výrobní areál Rybníků. Jelikož podatel odebírá teplo z této teplárny, má za to, že nemožnost rozšiřování teplárny zasáhne do jeho práv.

Dle pořizovatele je zásadní, že územní plán bude, i po přijetí změny č. 4B, Teplárně Zlín s.r.o. i nadále umožňovat podnikat na svých pozemcích v současném rozsahu, ačkoliv zde dochází ke změně regulace ve funkčním využití. Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011–316, vyplývá, že **vlastník nemá nárok na absolutní neměnnost využití svých pozemků podle územního plánu. Tím méně má potom takový nárok ve vztahu k pozemkům, jež sám nevlastní.** Kromě toho podatelem tvrzený zásah do práv není ničím odůvodněný, když bude moci i nadále odebírat teplo z Teplárny Zlín s.r.o.

Pořizovatel dále zdůrazňuje, že v ploše přestavby P78 se nachází pouze hlavní rozvodna elektrické energie Teplárny Zlín s.r.o. Samotná výroba tepla probíhá mimo plochu přestavby P78 a tato výrobní činnost není změnou č. 4B územního plánu nijak dotčena. Pro stavby sloužící k výrobě tepla tak platí stávající regulace dle platného územního plánu Zlína a rozšiřování této výroby nemůže být omezeno změnou č. 4B územního plánu.

#### **K části VII. námitek – porušení testu proporcionality a zásah do vlastnických práv klienta**

V poslední části námitek podatel opětovně namítá, že změna č. 4B územního plánu není činěna ve veřejném zájmu a vyhovuje pouze jedinému subjektu. Podatel rovněž odkazuje na historickou tradici Baťových závodů. Předmětnou změnou údajně dojde k likvidaci podnikání v lokalitě, což negativně ovlivní zaměstnanost a hospodářský růst města Zlín. Takový zásah do práv považuje podatel za nepřiměřený.

Účelem územního plánování je umožnit udržitelný rozvoj konkrétního území při co nejvyšším možném sladění veřejného zájmu a jednotlivých dotčených zájmů soukromých. Pořizovatel při vymezení plochy SO.1 vzal v potaz jak potřebu a zájem města Zlína vymežit novou plochu pro rozšíření městského centra, tak zájem podatele a dalších vlastníků na zachování dosavadního způsobu využití jejich pozemků a provozů. Proto také, kromě výslovného zakotvení této možnosti v podmínkách využití nově vymežované plochy SO.1, došlo po prvním veřejném projednání návrhu změny č. 4 k významnému omezení rozsahu této plochy. Blíže se k uvedenému pořizovatel vyjádřil výše v části vypořádání I. námitek. **Provedená změna č. 4B územního plánu je tak činěna ve veřejném zájmu a současně je kompromisním řešením zájmů soukromých.**

Kromě všech výše uvedených skutečností, které zdůvodňují legitimitu a racionalitu vymezení plochy P78, poukazuje

pořizovatel na skutečnost, že Ústavní soud ve své judikatuře opakovaně potvrdil, že pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební zákon a jiné právní předpisy, je **rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku** (například nálezy ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 nebo ze dne 12. 5. 2020, sp.zn. III. ÚS 709/19, podle nějž **„Rozhodování o rozvoji spravovaného území je základním právem obce a jde o výkon práva na územní samosprávu zaručeného v čl. 8, čl. 100 odst. 1, čl. 101 odst. 1 a čl. 104 odst. 2 ve spojení s čl. 101 odst. 4 Ústavy České republiky.“** Obdobně se vyjádřil také Nejvyšší správní soud v rozsudcích ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103 nebo ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011-150.

Zároveň podle citovaného nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 482/10 platí, že **„Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“** V rámci těchto mantinelů je samospráva oprávněna stanovit budoucí způsob využití jednotlivých částí svého území a rovněž tento způsob využití v odůvodněných případech měnit. Podle rozsudku Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 11. 2018, č. j. 2 As 81/2016-157, odst. [240] platí, že: **„V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku.“** Podle již výše citovaného usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120 jsou pak mj. právě s ohledem na nutnost harmonizace různých zájmů, které se v konkrétním území střetávají, dotčení vlastníci povinni strpět omezení, která pro ně z územního plánu vyplývají, pokud nepřesáhnou spravedlivou míru.

Podatel se odvolává na průmyslový charakter areálu Rybníky, který se zde dle jeho názoru nachází již od dob budování firmy Baťa. Dle pořizovatele však tato „*baťovská*“ tradice nepředurčuje, že město Zlín bude muset do budoucna bezpodmínečně respektovat, bez jakékoliv snahy o změnu, negativní vlivy spojené s průmyslovou výrobou v centru města. „*Baťovský*“ charakter města Zlín je dnes dán zejména charakterem a vzhledem původní výstavby, kterou město Zlín respektuje a usiluje o její zachování, nikoliv umístěním průmyslových činností v blízkosti městského centra. Dle názoru pořizovatele ostatně v obecné rovině k „*baťovskému*“ dědictví města Zlína patří právě schopnost přijímat i iniciovat změny ve způsobu využití svého území, které reagují na obecnější změny v celé společnosti. Samotný vznik Baťova výrobního areálu v dané lokalitě představoval, ve své době, zásadní změnu předchozího charakteru a způsobu využití území. Nebylo možné důvodně předpokládat, že by mělo jít o změnu poslední a že by stávající způsob využití areálu měl být bez jakékoli změny zachován „*na věčné časy*“.

K přeměně ploch výrobních na plochy smíšených v centrální zóně – městské centrum (SO.1) ostatně již v minulosti došlo ve východní části bývalého Baťova areálu, v blízkosti autobusového a vlakového nádraží, a to územním plánem Zlín z roku 2011 a jeho následnými změnami č. 2 a č. 3A a 3C územního plánu Zlín. Postupná proměna plochy přestavby P78 tak navazuje na tyto již provedené změny, které postupně začleňují historicky výrobní plochy do městského centra. Nejde proto o žádnou skokovou, nekoncepční změnu. Historicky sice šlo o průmyslový areál, v mnohém se však od současného stavu lišil. V dřívějších dobách se jednalo o uzavřený výrobní areál jednoho vlastníka. Nyní se jedná o areál otevřený, kde provozuje výrobní činnost několik subjektů. Vedle provozů těchto subjektů se v areálu dále nachází pošta, univerzita, fitness centra, kavárna apod. Napadená změna na tento stav, kdy areál nadále neslouží jen průmyslové výrobě, navazuje a kontinuálně jej rozvíjí. **Podatel proto neměl nejmenší důvod spoléhat se na to, že v areálu nebude docházet k žádným dalším změnám vedoucím k jeho revitalizaci a začlenění do městského centra.**

Jak uvedl podatel i v rámci námítky zpochybňující validitu expertního vyjádření, město Zlín vykazuje v posledních letech **průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál**, který je mj. dán i omezenou strukturou nabídky atraktivních pracovních míst. Podatel tvrdí, že změna č. 4B územního plánu ve svém důsledku povede k **ještě většímu snížení pracovních míst a zhoršení hospodářské situace**. S uvedeným nemůže pořizovatel souhlasit. Podatelem citovaná pasáž z expertního vyjádření, naopak dokazovala, že aktuální nabídka atraktivních pracovních míst je omezená. To je

dáno právě strukturou města Zlín, ve které plochy pro výrobu převyšují plochy pro komerci a služby. Komerční a administrativní objekty, které mohou v ploše SO.1 vznikat, mohou přispět k rozšíření nabídky atraktivních pracovních míst a zvýšit tak potenciál pracovních příležitostí. Pokud současný stav, kdy nabídka pracovních míst v průmyslových areálech města Zlín nedokáže zvrátit klesající obyvatelstvo města Zlín, pak je nutné zvolit řešení, které bude mít potenciál uvedené změnit a snížit migraci obyvatel z důvodu nedostatku atraktivních pracovních pozic. Současně pořizovatel nesouhlasí s názorem podatele, že změna funkčního využití na SO.1 způsobí likvidaci stávajících provozů a ztrátu aktuálních pracovních pozic v celé lokalitě Rybníky, když změna č. 4B územního plánu neukončuje a neznemožňuje stávající výrobu v žádné části lokality Rybníky.

Pořizovatel je přesvědčen o tom, že vymezením plochy přestavby P78 jako plochy s funkčním využitím SO.1 bylo navrženo řešení, jež dodržuje zásadu minimalizace zásahu, když umožňuje rozvoj města v souladu se stanovenými cíli a zároveň zachovává stávající využití nemovitostí v dané ploše. Současně pořizovatel upozorňuje, že dle výše citované judikatury Nejvyššího správního soudu a Ústavního soudu nemůže být do práv vlastníků pozemků a staveb fakticky zasaženo, když je i přes změnu funkčního využití nadále umožněna stávající podnikatelská činnost. **Proto má pořizovatel za to, že navržené řešení plně respektuje zásadu minimalizace zásahu a přispívá k udržitelnému rozvoji města Zlína.**

## **2a. FORMA TRADE 339 s.r.o.**

Námítka ze dne 30. 8. 2023

Společnost **FORMA TRADE 339 s. r. o.** se sídlem Prštné 86, 760 01 Zlín, IČ 09770852, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, v oddíle C, vložce 120770 (dále jen „společnost“) tímto podává námítky proti návrhu změny č. 4B územního plánu města Zlína, kde se konalo opakované veřejné projednání dne 23. 8. 2023.

Společnost je vlastníkem těchto nemovitostí:

1.pozemku parc. č. st. 1023, zastavěná plocha a nádvoří (výměra 294 m<sup>2</sup>) v k. ú. Prštné, obec Zlín, jehož součástí je budova s č. p. 728, jiná stavba, na adrese Rybníky IX č. p. 728;

2.pozemku parc. č. 529/109, ostatní plocha, způsob využití - manipulační plocha (výměra 1625 m<sup>2</sup>) v k. ú. Prštné, obec Zlín;

vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnickém č. 2542 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, které jsou navrhovanou změnou ÚP dotčeny, neboť se nachází v tzv. západní části výrobního areálu Rybníky, který bezprostředně sousedí s návrhovou plochou přestavby č. 1184, U18, která má být změněna na plochu SO.1. Takovou změnou by byl ovlivněn rovněž náš provoz a podnikání, proto se považujeme za podatele, kterému náleží právo podávání námitek proti změně územního plánu Zlína č. 4B.

Shora uvedené pozemky společnosti jsou ve stávajícím územním plánu (tj. po změně č. 5) vedeny jako stabilizovaná plocha „SP“, tj. smíšené výrobní, kde z textové části využití těchto ploch se podává následující:

## Plochy smíšené výrobní – SP

### Hlavní využití:

- průmyslová výroba a skladování

### Přípustné využití:

- pozemky staveb pro komerční zařízení
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky sídelní zeleně
- stávající výroba betonové směsi, malt, cementu, vápna, sádry a výrobků z nich, koksu, zpracování rudy, nerostů, výroba základních chemických látek, hnojiv, dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického kaučuku v primárních formách, šrotoviště v nezměněném objemu

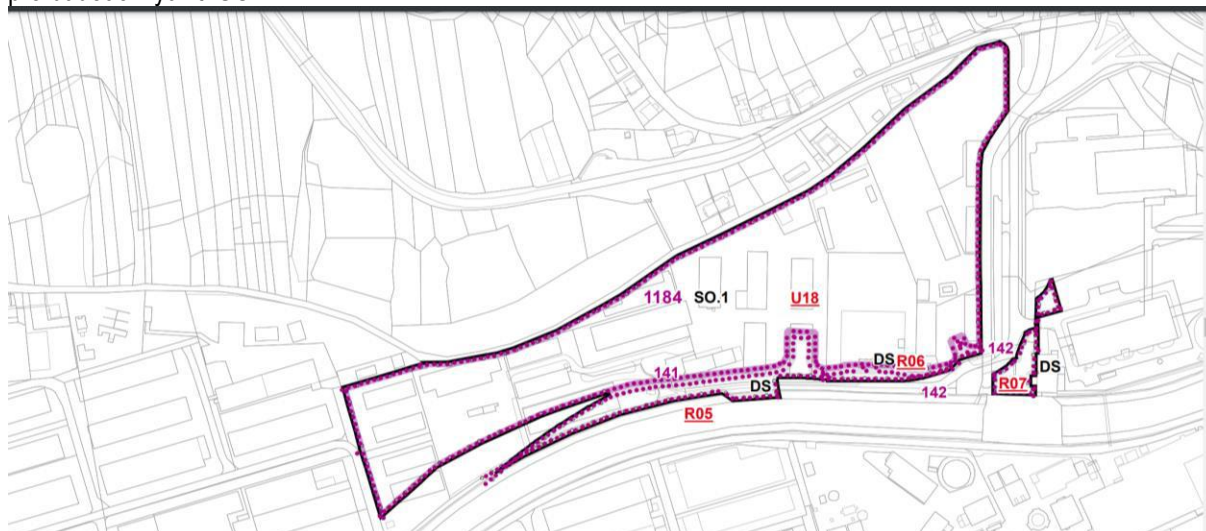
### Nepřípustné využití:

- výroba betonové směsi, malt, cementu, vápna, sádry a výrobků z nich, koksu, zpracování rudy, nerostů, výroba základních chemických látek, hnojiv, dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického kaučuku v primárních formách, šrotoviště
- pozemky staveb komerčních zařízení - nákupních center
- pozemky staveb komerčních zařízení - obchodních domů

### Podmíněně přípustné využití:

- pozemky výzkumných zařízení za podmínky, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení
- bydlení za podmínky, že se jedná např. o byty správce nebo majitele zařízení a za podmínky splnění hygienických limitů pro bydlení

Změnou č. 4B ÚP Zlína by západní část areálu Rybníky sousedila s plochou přestavby U18 č. 1184, která je navrhována pro budoucí využití SO.1:



Změna ve vztahu k přestavbovému území je v návrhu popisována takto:

U18	Část zast. ploch č. 141, 142 se mění na zast. plochu č. 1184; plocha přestavby s ozn. P78 (část přest. s ozn. P17 se vypouští); využití plochy podmíněno územní studií s ozn. US11
-----	--

Z odůvodnění změny č. 4B ÚP se k této ploše přestavby uvádí následující text:



„1184	P78	Zlín, Prštné	SO.1	Rybníky	využití území pro městské centrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ obsluha území z ulice Nábřeží a z budoucí Pravobřežní komunikace</li> <li>○ výšková regulace zástavby max. 2NP pro rodinné domy a max. 5NP bez podkrovní pro bytové domy a stavby občanského vybavení</li> <li>○ využití území pro umístění akusticky chráněných staveb (bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb) pouze jako podmíněně přípustné využití území za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky</li> <li>○ zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování</li> </ul>
-------	-----	-----------------	------	---------	---	---

#### I.

##### Navrhovatel plochy přestavby č. 1184

1. Návrh změny využití této lokality, které se obecně říká „lokality Rybníky“ – východní část, je činěn z podnětu soukromého subjektu – CREAM SICAV, a. s., se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ 285 45 320, která je v řešené ploše přestavby vlastníkem asi jen 30% ploch pozemků, přesto **se domáhá přestavby a změny využití území i ve vztahu k plochám, které nevládní. Návrhy ohledně využití ploch jiných vlastníků nebyl tento subjekt (CREAM) oprávněn činit a tyto změny nejsou ve veřejném zájmu, ale ryze jen v podnikatelském zájmu jednoho subjektu – CREAM SICAV, a. s., a to na náš úkor, zejména z pohledu našeho podnikání a vlastnictví nemovitostí v západní části areálu.**

#### II.

##### Náš stávající způsob využití nemovitostí

2. Sdělujeme, že naše shora uvedená budova již historicky sloužila vždy k výrobním a skladovacím účelům, jako součást průmyslového areálu firmy Baťa a později s.p. Svit (Svit a.s.) až do nynější doby. V současnosti v této budově provozujeme autoservis, dále jsou zde skladovací prostory. Zásobování objektu je řešeno kamionovou dopravou v denních i nočních hodinách. V budově pracuje okolo 7 zaměstnanců a navštíví ji denně okolo 30 zákazníků, zejména s nákladními automobily. Naše společnost investovala velké finanční prostředky do technologického vybavení budovy, vybudování sociálního zázemí pro zaměstnance a také do pořízení pozemku okolo této budovy od Statutárního města Zlína. Z těchto důvodů nechceme být omezováni sousedící navrhovanou smíšenou zónou SO.1. Záměrem naší společnosti je rekonstrukce budovy a do budoucna i možnost změny účelu užívání dle případných budoucích nájemníků, vždy však pro průmyslovou výrobu. V případě změny územního plánu bychom byli omezováni na našem provozu, jak je uvedeno dále.

#### III.

##### Rozpor s Politikou územního rozvoje (PÚR) a se Zásadami územního rozvoje (ZÚR)

3. PÚR ČR v závazném znění od 1. 9. 2021, v části týkající se Republikových priority pro zajištění udržitelného rozvoje

území stanoví, že „Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.“

4. Podle aktuálního úplného znění ZÚR (tj. ve znění Aktualizace č. 4) je potřeba *“Dbát při podpoře stabilizace a rozvoje hospodářských funkcí na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách především ... vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů výrobní činnosti na bydlení, především situováním nových ploch pro obytnou zástavbu s dostatečným odstupem od průmyslových nebo zemědělských areálů.“*

5. Navrhovaná plocha však tyto povinnosti nedodrzuje, když hned ze tří stran je obklopena plochami V, SP a DS. Ze západu sousedí se stabilizovanou plochou SP (západní část areálu Rybníky, kde je mimo jiné náš provoz a dále provozy strojírenské výroby, provoz betonárny, výroby lepidel, stavební chemie, slévárny, modelářství, sběrné suroviny, skladování, čištění vozidel, aj.) z východu s plochou V a OK.1 (dnes prodejna Lidlu) a za řekou Dřevnicí je z jižní strany celistvá plocha V bývalého areálu Svit a zčásti plochou SP. Při takovém umístění není dán dostatečný odstup od průmyslových areálů. V bývalém areálu Svit je např. provoz firmy YOKOHAMA-výrobce gumárenských směsí.

#### IV.

##### **Zábor zemědělského půdního fondu**

6. Z údajů SEA (str. 65) vyplývá, že plocha přestavby U18, č. plochy 1184, funkčního využití SO.1 Občanského vybavení – komerční zařízení o celkové výměře 6,07 ha je z toho 1,06 ha v I. třídě ochrany ZPF. Podle hodnocení podmínky dle SEA na stejném místě se má jednat o pozemky, které jsou součástí zastavěného území a tyto nejsou pro zemědělské účely využívány. Dále pak v SEA (str. 68) zpracoval uvádí, že využití ploch v této lokalitě (č. 1184, U18) je pro zemědělské využití nereálné a skutečnost je v rozporu s uvedeným určením. Uvedené však není pravdivé, nejen proto, že z doloženého snímku kat. mapy, která je uvedena na str. 65 SEA (příloha č. 2) je evidentní, že ne všechny plochy jsou skutečně zastavěny. I nadále jsou zelení, která umožňuje vsakování vody a tím její zadržování v krajině. Pro odejmutí půdy platí podmínka uvedená v § 4 odst. 4 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, tedy, že: *„(4) Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržování vody v krajině.“* Žádné takové opatření však v návrhu řešeno není.

7. Dle ust. § 4 odst. 3 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů: *„(3) Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.“* Nad odejmutím půdy takto vysoké bonity nepřevazuje žádný veřejný zájem, jak bude popsáno dále, zejména v části týkající se nepotřebnosti dalších ploch určených pro bydlení, nebo funkci smíšenou.

8. V návrhu změny k této ploše chybí konkrétní úvahy o nezbytnosti zabrat vysoce bonitní půdu. Tvzení, že se jedná o povětšinou zastavěnou plochu není pravdivé, jak je z příloženého snímku kat. mapy zřejmé. Není-li řádné odůvodnění pro tuto změnu, pak se jedná o rozpor se závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 6. 2013 pod č. j. 1 AOs 1/2013-85, sbírkové č. RS 2903/2013 *„Vymezení zastavitelné plochy o nikoliv zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází vysoce chráněná zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba v návrhu územního plánu řádně odůvodnit dle požadavků obsažených v § 4 a § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Nepostačuje pouze povšechné odůvodnění vztahující se k územnímu plánu jako celku, v němž nejsou uvedeny úvahy ohledně nezbytnosti zabrat vysoce chráněnou zemědělskou půdu v konkrétní ploše pro sledovaný konkrétní účel.“*

#### V.

##### **Neodůvodněnost potřeby nových ploch přestavby**

9. V rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 4 As 220/2016 ze dne 28. 2. 2017, je ve výroku III. konstatováno, že *„Plochy přestavby ve smyslu § 43 odst. 1 stavebního zákona z roku 2006 podléhají povinnosti prokázat nemožnost využití již vymezených zastavitelných ploch a potřebu vymezení nových zastavitelných ploch, stanovených § 55 odst. 3 stavebního zákona z roku 2006, je-li jejich podstatou změna původně nezastavitelné plochy na plochu zastavitelnou.“*

10. Nemožnost využití jiných vymezených ploch nebylo prokázáno, neboť stojí-li potřeba vymezení nových ploch bydlení na podkladovém materiálu označeného jako *„Expertní vyjádření II. k potřebě zastavitelných ploch pro bydlení ve statutárním městě Zlín“* z ledna 2023 zpravované Institutem regionálních informací, s. r. o., pak zpochybňujeme jeho validitu, když tento materiál považujeme za tendenční ve prospěch prosazení změny na plochu SO.1 a také za nepřezkoumatelný, a to z následujících důvodů:

11. Demografická prognóza rozvoje počtu obyvatel města Zlína počítá se stagnací, a přesto jsou navrhovány nové

plochy, avšak jen proto, aby se zajistila tzv. expanze druhého bydlení, což je však nesmyslné, neboť není smyslem budovat byty, které zůstanou prázdné, ale ty, které slouží k bydlení.

12. Předložená expertní analýza uvádí, že v horizontu 15ti let má dojít k úbytku bytů o 1.002, avšak tento údaj je nepodložený a neodpovídá ani údajům Českého statistického úřadu ohledně stáří bytů ve Zlíně (příloha č. 3).

13. Za podstatné však považujeme skutečnost, že měl-li Zlín v roce 2021 74.135 obyvatel, přičemž 96,88 % bydlí v bytech (tento údaj odpovídá údajům zveřejněným ČSÚ), pak expertní analýza počítá, že v horizontu 15ti let bude v rodinných domech bydlet 60 % obyvatel a 40 % v bytových domech, přičemž tomuto výpočtu nastavují zpracovatelé expertní analýzy potřebu nových hektarů vymezených pro nové rodinné domy a bytové domy (str. 9) materiálu. Takový údaj je však zcela nesmyslný a ničím nepodložený, když neodpovídá ani trendu bydlení předchozích let. Nadto, si zpracovatel sám odporuje, když pod bodem 2.9. expertní analýzy uvádí, že ve Zlíně je převis nabídky zastavitelných ploch pro bydlení. Dodává však, že tyto zastavitelné plochy jsou „reálně zastavitelné pouze s určitou pravděpodobností. Důvodem nejistoty zastavitelnosti jsou například komplikace v majetkových vztazích.“ Nic bližšího však zpracovatel ohledně této úvahy nedodává. Máme naopak za to, že tím, že jsou tyto plochy v územním plánu vymezeny, je potřeba k nim tak přistupovat a z hlediska zastavitelnosti s nimi počítat v rozsahu celých výměr, neboť pokud by u nich byl problém reálné zastavitelnosti, pak by byly z územního plánu vyřazeny v rámci pravidelné aktualizace. Našemu názoru odpovídá také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, dle kterého:

*„Jestliže vlastník pozemků nacházejících se v ploše určené k zastavění nemá v úmyslu sám pozemky zastavět nebo umožnit třetím osobám jejich zastavění, není důvod považovat takovou plochu za nezastavitelnou. Otázku zastavitelnosti je totiž třeba řešit jako otázku faktickou, nikoliv s ohledem na soukromoprávní poměry k pozemkům a stanovisko vlastníka.“* Expertní analýza tak uvedenému rozsudku odporuje a vytváří umělou potřebu nových zastavitelných ploch pro neobhajtelné důvody.

14. Expertní analýza působí tendenčně ve prospěch výstavby rodinných domů, které dle výpočtu uvedeného pod bodem 2.8 expertní analýzy je pro výstavbu bytu v bytovém domě potřeba počítat s hustotou 50 bytů na hektar, zatímco u rodinných domů je počítáno s hustotou 9,26 RD na hektar. Nejen podle tohoto výpočtu, ale i prostou logikou je pro bydlení v rodinných domech potřeba větší výměry plochy pozemku. Procenta budoucích ploch pro bydlení v rodinných domech jsou tendenční

15. Z bodu 2.10 expertní analýzy vyplynula potřeba nového bydlení pro výstavbu bytových domů 22 ha a pro výstavbu nových rodinných domů 194 ha. Není však zřejmé, zda jsou v tomto čísle již zohledněny stávající zastavitelné plochy a plochy přestavby, v nichž lze bydlení realizovat, tedy plochy B, BI, BH, SO, SO.1, SO.2, neboť všechny tyto bydlení umožňují. Z odůvodnění změny č. 4B ÚP Zlína (výťah ze str. 58 níže) vyplývá, že pro bydlení se počítá s výměrou zastavitelných ploch 193,9 ha:

#### *Změna č. 4B ÚP Zlín – odůvodnění*

Nabídka **zastavitelných ploch pro bydlení (B, BH, BI, SO)** v ÚP Zlín stanovená dle v úvodu uvedeného principu, **včetně ploch vymezených změnou č. 4B**, představuje **167,4 ha** ve struktuře:

- plochy bydlení (B)- 20,1 ha + plochy bydlení hromadného (BH) – 3,8 ha + plochy bydlení individuálního (BI)- 119,6 ha + plochy bydlení specifického (BX) – 0,3 ha – celkem **143,8 ha**
- plochy smíšené obytné SO – **23,6 ha**

Pokud započteme i **zastavitelné plochy smíšené obytné pro městská a lokální centra (SO.1, SO.2)**, v nichž však nebude mít bydlení dominantní funkci, je celková nabídka ploch **193,9 ha**

- plochy smíšené obytné v centrální zóně – městské centrum SO.1 – **1,5 ha**
- plochy smíšené obytné městské – lokální centrum SO.2 – **25 ha**

Jde o bilance, jež pro navrhované plochy změn zohledňují zastavěné území, v rámci nějž jsou již tyto plochy změn využity. Při tomto přístupu však nejsou brány obecně v potaz ani **plochy přestaveb** (tj. plochy ke změně využití stávající zástavby), což ovšem nekoliduje se způsobem výpočtu potřeby zastavitelných ploch. V principu se vždy v určité míře počítá s možností intenzifikace využití stávajících ploch pro bydlení v zastavěném území (např. v rámci proluk, přístaveb a nástaveb apod.), což je v rámci výpočtů potřeby (URBANKA) vždy zohledněno. Konkrétně je dle aktuálního RURU uveden údaj „podíl nových bytů na zastavitelných plochách“ 80 %, tj. počítá se s tím, že 20 % potřeby ploch pro bydlení bude sanováno v rámci zastavěného území a stabilizovaných ploch.

Shora uvedený výpočet však nepočítá s plochami přestavby SO.1, jak sám uvádí zpracovatel v této pasáži na str. 58 odůvodnění: „Po úpravách v rámci změny č. 4B ÚP Zlín tak zůstává disponibilní množství zastavitelných ploch pro bydlení (B, BH, BI, SO, SO.2 a SO.1 bez přestaveb) ve výši 193,9 ha, což rámcově odpovídá i stanovené potřebě.“ Je tedy

evidentní, že zastavitelnost ploch musí být vyšší, pokud by k ní byly připočteny i plochy SO.1 přestavb.

16. V expertní analýze se v rámci dílčího závěru uvádí, že „*obecný trend dalšího vývoje je obtížně předpovídat nejen s ohledem na chybějící analytické podklady ČSÚ, ale i s ohledem na makroekonomickou nestabilitu posledních let, kdy byl hypoteční trh přehřátý, viz Zpráva o finanční stabilitě 2020/2021 České národní banky*“. Vedle toho také uvádí, že „*Statutární město Zlín vykazovalo v posledních letech průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál, který je limitován jak širšími hospodářskými poměry regionu (polohou, dopravním napojením, ohrožení přenosem nezaměstnanosti), ale i vlastními podmínkami města (nízkou úrovní mezd, omezenou strukturou nabídky atraktivních pracovních míst a částečně i ohrožením krizovými jevy v sociálně ekonomické oblasti). Do roku 2030–2035 nelze očekávat výrazné hospodářské impulsy, vyvolávající útlum poklesu počtu obyvatel ve městě*.“ Avšak i přes toto kritické konstatování finanční nestability a průměrný nebo podprůměrný hospodářský potenciál, budou dle zpracovatele lidé více pořizovat nákladnější bydlení v rodinných domech. Uvedené je zjevným protimluvem, a tedy i tato pasáž dokládá tendenčnost materiálu ve prospěch nových ploch pro přestavby (bydlení).

17. Nová plocha přestavby č. 1184 není ve stávající územně plánovací dokumentaci uvedena v rezervách, s nimiž územní plán pro zastavitelnost bydlení počítá. Zcela nekonceptně se tak přistupuje k vymezení nových ploch bydlení mimo tyto rezervní plochy, čímž není zajištěna kontinuita územního plánování, jejíž nutnost respektování konstatovaly soudy např. v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50 „*územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků (srovnej rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016 - 45, a další judikaturu citovanou krajským soudem v bodě 22. napadeného rozsudku). Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem*.“

18. Na veřejném projednání návrhu změny ÚP konaném dne 23. 8. 2023 zaznělo, že lokalita nové výstavby bytů v Malenovicích pod hradem měla původně umožňovat výstavbu 40 bytů, ale fakticky je zde bytových jednotek 140. Tento údaj je vysoký a nebylo k němu přihlíženo. Přitom již dnes se v bytech bydlí, takže musely být zkolaudovány a zpracovatelem v zohledněny v potřebě bytů. Takový údaj však zjevně v materiálu chybí, přitom se jedná o podstatný nárůst bytů o 100, tedy přepočteno na výměru – 2 ha.

## VI.

### Teplárna Zlín s. r. o.

19. Součástí přestavbové plochy č. 1184 je rovněž vlastník a provozovatel teplárny – společnost Teplárna Zlín s. r. o., která zajišťuje dodávky tepla a rozvodnou síť pro celý výrobní areál Rybníků /východní i západní část/. Teplárna provozuje v těsné blízkosti Rybníků fluidní kotel a plynovou výtopnu. Probíhá zde návoz uhlí (ze skládky uhlí Teplárny) do kotle. Jedná se o návoz speciálními vozíky po visuté rampě. Tyto vozíky způsobují zejména v nočních hodinách značný hluk. Hluk způsobuje také komín, kde byl v minulosti umístěn dodatečný tlumič pro snížení pulsů.

20. Bude-li schválena přestavba U18 ve vztahu k ploše č. 1184, pak nebude možné teplárnu rozšiřovat, čímž nebude omezena na provozu jen ona, ale i další subjekty na ni napojené, které jsou jejími odběrateli, včetně nás. Náhradní dodávky od jiného dodavatele jsou přitom vyloučeny díky infrastruktuře, která je napojena jen na tohoto dodavatele.

## VII.

### Porušení testu proporcionality a zásah do našich vlastnických práv

21. Uvedená změna je stavěna výhradně ve prospěch jednoho subjektu – navrhovatele této změny – společnosti CREAM SICAV, a. s., která v předmětné lokalitě vlastní asi 30 % celkové výměry plochy. Přitom tato společnost kupovala nemovitosti v této lokalitě se znalostí, že je určena k výrobě a jako plocha průmyslová smíšená, neboť takto byla minimálně od dob budování firmy Baťa před více jak 100 lety. Schválením této změny by došlo k zásahu do našeho vlastnického práva v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod, které zaručují, že „*Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu*.“...

„*Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem*.“

22. Ze shora uvedeného vyplývá, že návrh není činěn ve veřejném zájmu, ale ve prospěch jednotlivce pro jeho podnikatelský developerský záměr, a to na úkor zavedených podnikatelských subjektů, kteří v lokalitě působí mnohem

déle než CREAM SICAV, a. s., a fakticky tak naplňují podstatnější cíle, k nimž by měl i územní plán přispívat, a to zachování zaměstnanosti a hospodářského růstu nebo alespoň stagnace. Schválením navrhované změny – přestavby plochy č. 1184 však fakticky dojde k likvidaci podnikání v dané lokalitě, což se projeví na zvýšené nezaměstnanosti, další migraci za prací, přičemž nebude důvodu, aby další plochy bydlení vznikaly, když nebude důvod proč ve Zlíně setrávat, když práce bude jinde.

## VIII.

### Obavy z budoucnosti

23. Obáváme se, že po této změně, bude-li schválena, budou následovat další kroky ke změně charakteru území v západní části Rybníky, když cílem bude postupné zmenšování ploch pro výrobu a průmysl a upřednostňování ploch pro bydlení. Stane-li se tak, pak by musely být dodržovány přísné limity pro ochranu životního prostředí a kvalitu bydlení, což by negativně ovlivnilo naši podnikatelskou činnost. Západní část areálu Rybníky by se musela podřizovat charakteru východní části.

24. Lze očekávat, že noví obyvatelé návrhové plochy č. 1184 (nebo i jen nájemci komerčních prostor) budou iniciovat u správních orgánů různá řízení za účelem kontroly dodržování limitů stanovených příslušnými normami (emise, imise, hluk) a mohou tak neodůvodněně brojit proti jakémukoliv rozšiřování nebo i jen samotné podnikatelské činnosti. Bude-li takové řízení zahájeno, pak se proti němu budeme muset bránit, což zabere čas, peníze a může oddálit plánované procesy rozšíření výroby, nebo jakékoliv stavební změny. To vše bude přinášet nejistotu do našeho podnikání.

25. Takový stav je pro nás nepřijatelný, nadto jsme přesvědčeni, že plocha charakteru SO.1 nemá v tomto území co dělat, když je prakticky uprostřed ploch výrobních a smíšených průmyslových.

## IX.

### Závěrečný návrh

**Navrhují, aby plocha přestavby U18, č. 1184 nebyla schválena, resp. aby byla z návrhu změny č. 4B vypuštěna.**

#### Rozhodnutí o námitce:

**Námitka se zamítá.**

#### Odůvodnění

Podatel v úvodu svých námitek uvádí, že je vlastníkem nemovitostí v areálu Rybníky zapsaných na LV č. 2543 k. ú. Prstné. Z námitek vyplývá, že podatel v současnosti v nemovitostech provozuje půjčovnu strojů a zařízení a dále v nich je zřízena lakovna a skladovací prostory. Dotčené nemovitosti ve vlastnictví podatele nejsou zahrnuty do předmětné změny č. 4B územního plánu Zlína, konkrétně do plochy přestavby P78. S touto plochou přestavby P78 nemovitosti podatele ani přímo nesousedí, když se nachází až na severozápadní hranici areálu Rybníky, tj. ve značné vzdálenosti od plochy přestavby P78.

Otázkou, zda jsou změnou územního plánu dotčeni i vlastníci nemovitostí v plochách, jejichž podmínky využití se touto změnou územního plánu nemění, se zabýval Nejvyšší správní soud například v rozsudku ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, v němž dovodil, že: *„Dotčenost se ovšem nevyčerpává ani v hranicích mechanicky vnímaného „sousedění“ pozemků či staveb určitých vlastníků s těmi pozemky či stavbami, na něž přímo dopadá změna územního plánu; dotčen totiž může být - ovšem spíše jen výjimečně – i vlastník pozemku (stavby) vzdálenější, má-li zamýšlená změna územního plánu takovou povahu, že při jejím provedení je reálné podstatné ovlivnění poměrů i na tomto pozemku (stavbě). „Dotčení“ se proto musí posuzovat materiálně, s důkladným uvážením poměrů příslušné lokality, konkrétních pozemků (staveb), ve vztahu, k nimž se dotčenost posuzuje, a povahy změn územního plánu.“* (obdobně např. v rozsudcích Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2022, č. j. 2 As 272/2020-81, nebo ze dne 17. 7. 2020, č. j. 2 As 58/2019-80.) Lze rovněž poukázat na usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. III. ÚS 3667/17, v němž Ústavní soud konstatoval, že za situace, kdy *„I po předmětné změně funkčního využití daných ploch v novém územním plánu se tedy stěžovatel může nadále věnovat činností provozovaným na základě dosavadních rozhodnutí a povolení“* platí závěr, že *„Práva stěžovatele vlastnit majetek (užívat své pozemky) a podnikat na něm tak nemohla být v důsledku regulace územním plánem v současnosti fakticky dotčena.“* Obdobně ve vztahu k otázce aktivní procesní legitimace k podání návrhu na soudní přezkum územního plánu nebo jeho části konstatoval Nejvyšší správní soud v usnesení svého rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 (v odst. 36 a 37), že tento návrh může zásadně podat *„jen taková osoba, která má přímý a nezprostředkovaný vztah k nějaké části území, které je územním plánem regulováno“*, tedy vlastník (spolu)vlastník pozemku nebo jiné nemovitě a oprávněný z věcného práva k takovému věcem, přičemž *„Výjimečně je též představitelné, aby aktivní procesní legitimace byla dána i tehdy, tvrdí-li*

*navrhovatel, který sám není vlastníkem nemovitosti ani nemá právo k takové cizí věci na území regulovaném územním plánem, že jeho vlastnické právo nebo jiné absolutní právo k nemovitosti nacházející se mimo území regulované územním plánem by bylo přímo dotčeno určitou aktivitou, jejíž provozování na území regulovaném územním plánem tento plán (jeho změna) připouští. Typicky půjde o vlastníka pozemku sousedícího s územím regulovaným územním plánem, který by mohl být dotčen určitou aktivitou, jejíž vlivy se významně projeví i na jeho pozemku (např. exhalacemi, hlukem, zápachem apod.) nebo které povedou k významnému snížení hodnoty jeho majetku.“*

Z citované judikatury lze dovodit závěr, že **vlastník pozemků či staveb, které se nenachází přímo v ploše, již se týká změna územního plánu, může být touto změnou na svých dotčen pouze výjimečně**, v případě, že zamýšlená změna může reálně a podstatně ovlivnit poměry na tomto pozemku či stavbě a práva podatele k nim.

Pozemky ve vlastnictví podatele nejsou zahrnuty do předmětné změny č. 4B ÚP Zlína, konkrétně do plochy přestavby P78. S touto plochou přestavby P78 pozemky podatele ani přímo nesousedí. **Přípustné způsoby využití pozemků podatele podle územního plánu zůstávají zachovány**. Ve vztahu k výkonu vlastnických práv podatele k jeho nemovitostem a k možnostem jeho podnikatelské činnosti na a v těchto nemovitostech tak nedochází změnou č. 4B ÚP k žádné změně.

V ploše přestavby P78 má být nově umožněno využití pro plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum, které má z hlediska vlivů na okolí významně nižší dopad než využití území pro dopravní infrastrukturu a k výrobní a skladovací činnosti dle současného znění územního plánu. Proto lze důvodně předpokládat, že vlastníci nemovitostí v okolí plochy P78, včetně podatele, nebudou na svých vlastnických právech k těmto nemovitostem v důsledku změny č. 4B územního plánu přímo dotčeni ve smyslu zvýšení imisní či obdobné zátěže.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a citované judikatuře **lze považovat za sporné, zda je podatel změnou č. 4B územního plánu Zlín, v aktuálně navrženém znění, skutečně „dotčen“ ve svých vlastnických právech** k nemovitostem, které v areálu Rybníky vlastní. Je zřejmé, že nemovitosti podatele se nenachází přímo v ploše, již se týká změna územního plánu, ani s touto plochou bezprostředně nesousedí. Dále je zjevné, že podatel bude i po vydání změny č. 4B moci užívat své nemovitosti k činnostem provozovaným na nich a v nich na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Nezmění se, z hlediska regulace obsažené v územním plánu, ani rozsah možností podatele své podnikání do budoucna rozvíjet a rozšiřovat. Lze rovněž důvodně předpokládat, že v důsledku změny vymezení plochy P78 nedojde k výraznějšímu zatížení sousedních nemovitostí exhalacemi, hlukem, zápachem apod., než jaké by bylo důsledkem současné regulace předmětné plochy, ale naopak ke snížení této zátěže.

Podatel ve svých námitkách tvrdí, že vymezení plochy P78 významně ovlivní budoucí rozvoj jeho podnikatelské činnosti, do které vložil značné finanční investice. Na základě analogické aplikace již výše citovaného usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 (odst. 34 a 35) je možné konstatovat, že podmínku pro podání námítky proti návrhu územního plánu nebo jeho změny lze považovat za splněnou, jestliže vlastník pozemku nebo stavby „*logicky konsekventně tvrdí*“ možnost dotčení své právní sféry tímto návrhem, tedy tvrdí, že existuje vztah mezi jeho právní sférou a územím, jež je územním plánem (jeho změnou) regulováno a pokud „*dotčení jeho práv z povahy věci myslitelné*“ právě danou formou a způsobem regulace. S přihlédnutím k obecné zásadě, podle níž platí, že nabízí-li se dvojitý možný výklad právní úpravy, je na místě zvolit ten, který poskytuje větší ochranu právům jednotlivce (například nález Ústavního soudu ze dne 28. 11. 2003 sp. zn. II. ÚS 254/01 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 2. 2007, č.j. 4 As 75/2006-52) má pořizovatel za to, že **je na místě, přes výše shrnuté pochybnosti, považovat podatele za oprávněného k podání námítek vůči proti navržené změně č. 4B**, konkrétně k vymezení plochy přestavby P78.

#### **K části I. námitek – navrhovatel plochy přestavby č. 1184**

Podatel se v úvodu svých námitek vymezuje proti skutečnosti, že změnou č. 4B územního plánu je v lokalitě Rybníky vymezena plocha přestavby P78, která se rozkládá na pozemcích vlastníků odlišných od společnosti CREAM SICAV a.s., která podala podnět k provedení předmětné změny. Podatel se domnívá, že společnost CREAM SICAV a.s., není oprávněna žádat změnu funkčního využití na pozemcích, které nevlastní.

Požizovatel k uvedenému nejprve zdůrazňuje, že ačkoliv byl jedním z důvodů pro změnu územního plánu podnět společností CREAM SICAV a.s. a VIZIA a.s. (resp. přesněji jejich připomínky ke Zprávě o uplatňování územního plánu

Zlín v období 2016–2020), nebyla odpovídající část změny ÚP, tedy vymezení plochy přestavby P78, pořízena na návrh, ale z vlastního podnětu zastupitelstva obce. O pořízení změny územního plánu, spočívající mimo jiné ve změně funkčního využití v rozsahu plochy přestavby P78 rozhodlo zastupitelstvo města Zlín. Návrh vymezení plochy přestavby P78, resp. na změnu regulace funkčního využití části areálu Rybníky, tak nelze vnímat jednoduše jako vyhovění podnětu společnosti CREAM SICAV a.s. Zadání změny, včetně hlavních cílů a požadavků na změnu územního plánu, zpracovává pořizovatel spolu s určeným zastupitelem. Město Zlín tak do zadání změny územního plánu zapracovalo své požadavky tak, aby výsledná změna odpovídala naplňování jeho dlouhodobých cílů a veřejnému zájmu.

Pořizovatel vzal při zpracování návrhu změny č. 4B ÚP Zlín, předložené do opakovaného veřejného projednání, v potaz jak potřebu a zájem města Zlína vymežit novou plochu pro rozšíření městského centra, tak zájem podatele a dalších vlastníků na zachování dosavadního způsobu využití jejich pozemků a provozů. Proto také, kromě výslovného zakotvení této možnosti v podmínkách využití nově vymežované plochy SO.1 došlo po prvním veřejném projednání návrhu změny č. 4 k významnému omezení rozsahu plochy přestavby P78.

Pořizovatel zdůrazňuje, že přeměna plochy P78 na plochu SO.1 je kompromisem rovněž mezi soukromými zájmy vlastníků nemovitostí v lokalitě Rybníky. Společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o., které v ploše P78 vlastní podstatnou část pozemků, požadovaly vymezení plochy SO.1 v celé lokalitě Rybníky, zatímco někteří další vlastníci žádali o zachování stávajícího využití plochy. Pořizovatel s ohledem na oba tyto konkurující zájmy a na stanovené cíle města Zlína na vytváření a rozvoji moderního a udržitelného centra města, přistoupil k navrženému řešení dle změny č. 4B ÚP Zlín. Pořizovatel proto vyznačil plochu SO.1 pouze ve východní lokalitě, která se nachází v těsné blízkosti městského centra a v jejíž části mají společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o. většinu pozemků (přičemž tyto společnosti taktéž uplatnily námítky k návrhu změny č. 4B územního plánu, v nichž požadovaly, aby bylo funkční využití celého areálu Rybníky změněno na plochu SO.1) a s ohledem na zájmy ostatních vlastníků výrobních objektů ponechal v západní části lokality Rybníky stávající výrobní plochu. Jelikož změna funkčního využití v ploše P78 umožňuje zachování stávající výrobní činnosti, má pořizovatel, z níže podrobněji rozvedených důvodů, za to, že předemtná změna funkčního využití plochy P78 nemůže nepřiměřeně zasáhnout do práv vlastníků stávajících výrobních objektů v ploše P78.

**Přijaté řešení tedy představuje kompromis, který umožňuje realizovat oba uvedené zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován, a aniž by byl jakýkoliv z nich významně omezen.** Prostřednictvím tohoto řešení nedochází k bezdůvodnému zvýhodnění jedné skupiny vlastníků oproti jiné skupině nacházející se v rovnocenném postavení. Ke zvýhodnění jedné skupiny vlastníků by naopak došlo, pokud by bylo požadavkům podatele bezezbytku vyhověno.

Tvrzení podatele, že společnost CREAM SICAV a.s. vlastní pouze 30 % pozemků v dané lokalitě, je navíc zkreslující, neboť se týká celého průmyslového areálu Rybníky. Změna č. 4B územního plánu se však dotýká pouze jeho menší, východní části, a právě v této východní části vlastní výše uvedené společnosti většinu pozemků.

Žádné ustanovení stavebního zákona ani jiného právního předpisu neomezuje možnost podání podnětu ke změně územního plánu pouze na pozemky, jejichž vlastníkem je podatel takového podnětu. Stejně tak není omezena ani pravomoc zastupitelstva zohlednit při rozhodnutí o pořízení změny územního plánu podnět, který se netýká (pouze) pozemků osoby, která podnět podala. Skutečnost, že změna č. 4B ÚP Zlín vychází částečně z podnětu společnosti CREAM SICAV a.s., tedy není v žádném směru v rozporu s právními předpisy.

#### **K části II. a VIII. námitek – stávající způsob využití ploch podatelem a obavy z budoucnosti**

Podatel uvádí, že v současné době své nemovitosti zapsané na LV č. 2543 v k.ú. Prštné, které se nenachází v ploše přestavby P78, využívá v současnosti k provozu půjčovny strojů a zařízení a dále jako lakovnu a skladovací prostory. Podatel zamýšlí do budoucna rekonstrukci i případně změnu účelu užívání nemovitostí (stále pro průmyslovou výrobu). Do nemovitostí již investoval značné finance a tvrdí, že změnou č. 4B územního plánu by byl v provozu omežován, jak dále uvádí zejména v části VIII. námitek – Obavy z budoucnosti. Zde podatel namítá, že se obává postupného přetvoření charakteru západní části lokality Rybníky a postupného zmenšování ploch pro výrobu a průmysl. Podatel má za to, že pokud by se tak stalo, musel by dodržovat přísné limity pro ochranu životního prostředí a kvalitu bydlení, což by negativně ovlivnilo jeho podnikání. Dále se podatel obává, že noví obyvatelé plochy přestavby P78 budou nedůvodně brojit proti jeho provozu a iniciovat řízení u správních orgánů za účelem jeho kontroly. Taková situace je pro podatele nepřijatelná.

Proto podatel zpochybňuje vhodnost stanovení funkčního využití SO.1 v areálu Rybníky.

Podle pořizovatele regulace plochy P78 nezpůsobí nepřiměřený zásah do práv podatele. K nepřiměřenému zásahu do práv podatele by došlo jen tehdy, pokud by důsledkem navrhovaného řešení bylo úplné znemožnění využití ploch, v nichž se pozemky podatele nacházejí, k jejich současnému účelu. K tomuto závěru dospěl i Ústavní soud ve svém již výše citovaném usnesení ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. III. ÚS 3667/17, podle nějž „*I po předmětné změně funkčního využití daných ploch v novém územním plánu se tedy stěžovatel může nadále věnovat činností provozovaným na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Práva stěžovatele vlastnit majetek (užívat své pozemky) a podnikat na něm tak nemohla být v důsledku regulace územním plánem v současnosti fakticky dotčena.*“ Obdobně Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38 konstatoval, že: „*Pokud jde o intenzitu zásahu do vlastnického práva stěžovatele, je třeba zdůraznit, že stěžovatel může pokračovat ve všech činnostech, jež doposud provozoval na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Případné omezení stěžovatele tedy může nastat až ve spojitosti se změnou dosavadního způsobu využívání pozemků či se změnou příslušných rozhodnutí.*“ Za této situace nepovažoval Nejvyšší správní soud za nepřiměřenou ani takovou změnu územního plánu, kterou bylo změněno přímo funkční využití pozemků ve vlastnictví navrhovatele, a to z ploch zemědělské výroby na plochy smíšené obytné.

Změna č. 4B územního plánu podatele neomezuje v možnosti nadále provozovat na svých pozemcích a ve svých nemovitostech činnosti, které aktuálně provozuje na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Na nemovitostech podatele, ač budou mít nově funkční využití SO.1, bude možné i nadále pokračovat ve stávající výrobní činnosti. Podatele změna č. 4B územního plánu ani nijak neomezuje v možnosti do budoucna rekonstruovat své nemovitosti a změnit účel jejich užívání (pro průmyslovou výrobu), když funkční využití plochy smíšené výrobní SP je na nemovitostech podatele i po předmětné změně zachováno. Podatel tak může se svými nemovitostmi do budoucna nakládat dle regulativu současně platného územního plánu Zlín. Změna č. 4B územního plánu tak nemůže mít vliv ani na již investované finanční prostředky do nemovitostí podatele.

Obava podatele z postupné změny využití celé lokality Rybníky není podložena, když v západní části lokality Rybníky nedochází k žádné změně regulace. Nicméně pořizovatel zdůrazňuje, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011–316, resp. že ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání těchto osob spočívající v tom, že dané pozemky nebudou v budoucnu dotčeny žádnou změnou (obdobně také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č.j. 1 Ao 3/2010–161).

Omezení svého provozu spojuje podatel s tím, že budou mezi ním a budoucími vlastníky bytové zástavby vznikat konfliktní situace. Možnost, že se vlastníci sousedních nemovitostí budou snažit iniciovat u správních orgánů různá řízení za účelem kontroly dodržování podmínek provozu podatele, však není nutně spojena s napadenou změnou územního plánu. Tomuto riziku je podatel vystaven již nyní tím, že jeho výroba probíhá v exponované oblasti, v níž se střetávají různé zájmy.

Dodržuje-li navíc podatel veškeré podmínky stanovené pro jeho provoz, nejsou tyto jeho obavy důvodné. Pokud stávající výrobní splňují požadavky plynoucí z právních předpisů a příslušných povolení, nebude moci být žádný budoucí vlastník nemovitosti v ploše přestavby P78 s podnětem k jejich omezení úspěšný. Proto **případné stavby pro bydlení nemohou být důvodem pro omezení stávající výroby.** V této souvislosti lze poukázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 12. 2010, č. j. 5 Ao 6/2010–65, němž se uvádí: „*Veškerá rozhodnutí správních orgánů, jež nabyla právní moci a nebyla posléze k tomu příslušným orgánem zrušena, požívají presumpce své zákonnosti a správnosti a jsou podle § 73 odst. 2 správního řádu závazná pro všechny správní orgány. To ovšem neznamená, že by nový územní plán či změna stávajícího územního plánu nemohly pro futuro vymezit plochy či koridory a stanovit podmínky pro jejich využití odlišným způsobem, než jak dosud stanoví územní rozhodnutí pro některé z pozemků, jež se mají stát součástí takového koridoru či plochy.*“ Pro úplnost pořizovatel dodává, že v případě výstavby akusticky chráněných staveb (tedy staveb, ve vztahu k nimž se uplatňují maximální přípustné limity hlučnosti dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací) budou moci tyto stavby být



povoleny pouze za splnění požadavků na ochranu před hlukem, přičemž zajištění této ochrany před nadměrným hlukem je **povinností stavebníka daného záměru**, mimo jiné za podmínek podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Pokud nebude moci stavebník zajistit náležitou ochranu před hlukem, pak zde akusticky chráněná stavba nebude moci být ani povolena.

**Obavy podatele, jako vlastníka stávajících výrobních provozů, by mohly být důvodné pouze v případě, že tyto provozy nedodržují podmínky stanovené příslušnými povoleními či právními předpisy.** V takovém případě může být provozovatel výrobní činnosti ze strany správních orgánů sankcionován či výroba omezena, a to bez ohledu na to, zda podnět k prošetření podal vlastník sousední nemovitosti či kdokoliv jiný. Pokud naopak stávající výrobní podatele splňuje veškeré požadavky plynoucí z právních předpisů a příslušných povolení, pak nebude moci být žádný budoucí vlastník nemovitosti v ploše přestavby P78 s podnětem k jejímu omezení úspěšný. Pokud podatel uvádí, že nesouhlasí s tím, aby se dotčená lokalita přetvořila na obytnou oblast, protože by následně „*musely být dodržovány přísné limity pro ochranu životního prostředí a kvalitu bydlení*“, pak pořizovatel zdůrazňuje, že dodržování příslušných limitů se nevztahuje pouze na obytné plochy, ale je povinností každého výrobce, aby svou výrobu provozoval v souladu s právními předpisy a dle vydaných povolení. Podnět k prošetření porušení zákona, či nedodržení podmínek dle vydaného povolení, je legitimním nástrojem k ochraně práv osob a zákonnosti.

Stejně jako se podatel obává, že noví vlastníci budou brojít námitkami proti rozšiřování jeho provozu, mohou se stejně tak důvodně obávat noví vlastníci, že podatel (a další stávající vlastníci v lokalitě Rybníky) budou námitkami brojít proti jakémukoliv novému záměru. Právo uplatňovat námitky z titulu dotčeného vlastníka musí být respektováno ve všech typech zástavby a ve všech plochách s různým funkčním využitím.

Z výše uvedeného vyplývá, že námitka založená na obavách z případných budoucích konfliktů mezi podatelem a budoucími vlastníky staveb v ploše SO.1 je nedůvodná. Územní plán nemůže chránit stávající výrobní objekty před možností dotčených vlastníků podávat námitky a podněty. **Pořizovatel má za to, že řádně povolená výrobní činnost, která dodržuje podmínky provozu dané povolením, může koexistovat se smíšenou zástavbou v ploše přestavby P78.**

**Pořizovatel proto uzavírá, že důsledky, které podatel dovozuje z navržené změny č. 4B územního plánu v ploše přestavby P78, nemají oporu ve znění změny č. 4B územního plánu. Zásadní je, že podatel bude moci i po změně č. 4B územního plánu na svých pozemcích a ve svých stavbách nadále provozovat podnikatelskou činnost. Předmětná změna územního plánu se nedotýká nemovitostí podatele, proto nepředstavuje nepřiměřený zásah do jeho práv.**

### **K části III. námitek – rozpor s Politikou územního rozvoje a se Zásadami územního rozvoje**

Podatel dále namítá, že změna č. 4B územního plánu nedodržuje podmínky stanovené Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje pro umístování ploch pro obytnou zástavbu s odstupem od průmyslových areálů, neboť bude plocha přestavby P78 dle jeho tvrzení ze tří stran obklopena výrobou.

Pořizovatel s tvrzeným rozporem s požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace nesouhlasí, neboť vymezení plochy přestavby P78 plně respektuje požadavky na minimalizaci negativního vlivu průmyslových areálů na bydlení stanovené v Politice územního rozvoje a v Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje. Pro plochu přestavby P78 je využití území pro umístování akusticky chráněných staveb (bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb) pouze jako podmíněně přípustné využití území za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky. Ochrana před negativními vlivy dosavadního způsobu využití území na chráněné stavby bude tudíž zajištěna.

Pro úplnost je třeba dodat, že pro stanovení funkční plochy SO.1 v předmětné lokalitě bylo vydáno **souhlasné stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje** ze dne 20. 4. 2022 s podmínkou umístování akusticky chráněných staveb (rodinné a bytové domy, stavby pro školní výchovu a vzdělávání atd.) pouze jako podmíněně přípustné za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě.

Co se týče požadavků Politiky územního rozvoje, podatel zdůrazňuje pouze cíl (24a) týkající se dostatečných odstupů od průmyslových areálů, aniž by se zabýval tím, že změna č. 4B přispěje k naplnění i jiných cílů Politiky územního rozvoje. Pořizovatel má však za to, že změna č. 4B je přínosem, i co se týče splnění cíle (24a). Konkrétně je zde uveden požadavek: „Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu.“ Změna č. 4B územního plánu uvedenému požadavku přispívá, když zmenšuje čistě průmyslovou lokalitu Rybníky a v ploše přestavby P78 do budoucna umožňuje pouze stávající výrobu v nezměněném objemu a novou nerušící výrobu. Změna č. 4B územního plánu nicméně přispívá také např. ke splnění cíle (16) tj. dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků; cíle (17) tj. vytvářet předpoklady pro vytváření pracovních příležitostí; cíle (18) tj. k podpoře vyváženého a polycentrického rozvoje sídelní struktury; cíle (19) tj. vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields) a hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území); cíle (28) tj. pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu. Zároveň navržená změna přispívá i k obdobně formulovaným cílům stanoveným Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje, jak vyplývá z odůvodnění změny č. 4B územního plánu (na str. 14–22).

Pokud jde o samotné požadavky na dostatečný odstup ploch pro bydlení od stávající průmyslové výroby, obsažené jak v politice územního rozvoje, tak i v zásadách územního rozvoje, pořizovatel zdůrazňuje, že plocha P78 není plochou čistě obytnou, ale plochou smíšenou v centrální zóně, u které nelze předpokládat, že bude jejím dominantním využitím bydlení. Pořizovatel v odůvodnění několikrát zdůraznil, že se jedná o plochu přeměny (transformace), nikoliv o nově zastavitelnou plochu. Již v rámci platného územního plánu jsou vymezeny plochy smíšené obytné (SO), které přímo sousedí s průmyslovým areálem Rybníky, a to ze západní strany, kde rodinné domy přímo navazují na areál Rybníky, a dále jsou ze severní strany vymezeny i nové plochy specificky pro bydlení. V této severní části vznikla nová obytná čtvrť, která je od průmyslového areálu Rybníky oddělena úzkým pruhem zeleně, přičemž vymezení této zastavitelné plochy pro bydlení nebránil ani provoz betonárky nacházející se na samotné severní hranici západní části průmyslového areálu Rybníky.

Zároveň nelze souhlasit s tvrzením podatele, že budoucí záměry budou v ploše přestavby P78 ze tří strany obklopeny výrobou, když z východní strany navazuje plocha P78 na objekty občanské vybavenosti a ze severní části se nachází plocha zeleně a smíšená obytná s rodinnými domy. Stejně tak v bývalém Baťově areálu, nacházející se z jižní strany plochy přestavby P78 za řekou, dochází v jeho východní části k postupné přeměně na plochy smíšené v centrální zóně.

Požadavek dostatečného odstupu je třeba hodnotit dle konkrétní situace v území. Vzhledem k tomu, že Krajská hygienická stanice vydala ke změně č. 4B územního plánu své souhlasné stanovisko (ze dne 30. 4. 2022), **považuje pořizovatel podmínky politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje z hlediska ochrany veřejného zdraví před negativními vlivy za dodržené. Namítané nedodržení požadavků Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Zlínského kraje proto pořizovatel považuje za nedůvodné.**

#### **K části IV. námitek – zábor zemědělského půdního fondu**

V další části námitek podatel zpochybňuje, že nebyly dodrženy zásady dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o ochraně ZPF**“), konkrétně § 4 odst. 3 a 4 zákona o ochraně ZPF. Zábor kvalitní zemědělské půdy není dle názoru podatele dostatečně odůvodněn.

Pro plochu přestavby P78 dojde formálně k plošně omezenému záboru pozemků ze zemědělského půdního fondu, konkrétně v rozsahu 1,06 ha v I. třídě ochrany ZPF v kulturách orná půda (0,48 ha) a zahrada (0,58 ha). Jedná se však o změnu využití výrobních ploch, které jsou součástí zastavěného území a **nejsou pro zemědělské účely využívány**. Dotčené pozemky, evidované jako zemědělské, představují z velké části zpevněné plochy výrobních areálů. Změnou č. 4B tak dochází pouze k formálnímu záboru zemědělských ploch, aniž by tak fakticky bylo zasaženo do zemědělského půdního fondu. Nelze proto tvrdit, že nebyly dodrženy zásady ochrany zemědělského půdního fondu.

Pro odejmutí půdy platí podmínka uvedená v § 4 odst. 4 zákona o ochraně ZPF, dle které platí, že: „*Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.*“ Podatel namítá chybějící opatření k zadržení vody v krajině. Ačkoliv dle leteckého snímku dotčeného území jsou v ploše zelené plochy, jak uvádí podatel, nejedná se o zemědělsky obhospodařované pozemky. Pořizovatel zdůrazňuje, že zelené plochy budou v rámci plochy SO.1 určitým způsobem zachovány, jako součást veřejných prostranství, která

v ploše přestavby P78 mají taktéž vznikat. Pokud by územní plán obsahoval v ploše přestavby P78 konkrétní opatření pro zadržení vody v krajině, např. povinnost propustných povrchů, jednalo by se o přílišnou podrobnost, která nenáleží územnímu plánu. Vznik kvalitních veřejných prostranství bude ošetřen zpracováním územní studie US11.

Stejně tak pořizovatel nespátřuje porušení zásady dle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF týkající se odnímání vysoce kvalitní půdy. Jak pořizovatel uvedl výše, jedná se pouze o formální zábor, který odnímá zemědělskou půdu pouze z její evidence, nikoliv fakticky. K faktickému záboru již došlo, když dotčené pozemky nejsou dlouhodobě využívány zemědělsky. Uvedené zdůvodnění ve vztahu k ploše přestavby P78 je obsaženo také v odůvodnění změny č. 4B územního plánu (str. 79) a celkovému vyhodnocení záboru zemědělských ploch v rámci změny č. 4B územního plánu se odůvodnění věnuje vyčerpávajícím způsobem od str. 70 po str. 81. Pořizovatel také zdůrazňuje, že z hlediska záboru zemědělských půd je zásadní souhlasné stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, č. j. MZP/2023/240/1780 ze dne 18. 10. 2023 s odkazem na dřívější stanovisko č.j. MZP/2022/570/829 ze dne 29.7.2022.

Pořizovatel vymezení plochy přestavby P78 považuje za vhodné i z toho hlediska, že se jedná o přestavbu plochy již zastavěné, v blízkosti městského centra, a pro uspokojení výše uvedených potřeb města Zlín tak řešení nevyžaduje rozšiřování zastavěného a zastavitelného území na úkor nezastavěného území, ve kterém by byl nutný zábor zemědělské půdy, která je využívána k zemědělským účelům.

### **K části V. námitek – neodůvodněnost potřeby nových ploch přestavby**

Podatel dále namítá, že pořizovatel neprokázal nemožnost využití jiných zastavitelných ploch. Pokud pořizovatel opírá potřebu vymezení plochy přestavby P78 o „*Expertní vyjádření II. k potřebě zastavitelných ploch pro bydlení ve statutárním městě Zlín*“ (leden, 2023; dále jen „**expertní vyjádření**“), pak podatel zpochybňuje jeho validitu. Expertní vyjádření je dle podatele tendenční a nepřezkoumatelné a podatel zpochybňuje jeho jednotlivé části.

Podatel k uvedenému cituje rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 4 As 220/2016 ze dne 28. 2. 2017, kde je ve výroku III. konstatováno, že „*Plochy přestavby ve smyslu § 43 odst. 1 stavebního zákona z roku 2006 podléhají povinnosti prokázat nemožnost využití již vymezených zastavitelných ploch a potřebu vymezení nových zastavitelných ploch, stanovených § 55 odst. 3 stavebního zákona z roku 2006, je-li jejich podstatou změna původně nezastavitelné plochy na plochu zastavitelnou.*“ (zdůraznění doplnil pořizovatel). Vymezením plochy přestavby P78 však nedochází ke změně původně nezastavitelné plochy na plochu zastavitelnou. Již současné znění územního plánu v předmětném území vymezuje zastavitelné a stabilizované plochy (se způsoby využití DS, SP a V). Proto nelze závěry citovaného rozhodnutí ve vztahu k vymezení plochy přestavby P78 aplikovat. **Pořizovatel tak nemá povinnost ve vztahu k ploše přestavby P78 prokazovat, že není možné využít jiných vymezených zastavitelných ploch.**

Pro vymezení plochy přestavby P78 je zásadní že cílem města Zlín je zde vytvoření, a to postupnou přeměnou, polyfunkční plochy s charakterem městského centra. Pořizovatel proto zdůrazňuje, že stavby pro bydlení nebudou jediným, ani nutně převažujícím způsobem využití této plochy. V ploše přestavby P78 budou moci vznikat administrativní budovy, komerční objekty, vzdělávací zařízení, sportoviště, další sociální zařízení, plochy městské zeleně atd. Stejně tak je přípustným způsobem využití plochy SO.1 stávající výroba a podmíněně přípustným využitím stavby pro nerušící výrobu odpovídající charakteru daného prostředí. Pro město Zlín je současně žádoucí, aby v ploše P78 vznikaly i stavby pro bydlení. Důvodem je jednak snaha o udržitelný a vyvážený rozvoj území, jednak i cíl vymezit v blízkosti městského centra další plochy pro bydlení.

Pořizovatel dále vychází z předpokladu, že nedostatek nemovitostí určených k bydlení způsobuje jejich zdražování. Tomuto negativnímu trendu, který je zřetelný ve všech větších městech, se snaží pořizovatel vyhnout právě vymezením ploch, ve kterých budou moci nové byty a rodinné domy vznikat. Pokud má město Zlín efektivně zajistit možnost bydlení pro své občany, včetně vytvoření předpokladů pro to, aby se počet obyvatel města Zlín nadále nesnižoval, **musí k tomu na svém území vytvořit vhodné předpoklady**, např. právě vymezením ploch v rámci územního plánování. Vzhledem k přepokládanému polyfunkčnímu využití plochy přestavby P78, které by mělo vytvořit i nová pracovní místa, je stanovení funkčního využití SO.1 racionálním využitím plochy P78.

V bodě 13. námitek staví podatel svou argumentaci na zcela nesprávném předpokladu. Podatel uvádí, že 96,88 % ze 71.135 obyvatel Zlína žije v bytech, přičemž tím myslí v bytových domech, když zpochybňuje odhad expertního vyjádření, že 60 % obyvatel bude bydlet v rodinných domech a 40 % v bytových domech. Údaj, ze kterého podatel vychází, označuje

procento osob bydlících v bytech, přičemž **bytem se zde rozumí byt v rodinném domě, v bytovém domě i v ostatních budovách**. Statistika Českého statistického úřadu v tabulce „Obyvatelstvo podle způsobu bydlení a podle obcí vybraného okresu“<sup>2</sup> tak konstatuje, že ve městě Zlín je celkem 74.135 bydlících osob, přičemž v bytech (v rodinném nebo v bytovém domě, popř. v jiných budovách) žije 71.860 osob. V zařízeních (např. domovy pro seniory) pak žije 1.031 osob, mimo byty a zařízení pak 1.244 osob. Nicméně k Expertnímu vyjádření II. pořizovatel obdržel řadu námitek a připomínek. Při jejich vyhodnocování bylo zjištěno, že některé použité údaje nebyly jednoznačně podepřeny dohledatelnými statistickými údaji, což by mohlo způsobit nepřezkoumatelnost výpočtu potřeby ploch bydlení. Z toho důvodu se pořizovatel rozhodl udělat výpočet znovu tak, aby byl zcela jednoznačný. Na základě doložených statistických údajů z ČSÚ o vývoji počtu obyvatel, bytů, zalidněnosti obydlených bytů, přírůstku neobydlených bytů a přírůstku bytů v zastavěném území **bylo konsistentně prokázáno**, že město Zlín pro svůj rozvoj do budoucna potřebuje další rozvojové plochy bydlení a to v poměru 48,6 % pro RD a 51,4 % pro BD. Celkem je potřeba vyčíslena na 328 ha ploch. Výpočet včetně odůvodnění je součástí odůvodnění změny 4B. Nový výpočet potřeby vymezení ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a na něm založené nové odůvodnění této potřeby zcela nahrazuje výpočet potřeby dle Expertního vyjádření II a dosavadní odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení na Expertním vyjádření II založené, vyjma přílohy č. 2 Expertního vyjádření II, která se zabývá analýzou velikosti pozemku potřebného pro výstavbu RD. Příloha č. 2 Expertního vyjádření II zůstala podkladem pro nový výpočet potřeby ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a zůstává tak nadále součástí odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení.

Skutečnost, že plocha přestavby P78 není započtena do zastavitelných ploch pro bydlení, je dle pořizovatele zcela správná. Přestavba východní části lokality Rybníky je navrhována z "kvalitativních" důvodů tvorby městského centra, nikoliv k vytváření kapacit pro bydlení. Tyto nejde v dané ploše ve výsledku ani nikterak zohlednit a předvídat, poněvadž funkční využití SO.1 zahrnuje celou škálu činností. V ploše přestavby P78 má tak docházet k postupné transformaci (jedná se o dlouhodobou záležitost, která může trvat i desítky let), když aktuálně je plocha zastavěna především výrobními a skladovacími objekty. Dominantním určením plochy přestavby P78 není bydlení a vzhledem k tomu, že bydlení zde může ve výsledku tvořit pouze marginální část využití území, vedlo by započtení celé plochy přestavby P78 do zastavitelných ploch pro bydlení ke zkreslení odhadů. Dle pořizovatele je tak správné, že plocha přestavby P78 není uvedena ve výpočtu zastavitelných ploch pro bydlení ani v rezervách pro bydlení.

Podatel dále v bodě 16. námitek uvádí, že město Zlín vykazuje v posledních letech průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál, který je mj. dán i omezenou strukturou nabídky atraktivních pracovních míst, a z uvedeného vyvozuje, že je nesmyslné, aby si lidé ve Zlíně stavěli nákladné rodinné bydlení, když město Zlín vykazuje průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál. Podatel zde dává do souvislosti dvě skutečnosti, které se však vzájemně nepodmiňují. Otázkou podpory nabídky pracovních míst a s tím souvisejícím hospodářským potenciálem města Zlín se pořizovatel dále zabývá ve vypořádání k části VII. námitek.

Na závěr podatel namítá (v bodě 18. námitek), že expertní vyjádření nezahrnuje informace, které zazněly na veřejném projednání konaném dne 23. 8. 2023. Vzhledem k tomu, že expertní vyjádření, ač bylo pro potřeby změny č. 4B územního plánu aktualizováno, bylo zpracováno v lednu 2023 a nemohlo reagovat na každou novou informaci, která vznikla po tomto datu a je otázkou, do jaké míry jsou informace vznesené na veřejném projednání z řad občanů relevantní. Územní plán je koncepce (vytváří podmínky pro realizaci záměrů s ohledem na celou řadu faktorů) a nemůže zpětně zohledňovat počet již realizovaných bytových jednotek. Pořizovatel pracuje pouze s potřebou ploch opírající se o aktuální dostupné údaje. Intenzita využití zastavěného území (včetně v mezidobí realizované zástavby) se velmi těžko zohledňuje v kapacitě potřeb. V principu vstupují do bilancí potřeby ploch vždy jen plochy zastavitelné, jejichž rozsah v územním plánu je konfrontován s údaji o potřebě (rozsahu) ploch dle nejaktuálnějších dostupných údajů.

**Z odůvodnění a to jak z původního tak nového vyplývá potřeba vymezení nových ploch pro bydlení na území města Zlín. Tyto závěry podporují rozhodnutí pořizovatele vymežit ve východní části průmyslového areálu Rybníky plochu SO.1.**

**K části VI. námitek – Teplárna Zlín s.r.o.**

V další části námitek podatel namítá, že z důvodu vymezení plochy přestavby P78 nebude možné dále rozšiřovat teplárnu,

kteřá se nachází v blízkosti průmyslového areálu Rybníky a zajišťuje dodávky tepla a rozvodnou síť pro celý výrobní areál Rybníků. Jelikož podatel odebírá teplo z této teplárny, má za to, že nemožnost rozšiřování teplárny zasáhne do jeho práv.

Dle pořizovatele je zásadní, že územní plán bude, i po přijetí změny č. 4B, Teplárně Zlín s.r.o. i nadále umožňovat podnikat na svých pozemcích v současném rozsahu, ačkoliv zde dochází ke změně regulace ve funkčním využití. Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011–316, vyplývá, že **vlastník nemá nárok na absolutní neměnnost využití svých pozemků podle územního plánu. Tím méně má potom takový nárok ve vztahu k pozemkům, jež sám nevládní.** Kromě toho podatelem tvrzený zásah do práv není ničím odůvodněný, když bude moci i nadále odebírat teplo z Teplárny Zlín s.r.o.

Pořizovatel dále zdůrazňuje, že v ploše přestavby P78 se nachází pouze hlavní rozvodna elektrické energie Teplárny Zlín s.r.o. Samotná výroba tepla probíhá mimo plochu přestavby P78 a tato výrobní činnost není změnou č. 4B územního plánu nijak dotčena. Pro stavby sloužící k výrobě tepla tak platí stávající regulace dle platného územního plánu Zlína a rozšiřování této výroby nemůže být omezeno změnou č. 4B územního plánu.

## **K části VII. námitek – porušení testu proporcionality a zásah do vlastnických práv klienta**

V poslední části námitek podatel opětovně namítá, že změna č. 4B územního plánu není činěna ve veřejném zájmu a vyhovuje pouze jedinému subjektu. Podatel rovněž odkazuje na historickou tradici Baťových závodů. Předmětnou změnou údajně dojde k likvidaci podnikání v lokalitě, což negativně ovlivní zaměstnanost a hospodářský růst města Zlín. Takový zásah do práv považuje podatel za nepřiměřený.

Účelem územního plánování je umožnit udržitelný rozvoj konkrétního území při co nejvyšším možném sladění veřejného zájmu a jednotlivých dotčených zájmů soukromých. Pořizovatel při vymezení plochy SO.1 vzal v potaz jak potřebu a zájem města Zlína vymezit novou plochu pro rozšíření městského centra, tak zájem podatele a dalších vlastníků na zachování dosavadního způsobu využití jejich pozemků a provozů. Proto také, kromě výslovného zakotvení této možnosti v podmínkách využití nově vymezované plochy SO.1, došlo po prvním veřejném projednání návrhu změny č. 4 k významnému omezení rozsahu této plochy. Blíže se k uvedenému pořizovatel vyjádřil výše v části vypořádání I. námitek. **Provedená změna č. 4B územního plánu je tak činěna ve veřejném zájmu a současně je kompromisním řešením zájmů soukromých.**

Kromě všech výše uvedených skutečností, které zdůvodňují legitimitu a racionalitu vymezení plochy P78, poukazuje pořizovatel na skutečnost, že Ústavní soud ve své judikatuře opakovaně potvrdil, že pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební zákon a jiné právní předpisy, je **rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku** (například nálezy ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 nebo ze dne 12. 5. 2020, sp.zn. III. ÚS 709/19, podle nějž **„Rozhodování o rozvoji spravovaného území je základním právem obce a jde o výkon práva na územní samosprávu zaručeného v čl. 8, čl. 100 odst. 1, čl. 101 odst. 1 a čl. 104 odst. 2 ve spojení s čl. 101 odst. 4 Ústavy České republiky.“** Obdobně se vyjádřil také Nejvyšší správní soud v rozsudcích ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103 nebo ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011-150.

Zároveň podle citovaného nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 482/10 platí, že **„Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“** V rámci těchto mantinelů je samospráva oprávněna stanovit budoucí způsob využití jednotlivých částí svého území a rovněž tento způsob využití v odůvodněných případech měnit. Podle rozsudku Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 11. 2018, č. j. 2 As 81/2016-157, odst. [240] platí, že: **„V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje**

**realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku.**“ Podle již výše citovaného usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120 jsou pak mj. právě s ohledem na nutnost harmonizace různých zájmů, které se v konkrétním území střetávají, dotčení vlastníci povinni strpět omezení, která pro ně z územního plánu vyplývají, pokud nepřesáhnou spravedlivou míru.

Podatel se odvolává na průmyslový charakter areálu Rybníky, který se zde dle jeho názoru nachází již od dob budování firmy Baťa. Dle poživatele však tato „*baťovská*“ tradice nepředurčuje, že město Zlín bude muset do budoucna bezpodmínečně respektovat, bez jakékoliv snahy o změnu, negativní vlivy spojené s průmyslovou výrobou v centru města. „*Baťovský*“ charakter města Zlín je dnes dán zejména charakterem a vzhledem původní výstavby, kterou město Zlín respektuje a usiluje o její zachování, nikoliv umístěním průmyslových činností v blízkosti městského centra. Dle názoru poživatele ostatně v obecné rovině k „*baťovskému*“ dědictví města Zlína patří právě schopnost přijímat i iniciovat změny ve způsobu využití svého území, které reagují na obecnější změny v celé společnosti. Samotný vznik Baťova výrobního areálu v dané lokalitě představoval, ve své době, zásadní změnu předchozího charakteru a způsobu využití území. Nebylo možné důvodně předpokládat, že by mělo jít o změnu poslední a že by stávající způsob využití areálu měl být bez jakékoli změny zachován „*na věčné časy*“.

K přeměně ploch výrobních na plochy smíšených v centrální zóně – městské centrum (SO.1) ostatně již v minulosti došlo ve východní části bývalého Baťova areálu, v blízkosti autobusového a vlakového nádraží, a to územním plánem Zlín z roku 2011 a jeho následnými změnami č. 2 a č. 3A a 3C územního plánu Zlín. Postupná proměna plochy přestavby P78 tak navazuje na tyto již provedené změny, které postupně začleňují historicky výrobní plochy do městského centra. Nejde proto o žádnou skokovou, nekoncepční změnu. Historicky sice šlo o průmyslový areál, v mnohém se však od současného stavu lišil. V dřívějších dobách se jednalo o uzavřený výrobní areál jednoho vlastníka. Nyní se jedná o areál otevřený, kde provozuje výrobní činnost několik subjektů. Vedle provozů těchto subjektů se v areálu dále nachází pošta, univerzita, fitness centra, kavárna apod. Napadená změna na tento stav, kdy areál nadále neslouží jen průmyslové výrobě, navazuje a kontinuálně jej rozvíjí. **Podatel proto neměl nejmenší důvod spoléhat se na to, že v areálu nebude docházet k žádným dalším změnám vedoucím k jeho revitalizaci a začlenění do městského centra.**

Jak uvedl podatel i v rámci námítky zpochybňující validitu expertního vyjádření, město Zlín vykazuje v posledních letech **průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál**, který je mj. dán i omezenou strukturou nabídky atraktivních pracovních míst. Podatel tvrdí, že změna č. 4B územního plánu ve svém důsledku povede k **ještě většímu snížení pracovních míst a zhoršení hospodářské situace**. S uvedeným nemůže poživatel souhlasit. Podatelem citovaná pasáž z expertního vyjádření naopak dokazuje, že aktuální nabídka atraktivních pracovních míst je omezená. To je dáno právě strukturou města Zlín, ve které plochy pro výrobu převyšují plochy pro komerci a služby. Komerční a administrativní objekty, které mohou v ploše SO.1 vznikat, mohou přispět k rozšíření nabídky atraktivních pracovních míst a zvýšit tak potenciál pracovních příležitostí. Pokud současný stav, kdy nabídka pracovních míst v průmyslových areálech města Zlín nedokáže zvrátit klesající obyvatelstvo města Zlín, pak je nutné zvolit řešení, které bude mít potenciál uvedené změnit a snížit migraci obyvatel z důvodu nedostatku atraktivních pracovních pozic. Současně poživatel nesouhlasí s názorem podatele, že změna funkčního využití na SO.1 způsobí likvidaci stávajících provozů a ztrátu aktuálních pracovních pozic v celé lokalitě Rybníky, když změna č. 4B územního plánu neukončuje a neznemožňuje stávající výrobu v žádné části lokality Rybníky.

Poživatel je přesvědčen o tom, že vymezením plochy přestavby P78 jako plochy s funkčním využitím SO.1 bylo navrženo řešení, jež dodržuje zásadu minimalizace zásahu, když umožňuje rozvoj města v souladu se stanovenými cíli a zároveň zachovává stávající využití nemovitostí v dané ploše. Současně poživatel upozorňuje, že dle výše citované judikatury Nejvyššího správního soudu a Ústavního soudu nemůže být do práv vlastníků pozemků a staveb fakticky zasaženo, když je i přes změnu funkčního využití nadále umožněna stávající podnikatelská činnost. **Proto má poživatel za to, že navržené řešení plně respektuje zásadu minimalizace zásahu a přispívá k udržitelnému rozvoji města Zlína.**

**2b. FORMA TRADE s.r.o., zastupuje Mgr. Eva Štauderová**

Námítka ze dne 30. 8. 2023

V právním zastoupení společnosti **FORMA TRADE s. r. o.** se sídlem Prštné 86, 760 01 Zlín, IČ 25347802, zapsané v

obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, v oddíle C, vložce 27897 (dále jen „klient“) tímto podávám námítky proti návrhu změny č. 4B územního plánu města Zlína, kde se konalo veřejné projednání dne 23. 8. 2023.

Klient je vlastníkem těchto nemovitostí:

Pozemku parc. č. st. 5538, zastavěná plocha a nádvoří (výměra 183 m<sup>2</sup>) v k. ú. Zlín, jehož součástí je budova s č. p. 7247, na adrese Nábřeží č. p. 7247, stavba pro výrobu a skladování;

Pozemku parc. č. st. 6095, zastavěná plocha a nádvoří (výměra 332 m<sup>2</sup>) v k. ú. Zlín, jehož součástí je budova s č. p. 7246, na adrese Nábřeží č. p. 7246, stavba pro výrobu a skladování;

Pozemku parc. č. 1377/31, manipulační plocha, ostatní plocha (výměra 393 m<sup>2</sup>) v k. ú. Zlín,

vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnickém č. 5859 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, které jsou navrhovanou změnou ÚP dotčeny, a to jako součást plochy přestavby č. 1184, U18, která má být změněna na plochu S0.1.

Shora uvedené pozemky klienta jsou ve stávajícím územním plánu (tj. po změně č. 5) vedeny jako stabilizovaná plocha „SP“, tj. smíšené výrobní, kde z textové části využití těchto ploch se podává následující:

### **Plochy smíšené výrobní – SP**

#### Hlavní využití:

- průmyslová výroba a skladování

#### Přípustné využití:

- pozemky staveb pro komerční zařízení
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky sídelní zeleně
- stávající výroba betonové směsi, malt, cementu, vápna, sádry a výrobků z nich, koku, zpracování rudy, nerostů, výroba základních chemických látek, hnojiv, dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického kaučuku v primárních formách, šrotoviště v nezměněném objemu

#### Nepřípustné využití:

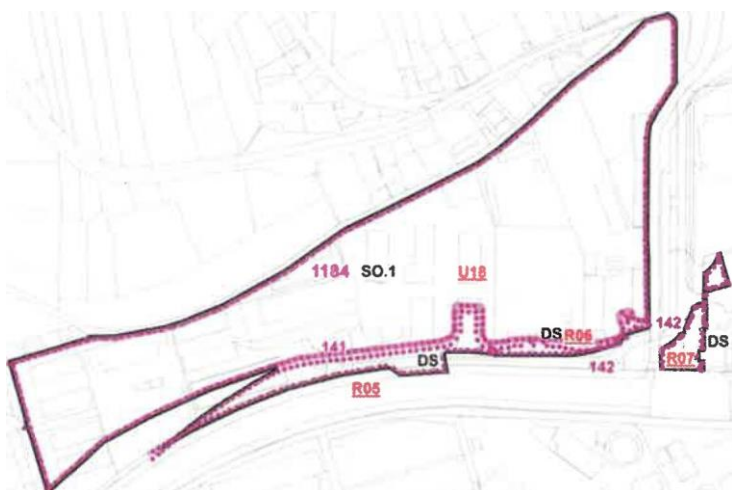
- výroba betonové směsi, malt, cementu, vápna, sádry a výrobků z nich, koku, zpracování rudy, nerostů, výroba základních chemických látek, hnojiv, dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického kaučuku v primárních formách, šrotoviště
- pozemky staveb komerčních zařízení - nákupních center
- pozemky staveb komerčních zařízení - obchodních domů

#### Podmíněně přípustné využití:

- pozemky výzkumných zařízení za podmínky, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení
- bydlení za podmínky, že se jedná např. o byty správce nebo majitele zařízení a za podmínky splnění hygienických limitů pro bydlení

Změnou č. 4B ÚP Zlína jsou pozemky klienta navrhovány k přestavbě na plochy S0.1, jako plochy přestavby U18, k tomu níže uvádím snímek příslušné části návrhu ÚP:





Změna ve vztahu k přestavbovému území je v návrhu popisována takto:

U18	Část zast. ploch č. 141, 142 se mění na zast. plochu č. 1184; plocha přestavby s ozn. P78 (část přest. s ozn. P17 se vypouští); využití plochy podmíněno územní studií s ozn. US11
-----	--

Z odůvodnění změny č. 4B ÚP se k této ploše přestavby uvádí následující text:

„1184	P78	Zlín, Prštne	SO.1	Rybníky	využití území pro městské centrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ obsluha území z ulice Nábřeží a z budoucí Pravobřežní komunikace</li> <li>○ výšková regulace zástavby max. 2NP pro rodinné domy a max. 5NP bez podkrovní pro bytové domy a stavby občanského vybavení</li> <li>○ využití území pro umístování akusticky chráněných staveb (bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb) pouze jako podmíněně přípustné využití území za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky</li> <li>○ zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování</li> </ul>
-------	-----	-----------------	------	---------	---	---



## Plochy smíšené v centrální zóně - městské centrum – SO.1

### Přípustné využití:

- pozemky staveb veřejného občanského vybavení
- pozemky staveb komerčních zařízení - obchodních domů
- pozemky staveb pro bydlení
- pozemky staveb pro komerční zařízení,
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky sídelní zeleně
- stávající výroba v nezměněném objemu

### Nepřípustné využití:

- činnosti, které jsou v rozporu s přípustným využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- pozemky staveb komerčních zařízení - nákupních center

### Podmíněné přípustné využití:

- pozemky staveb pro nerušící výrobu za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí

**Ze stávající průmyslové výrobní plochy (SP), která k tomuto účelu fakticky slouží, neboť v ní podniká desítky firem, se má stát plocha smíšená městského centra (SO.1), kde bude přípustné také bydlení.**

## I.

### **Navrhovatel plochy přestavby č. 1184**

1. Návrh změny využití této lokality, které se obecně říká „**lokality Rybníky**“ - **východní část**, je činěn z podnětu soukromého subjektu - CREAM SICAV, a. s., se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ 285 45 320, která je v řešené ploše přestavby vlastníkem asi jen 30 % ploch pozemků, přesto **se domáhá přestavby a změny využití území i ve vztahu k plochám, které nevlastní. Návrhy ohledně využití ploch jiných vlastníků nebyl tento subjekt (CREAM) oprávněn činit a tento návrh je na úkor podnikání klienta a na úkor jeho vlastnictví.**

2. Klient k navrhované změně nedal podnět ani s ní nesouhlasí, jak je rozvedeno dále:

## II.

### **Stávající způsob využití ploch klientem**

3. Klient svoje shora uvedené nemovitosti využívá od data koupě v roce 1997 (tj. 26 let) k podnikání pro výrobní účely. Až do letošního dubna v prostorách sám podnikal, když zde provozoval strojírenskou výrobu. Již historicky tyto nemovitosti sloužily vždy k výrobním a skladovacím účelům, jako součást průmyslového areálu firmy Baťa a později s. p. Svit (Svit a. s.) až do nynější doby. V současnosti tuto budovu klient pronajímá firmě DINAZ Zlín s. r. o., která ji rovněž využívá ke strojírenským účelům. Firma vyrábí a opravuje diamantové nástroje pro řezání, vrtání a broušení betonu, mramoru a dalších materiálů, přičemž ve výše uvedené budově provádí i samotné řezání a vrtání materiálů. Tyto pracovní stroje způsobují vibrace, které se přenášejí do okolí. Práce způsobují zvýšenou prašnost. V budově je umístěna speciální technologie pro výrobu a opravy diamantových nástrojů. Zde dochází k nanášení diamantových částic na části vrtáku. Při výrobě je použito technologie řezání kovu řeznými kotouči, což přináší velké zvýšení hluku do okolí. V nezbytné míře zde dochází k nanášení barev na svařené spoje nástrojů syntetickými barvami. Společnost DINAZ Zlín, s. r. o. dále provozuje v budově autodopravu. Z jižní části objektu je umístěno odsávací zařízení, které je hlučné. Vedle společnosti DINAZ Zlín s. r. o. nemovitosti klienta podnikatelsky využívá také společnost KASKON s. r. o., která zde provozuje již 30 let výkup a zpracování odpadu. K tomu využívá část budovy č. p. 7246 a 7247 a dále plochu západně od této budovy k uložení odpadu do kontejnerů, k manipulaci s odpadem a zpracování odpadu. Ze západní strany objektu probíhá řezání kovového materiálu autogenem, plazmou a řeznými kotouči. Dále zde probíhá lisování kovového materiálu mobilním paketovacím lisem LOLLINI. V místě společnost KASKON provozuje autodopravu nákladními vozidly tonáže nad 3,5 tuny, včetně kamionové dopravy. Na parkovací ploše pro nákladní automobily probíhá základní údržba těchto vozidel. Ze severní strany objektu je již 30 let umístěna kompresorová stanice pro zásobování objektu stlačeným vzduchem. Společnost KASKON provozuje tyto činnosti v třísměnném režimu. Provoz celého areálu je v třísměnném režimu v závislosti na probíhajících zakázkách a termínech kontraktů se zákazníky. V budově pracuje průměrně 10 zaměstnanců a navštíví ji denně okolo 50 zákazníků. Každodenně je zde řešeno zásobování nákladní a kamionovou dopravou.

4. Klient investoval velké finanční prostředky do rekonstrukce budovy, výstavby sociálního zázemí pro zaměstnance a také do pořízení pozemku okolo této budovy. Některé rekonstrukční práce na budově právě probíhají (viz příloha č. 1 fotografie budovy pořízené dne 29. 8. 2023). Z těchto důvodů nechce být omezován navrhovanou smíšenou zónou SO.1. Záměrem klienta je výstavba další výrobní haly, která bude navazovat ze západní strany na stávající budovu č. p. 7246 a 7247. V případě změny územního plánu dle výše uvedeného návrhu by již nebylo možno další výstavbu, která je nutná k rozvoji

podnikatelské činnosti klienta a jeho nájemců, zrealizovat. Klient má rovněž připravené investice do technologického vybavení v těchto nemovitostech.

5. Navrhovanou změnou územního plánu na zónu smíšenou S0.1 (plochy smíšené obytné v centrální zóně - městské centrum) by jeho budova (a provoz v ní) nemusela v budoucnosti vyhovět parametrům na prašnost, hluk, vibrace, provoz v nočních hodinách, odsávání, atd. V případě bytové výstavby v této lokalitě se dá předpokládat, že dodržování hygienických norem (které budou v případě smíšené zóny S0.1 přísnější, než je stávající stav), může (a s největší pravděpodobností musí k takovým situacím docházet) být důvodem k budoucím sporům mezi klientem, případně jeho nájemcem a budoucími obyvateli nově uvažovaných bytových domů. Zóna smíšená je tedy v této ploše naprosto nepřijatelná. Umístit městské centrum do výrobního areálu je naprosto nepochopitelné. Navrhované řešení umístit zónu S0.1 do průmyslového areálu narušuje princip územního plánu. Navrhované řešení narušuje ucelenost výroby a fakticky ji z těchto ploch, kam vždy patřily, vytlačuje.

6. Společnost CREAM SICAV a. s., jako žadatel o změnu územního plánu, by měl odůvodnit, proč nemůže využít dosavadní svoje parcely k realizaci podnikatelských aktivit k budování průmyslových objektů, zvláště, když si je k tomuto záměru pořizoval. Navrhované řešení znemožní rozšiřovat průmyslovou výrobu a výstavbu v doposud průmyslové zóně Rybníky.

7. Přestože vymezení ploch přestavby umožňuje kontinuální využití již existující stavby klientů, neboť stanoví podmínky pro využití území do budoucna, zasahuje do práv klienta již nyní v nemožnosti jeho rozvoje. Jakkoliv je klientům známo, že ani nový ÚP bez dalšího nebrání jakékoli úpravě, opravě či údržbě dotčené nemovitosti, tak případné zásahy do vnějšího půdorysného či výškového ohraničení stavby, (zvětšení), či jiné obdobné stavební úpravy, jež stavební zákon označuje jako změny dokončené stavby (§ 2 odst. 5 stavebního zákona), však již, musí respektovat nově nastolený právní stav.

## II.

### **Rozpor s Politikou územního rozvoje (PÚR) a se Zásadami územního rozvoje (ZÚR)**

8. PÚR ČR v závazném znění od 1. 9. 2021, v části týkající se Republikových priorit pro zajištění udržitelného rozvoje území stanoví, že *„Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.“*

9. Podle aktuálního úplného znění ZÚR (tj. ve znění Aktualizace č. 4) je potřeba *„Dbát při podpoře stabilizace a rozvoje hospodářských funkcí na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách především ...vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů výrobní činnosti na bydlení, především situováním nových ploch pro obytnou zástavbu s dostatečným odstupem od průmyslových nebo zemědělských areálů.“*

10. Navrhovaná plocha však tyto povinnosti nedodržuje, když hned ze tří stran je obklopena plochami V, SP a DS. Ze západu sousedí se stabilizovanou plochou SP (západní část areálu Rybníky, kde jsou provozy strojírenské výroby, provoz betonárny, výroby lepidel, stavební chemie, slévárny, modelářství, sběrné suroviny, skladování, čištění vozidel, aj.) z východu s plochou V a OK.1 (dnes prodejna Lidlu) a za řekou Dřevnicí je z jižní strany celistvá plocha V bývalého areálu Svit a zčásti plochou SP. Při takovém umístění není dán dostatečný odstup od průmyslových areálů. V bývalém areálu Svit je např. provoz firmy YOKOHAMA-výrobce gumárenských směsí.

## III.

### **Zábor zemědělského půdního fondu**

11. Z údajů SEA (str. 65) vyplývá, že plocha přestavby U18, č. plochy 1184, funkčního využití S0.1 Občanského vybavení - komerční zařízení o celkové výměře 6,07 ha je z toho 1,06 ha v I. třídě ochrany ZPF. Podle hodnocení podmínky dle SEA na stejném místě se má jednat o pozemky, které jsou součástí zastavěného území a tyto nejsou pro zemědělské účely využívány. Dále pak v SEA (str. 68) zpracoval uvádí, že využití ploch v této lokalitě (č. 1184, U18) je pro zemědělské využití nereálné a skutečnost je v rozporu s uvedeným určením. Uvedené však není pravdivé, nejen proto, že z doloženého snímku kat. mapy, která je uvedena na str. 65 SEA (příloha č. 2) je evidentní, že ne všechny plochy jsou skutečně zastavěny. I nadále jsou zelení, která umožňuje vsakování vody a tím její zadržení v krajině. Pro odejmutí půdy platí podmínka uvedená v §4 odst. 4 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, tedy, že: *„(4) Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.“* Žádné takové opatření však v návrhu řešeno není.

12. Dle ust. § 4 odst. 3 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů: "(3) *Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.*" Nad odejmutím půdy takto vysoké bonity nepřevažuje žádný veřejný zájem, jak bude popsáno dále, zejména v části týkající se nepotřebnosti dalších ploch určených pro bydlení, nebo funkci smíšenou.

13. V návrhu změny k této ploše chybí konkrétní úvahy o nezbytnosti zabrat vysoce bonitní půdu. Tvzení, že se jedná o povětšinou zastavěnou plochu není pravdivé, jak je z příloženého snímku kat. mapy zřejmé. Není-li řádné odůvodnění pro tuto změnu, pak se jedná o rozpor se závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 6. 2013 pod č. j. 1Aos 1/2013-85, sbírkové č. RS 2903/2013 „Vymezení zastavitelné plochy o nikoliv zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází vysoce chráněná zemědělská půda I. a II. třídy ochrany, je třeba v návrhu územního plánu řádně odůvodnit dle požadavků obsažených v § 4 a § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Nepostačuje pouze povšechné odůvodnění vztahující se k územnímu plánu jako celku, v němž nejsou uvedeny úvahy ohledně nezbytnosti zabrat vysoce chráněnou zemědělskou půdu v konkrétní ploše pro sledovaný konkrétní účel."

#### IV.

##### Neodůvodněnost potřeby nových ploch přestavby

14. V rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 4 As 220/2016 ze dne 28. 2. 2017, je ve výroku III. konstatováno, že „*Plochy přestavby ve smyslu § 43 odst. 1 stavebního zákona z roku 2006 podléhají povinnosti prokázat nemožnost využití již vymezených zastavitelných ploch a potřebu vymezení nových zastavitelných ploch, stanovených § 55 odst. 3 stavebního zákona z roku 2006, je-li jejich podstatou změna původně nezastavitelné plochy na plochu zastavitelnou.*”

15. Nemožnost využití jiných vymezených ploch nebylo prokázáno, neboť stojí-li potřeba vymezení nových ploch bydlení na podkladovém materiálu označeného jako „*Expertní vyjádření II. k potřebě zastavitelných ploch pro bydlení ve statutárním městě Zlín*” z ledna 2023 zpravované Institutem regionálních informací, s. r. o., pak klient zpochybňuje jeho validitu, když tento materiál považuje za tendenční ve prospěch prosazení změny na plochu S0.1 a také za nepřezkoumatelný, a to z následujících důvodů:

16. Demografická prognóza rozvoje počtu obyvatel města Zlína počítá se stagnací, a přesto jsou navrhovány nové plochy, avšak jen proto, aby se zajistila tzv. expanze druhého bydlení, což je však nesmyslné, neboť není smyslem budovat byty, které zůstanou prázdné, ale ty, které slouží k bydlení.

17. Předložená expertní analýza uvádí, že v horizontu 15ti let má dojít k úbytku bytů o 1.002, avšak tento údaj je nepodložený a neodpovídá ani údajům českého statistického úřadu ohledně stáří bytů ve Zlíně (příloha č. 3).

18. Za podstatné však klient považuje skutečnost, že měl-li Zlín v roce 2021 74.135 obyvatel, přičemž 96,88 % bydlí v bytech (tento údaj odpovídá údajům zveřejněným GSÚ), pak expertní analýza počítá, že v horizontu 15ti let bude v rodinných domech bydlet 60 % obyvatel a 40 % v bytových domech, přičemž tomuto výpočtu nastavují zpracovatelé expertní analýzy potřebu nových hektarů vymezených pro nové rodinné domy a bytové domy (str. 9) materiálu. Takový údaj je však zcela nesmyslný a ničím nepodložený, když neodpovídá ani trendu bydlení předchozích let. Nadto, si zpracovatel sám odporuje, když pod bodem 2.9. expertní analýzy uvádí, že ve Zlíně je převis nabídky zastavitelných ploch pro bydlení. Dodává však, že tyto zastavitelné plochy jsou „*reálně zastavitelné pouze s určitou pravděpodobností. Důvodem nejistoty zastavitelnosti jsou například komplikace v majetkových vztazích.*” Nic bližšího však zpracovatel ohledně této úvahy nedodává. Klient má naopak za to, že tím, že jsou tyto plochy v územním plánu vymezeny, je potřeba k nim tak přistupovat a z hlediska zastavitelnosti s nimi počítat v rozsahu celých výměr, neboť pokud by u nich byl problém reálné zastavitelnosti, pak by byly z územního plánu vyřazeny v rámci pravidelné aktualizace. Uvedenému názoru klienta odpovídá také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, dle kterého: „*Jestliže vlastník pozemků nacházejících se v ploše určené k zastavění nemá v úmyslu sám pozemky zastavět nebo umožnit třetím osobám jejich zastavění, není důvod považovat takovou plochu za nezastavitelnou. Otázku zastavitelnosti je totiž třeba řešit jako otázku faktickou, nikoliv s ohledem na soukromoprávní poměry k pozemkům a stanovisko vlastníka.*” Expertní analýza tak uvedenému rozsudku odporuje a vytváří umělou potřebu nových zastavitelných ploch pro neobhájitelné důvody.

19. Expertní analýza působí tendenčně ve prospěch výstavby rodinných domů, které dle výpočtu uvedeného pod bodem 2.8 expertní analýzy je pro výstavbu bytu v bytovém domě potřeba počítat s hustotou 50 bytů na hektar, zatímco u rodinných domů je počítáno s hustotou 9,26 RD na hektar. Nejen podle tohoto výpočtu, ale i prostou logikou je pro bydlení v rodinných domech potřeba větší výměry plochy pozemku. Procenta budoucích ploch pro bydlení v rodinných domech jsou tendenční

20. Z bodu 2.10 expertní analýzy vyplynula potřeba nového bydlení pro výstavbu bytových domů 22 ha a pro

výstavbu nových rodinných domů 194 ha. Není však zřejmé, zda jsou v tomto čísle již zohledněny stávající zastavitelné plochy a plochy přestavby, v nichž lze bydlení realizovat, tedy plochy B, BI, BH, SO, SO.1, SO.2, neboť všechny tyto bydlení umožňují. Z odůvodnění změny č. 4B ÚP Zlína (výťah ze str. 58 níže) vyplývá, že pro bydlení se počítá v výměrou zastavitelných ploch 193,9 ha:

Nabídka zastavitelných ploch pro bydlení (B, BH, BI, SO) v ÚP Zlín stanovená dle v úvodu uvedeného principu, včetně ploch vymezených změnou č. 4B, představuje 167,4 ha ve struktuře:

- plochy bydlení (B)- 20,1 ha + plochy bydlení hromadného (BH) – 3,8 ha + plochy bydlení individuálního (BI)- 119,6 ha + plochy bydlení specifického (BX) – 0,3 ha – celkem 143,8 ha
- plochy smíšené obytné SO – 23,6 ha

Pokud započteme i zastavitelné plochy smíšené obytné pro městská a lokální centra (SO.1, SO.2), v nichž však nebude mít bydlení dominantní funkci, je celková nabídka ploch 193,9 ha

- plochy smíšené obytné v centrální zóně – městské centrum SO.1 – 1,5 ha
- plochy smíšené obytné městské – lokální centrum SO.2 – 25 ha

Jde o bilance, jež pro navrhované plochy změn zohledňuje zastavěné území, v rámci něj jsou již tyto plochy změn využity. Při tomto přístupu však nejsou brány obecně v potaz ani plochy přestaveb (tj. plochy ke změně využití stávající zástavby), což ovšem nekoliduje se způsobem výpočtu potřeby zastavitelných ploch. V principu se vždy v určité míře počítá s možností intenzifikace využití stávajících ploch pro bydlení v zastavěném území (např. v rámci proluk, přístaveb a nástaveb apod.), což je v rámci výpočtů potřeby (URBANKA) vždy zohledněno. Konkrétně je dle aktuálního RURU uveden údaj „podíl nových bytů na zastavitelných plochách“ 80 %, tj. počítá se s tím, že 20 % potřeby ploch pro bydlení bude sanováno v rámci zastavěného území a stabilizovaných ploch.

Shora uvedený výpočet však nepočítá s plochami přestavby SO.1, jak sám uvádí zpracovatel v této pasáži na str. 58 odůvodnění: „Po úpravách v rámci změny č. 4B ÚP Zlín tak zůstává disponibilní množství zastavitelných ploch pro bydlení (B, BH, BI, SO, SO.2 a SO.1 bez přestaveb) ve výši 193,9 ha, což rámcově odpovídá i stanovené potřebě.“ Je tedy evidentní, že zastavitelnost ploch musí být vyšší, pokud by k ní byly připočteny i plochy SO.1 přestaveb.

21. V expertní analýze se v rámci dílčího závěru uvádí, že „obecný trend dalšího vývoje je obtížně předpovídat nejen s ohledem na chybějící analytické podklady ČSÚ, ale i s ohledem na makroekonomickou nestabilitu posledních let, kdy byl hypoteční trh přehřátý, viz Zpráva o finanční stabilitě 2020/2021 české národní banky. Vedle toho také uvádí, že „Statutární město Zlín vykazovalo v posledních letech průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál, který je limitován jak širšími hospodářskými poměry regionu (polohou, dopravním napojením, ohrožení přenosem nezaměstnanosti), ale i vlastními podmínkami města (nízkou úrovní mezd, omezenou strukturou nabídky atraktivních pracovních míst a částečně i ohrožením krizovými jevy v sociálně ekonomické oblasti). Do roku 2030-2035 nelze očekávat výrazné hospodářské impulsy, vyvolávající útlum poklesu počtu obyvatel ve městě.“ Avšak i přes toto kritické konstatování finanční nestability a průměrný nebo podprůměrný hospodářský potenciál, budou dle zpracovatele lidé více požívat nákladnější bydlení v rodinných domech. Uvedené je zjevným protimluvem a tedy i tato pasáž dokládá tendenčnost materiálu ve prospěch nových ploch pro přestavby (bydlení).

22. Nová plocha přestavby č. 1184 není ve stávající územně plánovací dokumentaci uvedena v rezervách, s nimiž územní plán pro zastavitelnost bydlení počítá. Zcela nekonceptně se tak přistupuje k vymezení nových ploch bydlení mimo tyto rezervní plochy, čímž není zajištěna kontinuita územního plánování, jejíž nutnost respektování konstatovaly soudy např. v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50 „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků (srovnej rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 25312016 - 45, a další judikaturu citovanou krajským soudem v bodě 22. napadeného rozsudku). Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.“

23. Na veřejném projednání návrhu změny ÚP konaném dne 23. 8. 2023 zaznělo, že lokalita nové výstavby bytů v Malenovicích pod hradem měla původně umožňovat výstavbu 40 bytů, ale takticky je zde bytových jednotek 140. Tento údaj je vysoký a nebylo k němu přihlíženo. Přitom již dnes se v bytech bydlí, takže musely být zkolaudovány a zpracovatelem v zohledněny v potřebě bytů. Takový údaj však zjevně v materiálu chybí, přitom se jedná o podstatný

nárůst bytů o 100, tedy přepočteno na výměru - 2 ha.

## V.

### Teplárna Zlín s. r. o.

24. Součástí přestavbové plochy č. 1184 je rovněž vlastník a provozovatel teplárny -společnost Teplárna Zlín s. r. o., která zajišťuje dodávky tepla a rozvodnou síť pro celý výrobní areál Rybníků /východní izápadní část/. Teplárna provozuje v těsné blízkosti Rybníků fluidní kotel a plynovou výtopnu. Probíhá zde návoz uhlí (ze skládky uhlí Teplárny) do kotle. Jedná se o návoz speciálními vozíky po visuté rampě. Tyto vozíky způsobují zejména v nočních hodinách značný hluk. Hluk způsobuje také komín, kde byl v minulosti umístěn dodatečný tlumič pro snížení pulsů.

25. Bude-li schválena přestavba U18 ve vztahu k ploše č. 1184, pak nebude možné teplárnu rozšiřovat, čímž nebude omezena na provozu jen ona, ale i další subjekty na ni napojené, které jsou jejími odběrateli. Tímto odběratelem tepla je rovněž klient. Náhradní dodávky od jiného dodavatele jsou přitom vyloučeny díky infrastruktuře, která je napojena jen na tohoto dodavatele.

## VI.

### Porušení testu proporcionality a zásah do vlastnických práv klienta

26. Uvedená změna je stavěna výhradně ve prospěch jednoho subjektu - navrhovatele této změny - společnosti CREAM SICAV, a. s., která v předmětné lokalitě vlastní asi 30 % celkové výměry plochy. Přitom tato společnost kupovala nemovitosti v této lokalitě se znalostí, že je určena k výrobě ajako plocha průmyslová smíšená, neboť takto byla minimálně od dob budování firmy Baťa před více jak 100 lety. Schválením této změny by došlo k zásahu do vlastnického práva klienta v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod, které zaručují, že „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“ . . . „*Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.*“

27. Ze shora uvedeného vyplývá, že návrh není činěn ve veřejném zájmu, ale ve prospěch jednotlivce pro jeho podnikatelský developerský záměr, a to na úrok zavedených podnikatelských subjektů, kteří v lokalitě působí mnohem déle než CREAM SICAV, a. s., a fakticky tak naplňují podstatnější cíle, k nimž by měl i územní plán přispívat, a to zachování zaměstnanosti a hospodářského růstu nebo alespoň stagnace. Schválením navrhované změny - přestavby plochy č. 1184 však fakticky dojde k likvidaci podnikání v dané lokalitě, což se projeví na zvýšené nezaměstnanosti, další migraci za prací, přičemž nebude důvodu, aby další plochy bydlení vznikaly, když nebude důvod proč ve Zlíně setrvávat, když práce bude jinde.

## VII.

### Závěrečný návrh

**S ohledem na shora uvedené proto navrhuji, aby:**

**pozemek parc. č. st. 5538, zastavěná plocha a nádvoří {výměra 183 m<sup>2</sup>} v k. ú. Zlín, jehož součástí je budova s č. p. 7247, na adrese Nábřeží č. p. 7247, stavba pro výrobu a skladování;**

**pozemek parc. č. st. 6095, zastavěná plocha a nádvoří {výměra 332 m<sup>2</sup>} v k. ú. Zlín, jehož součástí je budova s č. p. 7246, na adrese Nábřeží č. p. 7246, stavba pro výrobu a skladování;**

**pozemek parc. č. 1377/31, manipulační plocha, ostatní plocha {výměra 393 m<sup>2</sup>} v k. ú. Zlín,**

**vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnickém č. 5859 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, byly ponechány ve stávajícím zařazení, tj. stabilizované plochy smíšené průmyslové (SP).**

### Rozhodnutí o námitce:

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

### **K části I. námitek – navrhovatel plochy přestavby č. 1184**

Podatel se v úvodu svých námitek vymezuje proti skutečnosti, že změnou č. 4B územního plánu je v lokalitě Rybníky vymezena plocha přestavby P78, která se rozkládá na pozemcích vlastníků odlišných od společnosti CREAM SICAV a.s., která podala podnět k provedení předmětné změny. Podatel se domnívá, že společnost CREAM SICAV a.s., není oprávněna žádat změnu funkčního využití na pozemcích, které nevlastní.

Poživatel k uvedenému nejprve zdůrazňuje, že ačkoliv byl jedním z důvodů pro změnu územního plánu podnět

společností CREAM SICAV a.s. a VIZIA a.s. (resp. přesněji jejich připomínky ke Zprávě o uplatňování územního plánu Zlín v období 2016–2020), nebyla odpovídající část změny ÚP, tedy vymezení plochy přestavby P78, pořízena na návrh, ale z vlastního podnětu zastupitelstva obce. O pořízení změny územního plánu, spočívající mimo jiné ve změně funkčního využití v rozsahu plochy přestavby P78 rozhodlo zastupitelstvo města Zlín. Návrh vymezení plochy přestavby P78, resp. na změnu regulace funkčního využití části areálu Rybníky, tak nelze vnímat jednoduše jako vyhovění podnětu společnosti CREAM SICAV a.s. Zadání změny, včetně hlavních cílů a požadavků na změnu územního plánu, zpracovává pořizovatel spolu s určeným zastupitelem. Město Zlín tak do zadání změny územního plánu zapracovalo své požadavky tak, aby výsledná změna odpovídala naplňování jeho dlouhodobých cílů a veřejnému zájmu.

Pořizovatel vzal při zpracování návrhu změny č. 4B ÚP Zlín, předložené do opakovaného veřejného projednání, v potaz jak potřebu a zájem města Zlína vymežit novou plochu pro rozšíření městského centra, tak zájem podatele a dalších vlastníků na zachování dosavadního způsobu využití jejich pozemků a provozů. Proto také, kromě výslovného zakotvení této možnosti v podmínkách využití nově vymežované plochy SO.1 došlo po prvním veřejném projednání návrhu změny č. 4 k významnému omezení rozsahu plochy přestavby P78.

Pořizovatel zdůrazňuje, že přeměna plochy P78 na plochu SO.1 je kompromisem rovněž mezi soukromými zájmy vlastníků nemovitostí v lokalitě Rybníky. Společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o., které v ploše P78 vlastní podstatnou část pozemků, požadovaly vymezení plochy SO.1 v celé lokalitě Rybníky, zatímco někteří další vlastníci žádali o zachování stávajícího využití plochy. Pořizovatel s ohledem na oba tyto konkurující zájmy a na stanovené cíle města Zlína na vytváření a rozvoji moderního a udržitelného centra města, přistoupil k navrženému řešení dle změny č. 4B ÚP Zlín. Pořizovatel proto vyznačil plochu SO.1 pouze ve východní lokalitě, která se nachází v těsné blízkosti městského centra a v její části mají společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o. většinu pozemků (přičemž tyto společnosti taktéž uplatnily námítky k návrhu změny č. 4B územního plánu, v nichž požadovaly, aby bylo funkční využití celého areálu Rybníky změněno na plochu SO.1) a s ohledem na zájmy ostatních vlastníků výrobních objektů ponechal v západní části lokality Rybníky stávající výrobní plochu. Jelikož změna funkčního využití v ploše P78 umožňuje zachování stávající výrobní činnosti, má pořizovatel, z níže podrobněji rozvedených důvodů, za to, že předmětná změna funkčního využití plochy P78 nemůže nepřiměřeně zasáhnout do práv vlastníků stávajících výrobních objektů v ploše P78.

**Přijaté řešení tedy představuje kompromis, který umožňuje realizovat oba uvedené zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován, a aniž by byl jakýkoliv z nich významně omezen.** Prostřednictvím tohoto řešení nedochází k bezdůvodnému zvýhodnění jedné skupiny vlastníků oproti jiné skupině nacházející se v rovnocenném postavení. Ke zvýhodnění jedné skupiny vlastníků by naopak došlo, pokud by bylo požadavkům podatele bezezbytku vyhověno.

Tvrzení podatele, že společnost CREAM SICAV a.s. vlastní pouze 30 % pozemků v dané lokalitě, je navíc zkreslující, neboť se týká celého průmyslového areálu Rybníky. Změna č. 4B územního plánu se však dotýká pouze jeho menší, východní části, a právě v této východní části vlastní výše uvedené společnosti většinu pozemků.

Žádné ustanovení stavebního zákona ani jiného právního předpisu neomezuje možnost podání podnětu ke změně územního plánu pouze na pozemky, jejichž vlastníkem je podatel takového podnětu. Stejně tak není omezena ani pravomoc zastupitelstva zohlednit při rozhodnutí o pořízení změny územního plánu podnět, který se netýká (pouze) pozemků osoby, která podnět podala. Skutečnost, že změna č. 4B ÚP Zlín vychází částečně z podnětu společnosti CREAM SICAV a.s., tedy není v žádném směru v rozporu s právními předpisy.

## **K části II. námitek – stávající způsob využití ploch podatelem**

Podatel uvádí, že v současné době své nemovitosti zapsané na LV č. 5859 v k. ú. Zlín, které se nachází v ploše přestavby P78 a jsou tak dotčeny změnou č. 4B územního plánu, využívá k pronajímání jiným subjektům, které tyto nemovitosti využívají především ke strojírenské výrobě (společnost DINAZ Zlín s.r.o.) a ke zpracování odpadu a provozu autodopravy (KASKON s.r.o.). Podatel uvádí, že investoval do nemovitostí velké finanční prostředky a dále plánuje rozšíření svých objektů o další výrobní halu, přičemž tvrdí, že v případě přijetí změny č. 4B územního plánu by nebylo možné na jeho pozemcích realizovat rozšíření výroby, resp. jakékoli změny staveb, sloužících k výrobě. Dále podatel tvrdí, že navrhovanou změnou územního plánu na SO.1 by jeho nemovitost (a provoz v ní) nemusela v budoucnosti vyhovět parametrům na prašnost, hluk, vibrace a provoz v nočních hodinách. Dodržování hygienických limitů musí dle podatele

nutně vést ke sporům mezi stávajícími výrobci a budoucími vlastníky. Podatel tak zpochybňuje vhodnost řešení (vymezení plochy P78) a tvrdí, že touto změnou dojde k vytlačení průmyslové výroby z lokality a k nemožnosti rozšiřovat výrobu v celém areálu Rybníky. Podatel dále namítá, že společnost CREAM SICAV a.s., nezdůvodnila, proč nemůže využít své dosavadní pozemky k realizaci podnikatelských aktivit. Na závěr podatel uvádí, že změna zasahuje do jeho práv v nemožnosti jeho rozvoje, když rozšiřování staveb sloužících k výrobě bude muset respektovat podmínky změny č. 4B územního plánu.

K námitce podatele, že společnost CREAM SICAV a.s., nezdůvodnila, proč nemůže využít své dosavadní pozemky k realizaci podnikatelských aktivit, pořizovatel uvádí, že žádné ustanovení stavebního zákona ani jiného právního předpisu takovou povinnost nestanoví. Jak bylo uvedeno výše, vychází změna č. 4B územního plánu z podnětu společnosti CREAM SICAV a.s., přičemž náležitostí tohoto podnětu není povinnost zdůvodnit proč žadatel nemůže využít své dosavadní pozemky k realizaci zamýšlených podnikatelských aktivit.

Podle pořizovatele regulace plochy P78 nezpůsobí nepřiměřený zásah do práv podatele. K nepřiměřenému zásahu do práv podatele by došlo jen tehdy, pokud by důsledkem navrhovaného řešení bylo úplné znemožnění využití ploch, v nichž se pozemky podatele nacházejí, k jejich současnému účelu. K tomuto závěru dospěl i Ústavní soud ve svém již výše citovaném usnesení ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. III. ÚS 3667/17, podle něž *„I po předmětné změně funkčního využití daných ploch v novém územním plánu se tedy stěžovatel může nadále věnovat činností provozovaným na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Práva stěžovatele vlastnit majetek (užívat své pozemky) a podnikat na něm tak nemohla být v důsledku regulace územním plánem v současnosti fakticky dotčena.“* Obdobně Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38 konstatoval, že: *„Pokud jde o intenzitu zásahu do vlastnického práva stěžovatele, je třeba zdůraznit, že stěžovatel může pokračovat ve všech činnostech, jež doposud provozoval na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Případné omezení stěžovatele tedy může nastat až ve spojitosti se změnou dosavadního způsobu využívání pozemků či se změnou příslušných rozhodnutí.“* Za této situace nepovažoval Nejvyšší správní soud za nepřiměřenou takovou změnu územního plánu, kterou bylo změněno přímo funkční využití pozemků ve vlastnictví navrhovatele, a to z ploch zemědělské výroby na plochy smíšené obytné.

Změna č. 4B územního plánu podatele neomezuje v možnosti nadále provozovat na svých pozemcích a ve svých nemovitostech činnosti, které aktuálně provozuje na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Na nemovitostech podatele, ač budou mít nově funkční využití SO.1, bude možné i nadále pokračovat ve stávající výrobní činnosti. Tuto skutečnost potvrzuje i podatel ve svých námitkách (bod 7. na str. 5 námitek).

Co se týče namítané nemožnosti rozšiřování podnikatelské činnosti na pozemcích podatele, nevyplývá tento důsledek, ve vztahu k ploše P78, ze změny č. 4B územního plánu obecně a absolutně, jak tvrdí podatel. Je nutné rozlišovat, o jaké konkrétní podnikání (včetně výrobních činností) jde. Již aktuálně platný územní plán stanoví, které činnosti průmyslové výroby se nemohou v ploše smíšené výrobní (SP) dále rozšiřovat (tyto činnosti jsou vymezeny v podmínkách pro využití ploch smíšených výrobních – SP, na str. 88 textové části územního plánu Zlín).

Podatel uvádí, že v jeho nemovitostech nájemci provozují strojírenskou výrobu a dále zpracování odpadů a autodopravu. Ačkoliv podatel zdůrazňuje negativní vlivy těchto provozů, nejsou tyto činnosti dle současné regulace plochy SP v rozšiřování omezeny. Nelze přitom vyloučit, že tyto provozování mohou splnit podmínky nezbytné k tomu, aby se mohly rozšiřovat i v budoucnu. Podmínky pro využití ploch smíšených obytných v centrální zóně – městské centrum (SO.1) uvádí v podmíněně přípustném využití: *„pozemky staveb pro nerušící výrobu za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí“.* Podatel tak může do budoucna rozšiřovat svou výrobní činnosti, pokud zajistí splnění podmínek nerušící výroby (tj. vyhoví parametrům na prašnost, hluk, vibrace a provoz v nočních hodinách). Tento požadavek je zcela legitimní, vzhledem ke skutečnosti, že již dnes je průmyslový areál Rybníky obklopen plochami smíšenými obytnými (ze severní a západní strany) a plochami občanského vybavení (z východní strany), přičemž i v samotném areálu se již dnes nachází několik subjektů, které zde neprovozují výrobní činnost (např. přímo naproti nemovitosti podatele se nachází sportovní hala).

Zásadní je také skutečnost, že podatel své nemovitosti nevyužívá k vlastní výrobě, ale pronajímá je jiným subjektům. Podnikatelskou činností podatele je tedy pronájem nemovitostí. Změnou č. 4B územního plánu nebude nijak dotčena možnost podatele i nadále pronajímat své nemovitosti, například k nerušící výrobě, splňující podmínky územního plánu. Pořizovatel má také za to, že změnou č. 4B územního plánu dojde k navýšení hodnoty nemovitostí v ploše přestavby P78, když předmětnou změnou dochází ke zrušení vymezení plochy pro dopravu DS 141, 142, které představovalo v tomto rozsahu faktickou stavební uzávěru.

Řada možných změn stávajících provozů, spočívajících v jejich modernizaci a v investicích do technologií, kromě toho ani není závislá na regulaci obsažené v územním plánu, neboť pokud nejsou spojeny s umístováním nových staveb nebo stavebními úpravami, vyžadujícími povolení stavebního úřadu nebo nespočívají ve změně způsobu užívání stavby, nebudou takovéto změny z hlediska souladu s územním plánem vůbec posuzovány.

Obecné tvrzení podatele, že změna č. 4B územního plánu vytlačuje z areálu Rybníky výrobu a omezuje její rozšiřování, tedy není důvodné, neboť:

- v západní části areálu Rybníky je umožněna stávající výroba a její rozšiřování dle podmínek stanových pro využití ploch smíšených výrobních (SP) dle platného územního plánu;

- ve východní části areálu Rybníky (v ploše přestavby P78) je změnou č. 4B územního plánu umožněna stávající výroba v nezměněném objemu a umístování a rozšiřování nerušící výroby.

Námítky podatele proti případnému novému způsobu využití jednotlivých pozemků v nově vymezené ploše P78 (SO.1), resp. proti nově navrženým stavbám, pokud by nepřiměřeně zasahovaly do práv podatele na využití jím vlastněných nemovitostí, budou muset být zohledněny příslušnými správními orgány v budoucích povolovacích řízeních (srov. k tomu výše citované usnesení Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 3667/17). Nelze proto dojít k závěru, že navržené vymezení plochy SO.1 je nepřiměřené, jen na základě abstraktní obavy podatele z budoucích negativních dopadů nového způsobu využití plochy P78, resp. nových staveb v této ploše, na možnosti využití jeho nemovitostí.

Omezení rozšiřování svých výroben a podnikání spojuje podatel s tím, že budou mezi ním a budoucími vlastníky bytové zástavby vznikat konfliktní situace. Možnost, že se vlastníci sousedních nemovitostí budou snažit iniciovat u správních orgánů různá řízení za účelem kontroly dodržování podmínek provozu podatele, však není nutně spojena s napadenou změnou územního plánu. Tomuto riziku je podatel vystaven již nyní tím, že jeho výroba probíhá v exponované oblasti, v níž se střetávají různé zájmy.

Dodržuje-li navíc podatel veškeré podmínky stanovené pro jeho provoz, nejsou tyto jeho obavy důvodné. Pokud stávající výrobní splňují požadavky plynoucí z právních předpisů a příslušných povolení, nebude moci být žádný budoucí vlastník nemovitosti v ploše přestavby P78 s podnětem k jejich omezení úspěšný. Proto **případné stavby pro bydlení nemohou být důvodem pro omezení stávající výroby**. V této souvislosti lze poukázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 12. 2010, č. j. 5 Ao 6/2010–65, němž se uvádí: „*Veškerá rozhodnutí správních orgánů, jež nabyla právní moci a nebyla posláze k tomu příslušným orgánem zrušena, požívají presumpce své zákonnosti a správnosti a jsou podle § 73 odst. 2 správního řádu závazná pro všechny správní orgány. To ovšem neznamená, že by nový územní plán či změna stávajícího územního plánu nemohly pro futuro vymezit plochy či koridory a stanovit podmínky pro jejich využití odlišným způsobem, než jak dosud stanoví územní rozhodnutí pro některé z pozemků, jež se mají stát součástí takového koridoru či plochy.*“ Pro úplnost pořizovatel dodává, že v případě výstavby akusticky chráněných staveb (tedy staveb, ve vztahu k nimž se uplatňují maximální přípustné limity hlučnosti dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací) budou moci tyto stavby být povoleny pouze za splnění požadavků na ochranu před hlukem, přičemž zajištění této ochrany před nadměrným hlukem je **povinností stavebníka daného záměru**, mimo jiné za podmínek podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Pokud nebude moci stavebník zajistit náležitou ochranu před hlukem, pak zde akusticky chráněná stavba nebude moci být ani povolena.

Stejně jako se podatel obává, že noví vlastníci budou brojit námitkami proti rozšiřování jeho provozu, mohou se stejně tak důvodně obávat noví vlastníci, že podatel (a další stávající vlastníci v lokalitě Rybníky) budou námitkami brojit proti jakémukoliv novému záměru. Právo uplatňovat námitky z titulu dotčeného vlastníka musí být respektováno ve všech typech zástavby a ve všech plochách s různým funkčním využitím.

Z výše uvedeného vyplývá, že námitka založená na obavách z případných budoucích konfliktů mezi podatelem a budoucími vlastníky staveb v ploše SO.1 je nedůvodná. Územní plán nemůže chránit stávající výrobní objekty před možností dotčených vlastníků podávat námitky a podněty. **Pořizovatel má za to, že řádně povolená výrobní činnost, která dodržuje podmínky provozu dané povolením, může koexistovat se smíšenou zástavbou v ploše přestavby P78.**

**Pořizovatel proto uzavírá, že důsledky, které podatel dovozuje z navržené změny č. 4B územního plánu v ploše přestavby P78, nemají oporu ve znění změny č. 4B územního plánu. Zásadní je, že podatel bude moci i po změně**



**č. 4B územního plánu na svých pozemcích a ve svých stavbách nadále provozovat podnikatelskou činnost v dosavadním rozsahu. Předmětná změna územního plánu proto nepředstavuje nepřiměřený zásah do práv podatele.**

## **K části II. námitek – rozpor s Politikou územního rozvoje a se Zásadami územního rozvoje**

Podatel dále namítá, že změna č. 4B územního plánu nedodržuje podmínky stanovené Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje pro umístování ploch pro obytnou zástavbu s odstupem od průmyslových areálů, neboť bude plocha přestavby P78 dle jeho tvrzení ze tří stran obklopena výrobou.

Poživatel s tvrzeným rozporem s požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace nesouhlasí, neboť vymezení plochy přestavby P78 plně respektuje požadavky na minimalizaci negativního vlivu průmyslových areálů na bydlení stanovené v Politice územního rozvoje a v Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje. Pro plochu přestavby P78 je využití území pro umístování akusticky chráněných staveb (bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb) pouze jako podmíněně přípustné využití území za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky. Ochrana před negativními vlivy dosavadního způsobu využití území na chráněné stavby bude tudíž zajištěna.

Pro úplnost je třeba dodat, že pro stanovení funkční plochy SO.1 v předmětné lokalitě bylo vydáno **souhlasné stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje** ze dne 20. 4. 2022 s podmínkou umístování akusticky chráněných staveb (rodinné a bytové domy, stavby pro školní výchovu a vzdělávání atd.) pouze jako podmíněně přípustné za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě.

Co se týče požadavků Politiky územního rozvoje, podatel zdůrazňuje pouze cíl (24a) týkající se dostatečných odstupů od průmyslových areálů, aniž by se zabýval tím, že změna č. 4B přispěje k naplnění i jiných cílů Politiky územního rozvoje. Poživatel má však za to, že změna č. 4B je přínosem, i co se týče splnění cíle (24a). Konkrétně je zde uveden požadavek: *„Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu.“* Změna č. 4B územního plánu uvedenému požadavku přispívá, když zmenšuje čistě průmyslovou lokalitu Rybníky a v ploše přestavby P78 do budoucna umožňuje pouze stávající výrobu v nezměněném objemu a novou nerušící výrobu. Změna č. 4B územního plánu nicméně přispívá také např. ke splnění cíle (16) tj. dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků; cíle (17) tj. vytvářet předpoklady pro vytváření pracovních příležitostí; cíle (18) tj. k podpoře vyváženého a polycentrického rozvoje sídelní struktury; cíle (19) tj. vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields) a hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území); cíle (28) tj. pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu. Zároveň navržená změna přispívá i k obdobně formulovaným cílům stanoveným Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje, jak vyplývá z odůvodnění změny č. 4B územního plánu (na str. 14–22).

Pokud jde o samotné požadavky na dostatečný odstup ploch pro bydlení od stávající průmyslové výroby, obsažené jak v politice územního rozvoje, tak i v zásadách územního rozvoje, poživatel zdůrazňuje, že plocha P78 není plochou čistě obytnou, ale plochou smíšenou v centrální zóně, u které nelze předpokládat, že bude jejím dominantním využitím bydlení. Poživatel v odůvodnění několikrát zdůraznil, že se jedná o plochu přeměny (transformace), nikoliv o nově zastavitelnou plochu. Již v rámci platného územního plánu jsou vymezeny plochy smíšené obytné (SO), které přímo sousedí s průmyslovým areálem Rybníky, a to ze západní strany, kde rodinné domy přímo navazují na areál Rybníky, a dále jsou ze severní strany vymezeny i nové plochy specificky pro bydlení. V této severní části vznikla nová obytná čtvrť, která je od průmyslového areálu Rybníky oddělena úzkým pruhem zeleně, přičemž vymezení této zastavitelné plochy pro bydlení nebránil ani provoz betonárky nacházející se na samotné severní hranici západní části průmyslového areálu Rybníky.

Zároveň nelze souhlasit s tvrzením podatele, že budoucí záměry budou v ploše přestavby P78 ze tří strany obklopeny výrobou, když z východní strany navazuje plocha P78 na objekty občanské vybavenosti a ze severní části se nachází plocha zeleně a smíšená obytná s rodinnými domy. Stejně tak v bývalém Baťově areálu, nacházející se z jižní strany plochy přestavby P78 za řekou, dochází v jeho východní části k postupné přeměně na plochy smíšené v centrální zóně.

Požadavek dostatečného odstupu je třeba hodnotit dle konkrétní situace v území. Vzhledem k tomu, že Krajská hygienická stanice vydala ke změně č. 4B územního plánu své souhlasné stanovisko (ze dne 30. 4. 2022), **považuje pořizovatel podmínky politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje z hlediska ochrany veřejného zdraví před negativními vlivy za dodržené. Namítané nedodržení požadavků Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Zlínského kraje proto pořizovatel považuje za nedůvodné.**

### **K části III. námitek – zábor zemědělského půdního fondu**

V další části námitek podatel zpochybňuje, že nebyly dodrženy zásady dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o ochraně ZPF**“), konkrétně § 4 odst. 3 a 4 zákona o ochraně ZPF. Zábor kvalitní zemědělské půdy není dle názoru podatele dostatečně odůvodněn.

Pro plochu přestavby P78 dojde formálně k plošně omezenému záboru pozemků ze zemědělského půdního fondu, konkrétně v rozsahu 1,06 ha v I. třídě ochrany ZPF v kulturách orná půda (0,48 ha) a zahrada (0,58 ha). Jedná se však o změnu využití výrobních ploch, které jsou součástí zastavěného území a **nejsou pro zemědělské účely využívány**. Dotčené pozemky, evidované jako zemědělské, představují z velké části zpevněnou plochu výrobních areálů. Změnou č. 4B tak dochází pouze k formálnímu záboru zemědělských ploch, aniž by tak fakticky bylo zasaženo do zemědělského půdního fondu. Nelze proto tvrdit, že nebyly dodrženy zásady ochrany zemědělského půdního fondu.

Pro odejmutí půdy platí podmínka uvedená v § 4 odst. 4 zákona o ochraně ZPF, dle které platí, že: „*Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.*“ Podatel namítá chybějící opatření k zadržení vody v krajině. Ačkoliv dle leteckého snímku dotčeného území jsou v ploše zelené plochy, jak uvádí podatel, nejedná se o zemědělsky obhospodařované pozemky. Pořizovatel zdůrazňuje, že zelené plochy budou v rámci plochy SO.1 určitým způsobem zachovány, jako součást veřejných prostranství, která v ploše přestavby P78 mají taktéž vzniknout. Pokud by územní plán obsahoval v ploše přestavby P78 konkrétní opatření pro zadržení vody v krajině, např. povinnost propustných povrchů, jednalo by se o přílišnou podrobnost, která nenáleží územnímu plánu. Vznik kvalitních veřejných prostranství bude ošetřen zpracováním územní studie US11.

Stejně tak pořizovatel nespátňuje porušení zásady dle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF týkající se odnímání vysoce kvalitní půdy. Jak pořizovatel uvedl výše, jedná se pouze o formální zábor, který odnímá zemědělskou půdu pouze z její evidence, nikoliv fakticky. K faktickému záboru již došlo, když dotčené pozemky nejsou dlouhodobě využívány zemědělsky. Uvedené zdůvodnění ve vztahu k ploše přestavby P78 je obsaženo také v odůvodnění změny č. 4B územního plánu (str. 79) a celkovému vyhodnocení záboru zemědělských ploch v rámci změny č. 4B územního plánu se odůvodnění věnuje vyčerpávajícím způsobem od str. 70 po str. 81. Pořizovatel také zdůrazňuje, že z hlediska záboru zemědělských půd je zásadní souhlasné stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, č.j. MZP/2023/240/1780 ze dne 18. 10. 2023 s odkazem na dřívější stanovisko č.j. MZP/2022/570/829 ze dne 29.7.2022.

Pořizovatel vymezení plochy přestavby P78 považuje za vhodné i z toho hlediska, že se jedná o přestavbu plochy již zastavěné, v blízkosti městského centra, a pro uspokojení výše uvedených potřeb města Zlín tak řešení nevyžaduje rozšiřování zastavěného a zastavitelného území na úkor nezastavěného území, ve kterém by byl nutný zábor zemědělské půdy, která je využívána k zemědělským účelům.

### **K části IV. námitek – neodůvodněnost potřeby nových ploch přestavby**

Podatel dále namítá, že pořizovatel neprokázal nemožnost využití jiných zastavitelných ploch. Pokud pořizovatel opírá potřebu vymezení plochy přestavby P78 o „*Expertní vyjádření II. k potřebě zastavitelných ploch pro bydlení ve statutárním městě Zlín*“ (leden, 2023; dále jen „**expertní vyjádření**“), pak podatel zpochybňuje jeho validitu. Expertní vyjádření je dle podatele tendenční a nepřezkoumatelné a podatel zpochybňuje jeho jednotlivé části.

Podatel k uvedenému cituje rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 4 As 220/2016 ze dne 28. 2. 2017, kde je ve výroku III. konstatováno, že „*Plochy přestavby ve smyslu § 43 odst. 1 stavebního zákona z roku 2006 podléhají povinnosti prokázat nemožnost využití již vymezených zastavitelných ploch a potřebu vymezení nových zastavitelných ploch, stanovených § 55 odst. 3 stavebního zákona z roku 2006, je-li jejich podstatou změna původně nezastavitelné plochy*

**na plochu zastavitelnou.**“ (zdůraznění doplnil pořizovatel). Vymezením plochy přestavby P78 však nedochází ke změně původně nezastavitelné plochy na plochu zastavitelnou. Již současné znění územního plánu v předmětném území vymezuje zastavitelné a stabilizované plochy (se způsoby využití DS, SP a V). Proto nelze závěry citovaného rozhodnutí ve vztahu k vymezení plochy přestavby P78 aplikovat. **Pořizovatel tak nemá povinnost ve vztahu k ploše přestavby P78 prokazovat, že není možné využít jiných vymezených zastavitelných ploch.**

Pro vymezení plochy přestavby P78 je zásadní že cílem města Zlín je zde vytvoření, a to postupnou přeměnou, polyfunkční plochy s charakterem městského centra. Pořizovatel proto zdůrazňuje, že stavby pro bydlení nebudou jediným, ani nutně převažujícím způsobem využití této plochy. V ploše přestavby P78 budou moci vznikat administrativní budovy, komerční objekty, vzdělávací zařízení, sportoviště, další sociální zařízení, plochy městské zeleně atd. Stejně tak je přípustným způsobem využití plochy SO.1 stávající výroba a podmíněně přípustným využitím stavby pro nerušící výrobu odpovídající charakteru daného prostředí. Pro město Zlín je současně žádoucí, aby v ploše P78 vznikaly i stavby pro bydlení. Důvodem je jednak snaha o udržitelný a vyvážený rozvoj území, jednak i cíl vymezit v blízkosti městského centra další plochy pro bydlení.

Pořizovatel dále vychází z předpokladu, že nedostatek nemovitostí určených k bydlení způsobuje jejich zdražování. Tomuto negativnímu trendu, který je zřetelný ve všech větších městech, se snaží pořizovatel vyhnout právě vymezením ploch, ve kterých budou moci nové byty a rodinné domy vznikat. Pokud má město Zlín efektivně zajistit možnost bydlení pro své občany, včetně vytvoření předpokladů pro to, aby se počet obyvatel města Zlín nadále nesnižoval, **musí k tomu na svém území vytvořit vhodné předpoklady**, např. právě vymezením ploch v rámci územního plánování. Vzhledem k přepokládanému polyfunkčnímu využití plochy přestavby P78, které by mělo vytvořit i nová pracovní místa, je stanovení funkčního využití SO.1 racionálním využitím plochy P78.

V bodě 13. námitek stává podatel svou argumentaci na zcela nesprávném předpokladu. Podatel uvádí, že 96,88 % ze 71.135 obyvatel Zlína žije v bytech, přičemž tím myslí v bytových domech, když zpochybňuje odhad expertního vyjádření, že 60 % obyvatel bude bydlet v rodinných domech a 40 % v bytových domech. Údaj, ze kterého podatel vychází, označuje procento osob bydlících v bytech, přičemž **bytem se zde rozumí byt v rodinném domě, v bytovém domě i v ostatních budovách**. Statistika Českého statistického úřadu v tabulce „Obyvatelstvo podle způsobu bydlení a podle obcí vybraného okresu“<sup>3</sup> tak konstatuje, že ve městě Zlín je celkem 74.135 bydlících osob, přičemž v bytech (v rodinném nebo v bytovém domě, popř. v jiných budovách) žije 71.860 osob. V zařízeních (např. domovy pro seniory) pak žije 1.031 osob, mimo byty a zařízení pak 1.244 osob. Nicméně k Expertnímu vyjádření II. pořizovatel obdržel řadu námitek a připomínek. Při jejich vyhodnocování bylo zjištěno, že některé použité údaje nebyly jednoznačně podepřeny dohledatelnými statistickými údaji, což by mohlo způsobit nepřezkoumatelnost výpočtu potřeby ploch bydlení. Z toho důvodu se pořizovatel rozhodl udělat výpočet znovu tak, aby byl zcela jednoznačný. Na základě doložených statistických údajů z ČSÚ o vývoji počtu obyvatel, bytů, zalidněnosti obydlých bytů, přírůstku neobydlých bytů a přírůstku bytů v zastavěném území **bylo konsistentně prokázáno**, že město Zlín pro svůj rozvoj do budoucna potřebuje další rozvojové plochy bydlení a to v poměru 48,6 % pro RD a 51,4 % pro BD. Celkem je potřeba vyčíslena na 328 ha ploch. Výpočet včetně odůvodnění je součástí odůvodnění změny 4B. Nový výpočet potřeby vymezení ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a na něm založené nové odůvodnění této potřeby zcela nahrazuje výpočet potřeby dle Expertního vyjádření II a dosavadní odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení na Expertním vyjádření II založené, vyjma přílohy č. 2 Expertního vyjádření II, která se zabývá analýzou velikosti pozemku potřebného pro výstavbu RD. Příloha č. 2 Expertního vyjádření II zůstala podkladem pro nový výpočet potřeby ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a zůstává tak nadále součástí odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení.

Skutečnost, že plocha přestavby P78 není započtena do zastavitelných ploch pro bydlení, je dle pořizovatele zcela správná. Přestavba východní části lokality Rybníky je navrhována z "kvalitativních" důvodů tvorby městského centra, nikoliv k vytváření kapacit pro bydlení. Tyto nejde v dané ploše ve výsledku ani nikterak zohlednit a předvídat, poněvadž funkční využití SO.1 zahrnuje celou škálu činností. V ploše přestavby P78 má tak docházet k postupné transformaci (jedná se o dlouhodobou záležitost, která může trvat i desítky let), když aktuálně je plocha zastavěna především výrobními a skladovacími objekty. Dominantním určením plochy přestavby P78 není bydlení a vzhledem k tomu, že bydlení zde může ve výsledku tvořit pouze marginální část využití území, vedlo by započtení celé plochy přestavby P78 do zastavitelných ploch pro bydlení ke zkreslení odhadů. Dle pořizovatele je tak správné, že plocha přestavby P78 není uvedena ve výpočtu zastavitelných ploch pro bydlení ani v rezervách pro bydlení.

Podatel dále v bodě 16. námitek uvádí, že město Zlín vykazuje v posledních letech průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál, který je mj. dán i omezenou strukturou nabídky atraktivních pracovních míst, a z uvedeného vyvozuje, že je nesmyslné, aby si lidé ve Zlíně stavěli nákladné rodinné bydlení, když město Zlín vykazuje průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál. Podatel zde dává do souvislosti dvě skutečnosti, které se však vzájemně nepodmiňují. Otázkou podpory nabídky pracovních míst a s tím souvisejícím hospodářským potenciálem města Zlín se pořizovatel dále zabývá ve vypořádání k části VII. námitek.

Na závěr podatel namítá (v bodě 18. námitek), že expertní vyjádření nezahrnuje informace, které zazněly na veřejném projednání konaném dne 23. 8. 2023. Vzhledem k tomu, že expertní vyjádření, ač bylo pro potřeby změny č. 4B územního plánu aktualizováno, bylo zpracováno v lednu 2023 a nemohlo reagovat na každou novou informaci, která vznikla po tomto datu a je otázkou, do jaké míry jsou informace vznesené na veřejném projednání z řad občanů relevantní. Územní plán je koncepce (vytváří podmínky pro realizaci záměrů s ohledem na celou řadu faktorů) a nemůže zpětně zohledňovat počet již realizovaných bytových jednotek. Pořizovatel pracuje pouze s potřebou ploch opírající se o aktuální dostupné údaje. Intenzita využití zastavěného území (včetně v mezidobí realizované zástavby) se velmi těžko zohledňuje v kapacitě potřeb. V principu vstupují do bilancí potřeby ploch vždy jen plochy zastavitelné, jejichž rozsah v územním plánu je konfrontován s údaji o potřebě (rozsahu) ploch dle neaktuálnějších dostupných údajů.

**Z odůvodnění a to jak z původního tak nového vyplývá potřeba vymezení nových ploch pro bydlení na území města Zlín. Tyto závěry podporují rozhodnutí pořizovatele vymežit ve východní části průmyslového areálu Rybníky plochu SO.1.**

#### **K části V. námitek – Teplárna Zlín s.r.o.**

V další části námitek podatel namítá, že z důvodu vymezení plochy přestavby P78 nebude možné dále rozšiřovat teplárnu, která se nachází v blízkosti průmyslového areálu Rybníky a zajišťuje dodávky tepla a rozvodnou síť pro celý výrobní areál Rybníků. Jelikož podatel odebírá teplo z této teplárny, má za to, že nemožnost rozšiřování teplárny zasáhne do jeho práv.

Dle pořizovatele je zásadní, že územní plán bude, i po přijetí změny č. 4B, Teplárně Zlín s.r.o. i nadále umožňovat podnikat na svých pozemcích v současném rozsahu, ačkoliv zde dochází ke změně regulace ve funkčním využití. Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011–316, vyplývá, že **vlastník nemá nárok na absolutní neměnnost využití svých pozemků podle územního plánu. Tím méně má potom takový nárok ve vztahu k pozemkům, jež sám nevlastní.** Kromě toho podatelem tvrzený zásah do práv není ničím odůvodněný, když bude moci i nadále odebírat teplo z Teplárny Zlín s.r.o.

Pořizovatel dále zdůrazňuje, že v ploše přestavby P78 se nachází pouze hlavní rozvodna elektrické energie Teplárny Zlín s.r.o. Samotná výroba tepla probíhá mimo plochu přestavby P78 a tato výrobní činnost není změnou č. 4B územního plánu nijak dotčena. Pro stavby sloužící k výrobě tepla tak platí stávající regulace dle platného územního plánu Zlína a rozšiřování této výroby nemůže být omezeno změnou č. 4B územního plánu.

#### **K části VI. námitek – porušení testu proporcionality a zásah do vlastnických práv klienta**

V poslední části námitek podatel opětovně namítá, že změna č. 4B územního plánu není činěna ve veřejném zájmu a vyhovuje pouze jedinému subjektu. Podatel rovněž odkazuje na historickou tradici Baťových závodů. Předmětnou změnou údajně dojde k likvidaci podnikání v lokalitě, což negativně ovlivní zaměstnanost a hospodářský růst města Zlín. Takový zásah do práv považuje podatel za nepřiměřený.

Účelem územního plánování je umožnit udržitelný rozvoj konkrétního území při co nejvyšším možném sladění veřejného zájmu a jednotlivých dotčených zájmů soukromých. Pořizovatel při vymezení plochy SO.1 vzal v potaz jak potřebu a zájem města Zlína vymežit novou plochu pro rozšíření městského centra, tak zájem podatele a dalších vlastníků na zachování dosavadního způsobu využití jejich pozemků a provozů. Proto také, kromě výslovného zakotvení této možnosti v podmínkách využití nově vymežované plochy SO.1, došlo po prvním veřejném projednání návrhu změny č. 4 k významnému omezení rozsahu této plochy. Blíže se k uvedenému pořizovatel vyjádřil výše v části vypořádání I. námitek. **Provedená změna č. 4B územního plánu je tak činěna ve veřejném zájmu a současně je kompromisním**

## řešením zájmů soukromých.

Kromě všech výše uvedených skutečností, které zdůvodňují legitimitu a racionalitu vymezení plochy P78, poukazuje pořizovatel na skutečnost, že Ústavní soud ve své judikatuře opakovaně potvrdil, že pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební zákon a jiné právní předpisy, je **rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku** (například nálezy ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 nebo ze dne 12. 5. 2020, sp.zn. III. ÚS 709/19, podle nějž **„Rozhodování o rozvoji spravovaného území je základním právem obce a jde o výkon práva na územní samosprávu zaručeného v čl. 8, čl. 100 odst. 1, čl. 101 odst. 1 a čl. 104 odst. 2 ve spojení s čl. 101 odst. 4 Ústavy České republiky.“** Obdobně se vyjádřil také Nejvyšší správní soud v rozsudcích ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103 nebo ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011-150.

Zároveň podle citovaného nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 482/10 platí, že **„Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“** V rámci těchto mantinelů je samospráva oprávněna stanovit budoucí způsob využití jednotlivých částí svého území a rovněž tento způsob využití v odůvodněných případech měnit. Podle rozsudku Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 11. 2018, č. j. 2 As 81/2016-157, odst. [240] platí, že: **„V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku.“** Podle již výše citovaného usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120 jsou pak mj. právě s ohledem na nutnost harmonizace různých zájmů, které se v konkrétním území střetávají, dotčení vlastníci povinni strpět omezení, která pro ně z územního plánu vyplývají, pokud nepřesáhnou spravedlivou míru.

Podatel se odvolává na průmyslový charakter areálu Rybníky, který se zde dle jeho názoru nachází již od dob budování firmy Baťa. Dle pořizovatele však tato „baťovská“ tradice nepředurčuje, že město Zlín bude muset do budoucna bezpodmínečně respektovat, bez jakékoliv snahy o změnu, negativní vlivy spojené s průmyslovou výrobou v centru města. „Baťovský“ charakter města Zlín je dnes dán zejména charakterem a vzhledem původní výstavby, kterou město Zlín respektuje a usiluje o její zachování, nikoliv umístěním průmyslových činností v blízkosti městského centra. Dle názoru pořizovatele ostatně v obecné rovině k „baťovskému“ dědictví města Zlína patří právě schopnost přijímat i iniciovat změny ve způsobu využití svého území, které reagují na obecnější změny v celé společnosti. Samotný vznik Baťova výrobního areálu v dané lokalitě představoval, ve své době, zásadní změnu předchozího charakteru a způsobu využití území. Nebylo možné důvodně předpokládat, že by mělo jít o změnu poslední a že by stávající způsob využití areálu měl být bez jakékoli změny zachován „na věčné časy“.

K přeměně ploch výrobních na plochy smíšených v centrální zóně – městské centrum (SO.1) ostatně již v minulosti došlo ve východní části bývalého Baťova areálu, v blízkosti autobusového a vlakového nádraží, a to územním plánem Zlín z roku 2011 a jeho následnými změnami č. 2 a č. 3A a 3C územního plánu Zlín. Postupná proměna plochy přestavby P78 tak navazuje na tyto již provedené změny, které postupně začleňují historicky výrobní plochy do městského centra. Nejde proto o žádnou skokovou, nekoncepční změnu. Historicky sice šlo o průmyslový areál, v mnohém se však od současného stavu lišil. V dřívějších dobách se jednalo o uzavřený výrobní areál jednoho vlastníka. Nyní se jedná o areál otevřený, kde provozuje výrobní činnost několik subjektů. Vedle provozů těchto subjektů se v areálu dále nachází pošta, univerzita, fitness centra, kavárna apod. Napadená změna na tento stav, kdy areál nadále neslouží jen průmyslové výrobě, navazuje a kontinuálně jej rozvíjí. **Podatel proto neměl nejmenší důvod spoléhat se na to, že v areálu nebude docházet k žádným dalším změnám vedoucím k jeho revitalizaci a začlenění do městského centra.**

Jak uvedl podatel i v rámci námítky zpochybňující validitu expertního vyjádření, město Zlín vykazuje v posledních letech **průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál**, který je mj. dán i omezenou strukturou nabídky atraktivních

pracovních míst. Podatel tvrdí, že změna č. 4B územního plánu ve svém důsledku povede k **ještě většímu snížení pracovních míst a zhoršení hospodářské situace**. S uvedeným nemůže pořizovatel souhlasit. Podatelem citovaná pasáž z expertního vyjádření naopak dokazuje, že aktuální nabídka atraktivních pracovních míst je omezená. To je dáno právě strukturou města Zlín, ve které plochy pro výrobu převyšují plochy pro komerci a služby. Komerční a administrativní objekty, které mohou v ploše SO.1 vznikat, mohou přispět k rozšíření nabídky atraktivních pracovních míst a zvýšit tak potenciál pracovních příležitostí. Pokud současný stav, kdy nabídka pracovních míst v průmyslových areálech města Zlín nedokáže zvrátit klesající obyvatelstvo města Zlín, pak je nutné zvolit řešení, které bude mít potenciál uvedené změnit a snížit migraci obyvatel z důvodu nedostatku atraktivních pracovních pozic. Současně pořizovatel nesouhlasí s názorem podatele, že změna funkčního využití na SO.1 způsobí likvidaci stávajících provozů a ztrátu aktuálních pracovních pozic v celé lokalitě Rybníky, když změna č. 4B územního plánu neukončuje a neznemožňuje stávající výrobu v žádné části lokality Rybníky.

Pořizovatel je přesvědčen o tom, že vymezením plochy přestavby P78 jako plochy s funkčním využitím SO.1 bylo navrženo řešení, jež dodržuje zásadu minimalizace zásahu, když umožňuje rozvoj města v souladu se stanovenými cíli a zároveň zachovává stávající využití nemovitostí v dané ploše. Současně pořizovatel upozorňuje, že dle výše citované judikatury Nejvyššího správního soudu a Ústavního soudu nemůže být do práv vlastníků pozemků a staveb fakticky zasazeno, když je i přes změnu funkčního využití nadále umožněna stávající podnikatelská činnost. **Proto má pořizovatel za to, že navržené řešení plně respektuje zásadu minimalizace zásahu a přispívá k udržitelnému rozvoji města Zlína.**

**3. Karel Housa, KALINA industries s.r.o., ROVENIKA s.r.o., Ing. Asgar Alaverdi, CSc., Petr Kučera, Petra Kučerová, Ing. Zdeněk Krátký, AGENTURA OSMA, a.s., ACE-TECH s.r.o., authentic technology s.r.o., DAVEX – CZ, spol. s r.o., handy corp. s r. o., Ing. Hana Baštýřová, IMONT, s.r.o., PARTR reality s.r.o., SPO spol. s r. o., TAŠ-STAPPA beton, spol. s r. o., Daniel Tkáč, Dana Marková**  
Námítka ze dne 30. 8. 2023

## I. Úvod

1. Magistrát města Zlína, Středisko územního plánování, coby pořizovatel územně plánovací dokumentace ("pořizovatel"), na své úřední desce vyvěsil oznámení o konání veřejného projednání návrhu opatření obecné povahy s názvem „*Změna č. 4B územního plánu Zlína*“ („změna územního plánu“).

2. Podatelé uvádějí, že dne 23. 8. 2023 se v 15:30 konalo veřejné projednání změny územního plánu, a to v prostorách Magistrátu města Zlína. V rámci veřejné vyhlášky byli podatelé poučeni o tom, že nejpozději do sedmi dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své námítky, které vůči změně územního plánu má.

3. Podatelé již nyní upozorňují, že změna územního plánu se jich dotýká především co do rozsahu změnové lokality U18 („konkrétní změna“). Konkrétní změna spočívá v tom, že dosavadní poměr rozložení výrobního areálu Rybníky („areál Rybníky“), který je v současné době tvořen především plochami:

- plochami SP, tj. plochami smíšenými výrobními („plochy SP“);
- plochami DS, tj. plochami dopravní infrastruktury - silniční doprava („plochy OS“); a konečně
- plochami V, tj. plochami výroby a skladování („plochy V“),

by měl nově vypadat tak, že jej budou nadále tvořit již jen dva druhy ploch, a to:

- plochy SP; a dále
- plochy SO.1, tj. plochy smíšené v centrální zóně - městské centrum („plochy SO.1“).

4. Jinými slovy, areál Rybníky se konkrétní změnou fakticky rozdělí na východní část a západní část. Západní část představující cca 2/3 rozlohy areálu Rybníky by měly i nadále tvořit plochy SP („západní část“), zatímco východní část představující zbývající cca 1/3 rozlohy areálu Rybníky by měly být nově tvořeny SO.1 („východní část“).

5. Pořizovatel v odůvodnění textové části územního plánu („odůvodnění“) podrobněji rozvedl, co má konkrétní změna pro východní část představovat. Podle odůvodnění je konkrétní změna snahou „*[p]lostupně přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet). Z větší části se v ploše nejedná o zásadnější změnu ve vztahu k existujícím činnostem, poněvadž obdobný dopad na existující činnosti (tj. nemožnost rozvoje výroby) představuje i v platném územním plánu*

navržená zastavitelná plocha dopravy".

6. V odůvodnění je dále uvedeno, jaká by měla být výšková regulace zástavby povolené změnou územního plánu pro východní část. Konkrétně je k této uvedeno následující:

„Výšková regulace zástavby max. 2NP pro rodinné domy a max. SNP bez podkroví pro bytové domy a stavby občanského vybavení - podrobněji bude prověřeno v rámci požadované územní studie. Požadováno je dbát na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru".

**7. Jinými slovy, konkrétní změnou by ve vztahu k východní části mělo dojít k jejímu postupnému přetvoření v obytnou zónu tvořenou obytnou zástavbou rodinných a bytových domů doplněných stavbami občanské vybavenosti, jako jsou např. stavby komerčních zařízení a obchodních domů apod.**

8. Podatelé nesouhlasí s konkrétní změnou, jejím obsahem ani jejím odůvodněním, jako např. požadavkem na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru. Takový požadavek je zcela absurdní a neodpovídá historii dané lokality, která vytvoření kvalitních veřejných prostranství nikdy nepoptávala a nepoptává. Není pro to důvod, lokalita byla a je využívána k podnikatelským účelům, kdy mezi činnostmi realizované v areálu Rybníky patří např. následující, i technologicky vysoce specializované, činnosti:

- výroba špičkových strojírenských výrobků s velmi vysokou přidanou hodnotou,
- výroba těsnění a průmyslových dílců pro automotive, strojírenství, zemědělství, potravinářství, stavebnictví, chemický průmysl, vodotopenářství, energetiku a farmacii,
- pilařská a dřevařská výroba,
- výroba stavebních hmot a dílců,
- provozování betonárny,
- polygrafická výroba pro průmyslové použití
- kovovýroba
- obráběčství,
- slévárnictví,
- modelářství,
- strojové čištění vozidel,
- výroba fotopolymerních štočků, které slouží k potisku obalových materiálů prostřednictvím flexotisku,
- výkup a zpracování druhotných surovin v oblasti ekologického nakládání s odpady,
- pronájem staveb nacházejících se na nemovitých věcech,
- provozování velkoobchodního a maloobchodního prodeje (např. se spojovacím materiálem, elektroinstalačními materiály, svítidly apod.),
- skladování a logistika,

kdy s výše uvedenými činnostmi je samozřejmě spjata i související distribuce a zásobování, obojí realizované prostřednictvím vysoce frekventované kamionové dopravy probíhající u některých provozů nezřídka i dvacet čtyři hodin a sedm dní v týdnu.

9. Podatelé upozorňují, že jsou vlastníky nemovitých věcí, u kterých je vysoká pravděpodobnost, že budou konkrétní změnou negativně ovlivněny, jak bude rozvedeno dále. Tyto nemovité věci se nacházejí v západní části areálu Rybníky, přičemž jejich konkrétní vymezení je uvedeno v podpisovém archu tvořícím přílohu těchto námitek, a to pro každého podatele zvlášť.

10. Podatelé zdůrazňují, že změna územního plánu v rozsahu konkrétní změny se zásadním způsobem přímo dotýká jejich práv, zejm. pak práv vyplývajících z jejich vlastnictví k nemovitým věcem. S ohledem na tuto skutečnost tak podatelé s konkrétní změnou nesouhlasí a rozhodli se proti ní podat k nim řádně a ve stanovené lhůtě tyto

### **n á m í t k y ,**

které níže podrobněji odůvodní.

## **II.**

### **Účastenství**

11. Byť podatelé nejsou vlastníky nemovitých věcí nacházejících se ve východní části areálu Rybníky, je třeba je za osoby oprávněné podat námítky považovat, a to s ohledem na konstantní judikaturu Ústavního soudu („ÚS") či judikaturu Nejvyššího správního soudu („NSS").

12. Podle této judikatury platí, že sousední nemovitostí se rozumí i pozemek, který s plánovanou stavbou bezprostředně nesousedí, ba dokonce může být od stavby i značně vzdálen (srov. rozsudek NSS ze dne 13. 5.2014, č. j. 6 As 57/2014 - 41, či nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 19199 ze dne 22. 3. 2000), takže účastníky řízení mohou být

i vlastníci pozemků „za potokem, „za cestou“ , „za, zjevně bagatelním, co do výměry, vklíněným pozemkem ve vlastnictví jiné osoby“ (viz např. rozsudek NSS ze dne 22. 7. 2014, č. j. 9 As 101/2014 - 98).

13. Výše uvedená judikatura je aplikovatelná i na tento případ. Byť se nejedná o povolování konkrétního stavebního záměru, jedná se o věc, která je způsobilá podatele, resp. provozu na jejich nemovitých věcech, negativně ovlivnit, jak by tomu mohlo být bez rozdílu i v případě konkrétního stavebního záměru.

14. **S ohledem na výše uvedené je tak zřejmé, že podatelé jsou k podání námitek proti změně územního plánu oprávněni, jelikož tato je způsobilá se negativně projevit v jejich sféře.**

### III.

#### Námítky k návrhu změny č. 4B ÚP

15. Podatelé nesouhlasí s konkrétní změnou z níže uvedených důvodů:

##### A) Ztížení budoucího rozvoje činnosti podatele

16. Podatelé zdůrazňují, že přijetí změny územního plánu negativně ovlivní možnost budoucího rozvoje jejich činností na nemovitých věcech.

17. Jak bylo uvedeno výše, konkrétní změna má za cíl přetvořit východní část ve **fakticky plnohodnotnou obytnou zástavbu**, kterou by mohly tvořit jak rodinné domy až o dvou nadzemních podlažích, tak bytové domy až o pěti nadzemních podlažích. Komplikací pro provozu nacházející se v západní části by mohla být právě tato obytná výstavba, a to momentem, kdy se do této nové obytné zástavby nastěhují první obyvatelé.

18. Celou východní část areálu Rybníky by v případě přijetí změny územního plánu měly tvořit především plochy SO.1, přičemž podle textové části územního plánu Zlín, která by se změnou územního plánu měnit neměla, jsou pro plochy SO.1 stanovena následující využití, a tedy konkrétně:

##### Přípustné využití:

- pozemky staveb veřejného občanského vybavení
- pozemky staveb komerčních zařízení - obchodních domů pozemky staveb pro bydlení
- pozemky staveb pro komerční zařízení
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury pozemky veřejných prostranství
- pozemky sídelní zeleně
- stávající výroba v nezměněném objemu

##### Nepřípustné využití:

- činnosti, které jsou v rozporu s přípustným využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- pozemky staveb komerčních zařízení - nákupních center

##### Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb pro nerušící výrobu za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí

19. Podatelé upozorňují, že komplikací pro jejich provozu, resp. je jich budoucí rozvoj, představuje **doba následující po nastěhování** nových obyvatel do nově vzniklé bytové zástavby. Jestliže by podatelé chtěli rozšiřovat svůj provoz, a to bez ohledu, jestli:

- **kvantitativně**, tj. rozšiřovat rozsah svých provozů; nebo
- **kvalitativně**, tj. modifikovat své provozu jinými, zejm. pak zpravidla novějšími a modernějšími technologiemi,

v době, kdy v nové zástavbě již bydlí její noví obyvatelé, mohou se tito proti plánovaným rozšířením či modernizacím provozů podatelů bránit prostřednictvím standardního institutu námitek, resp. připomínek, jestliže si tito obyvatelé vyhodnotí, že by tato změna provozů či výroby mohla jakkoliv negativně ovlivnit jejich práva.

20. I v případě, že by tito noví obyvatelé uplatňovali námítky či připomínky bezdůvodně (a tedy bez naděje na úspěch v podobě zamítnutí žádostí podatelů o rozšíření jejich výroby), tj. tzv. „za účelem oddálení“ získání příslušného povolení podatelé, znamenalo by to pro provozu podatelů komplikace v podobě prodlužování řízení ze strany nových obyvatel.

21. Současně podatelé zdůrazňují, že si jsou vědomi skutečnosti, že tito noví obyvatelé si v zásadě nebudou moci stěžovat na imise, které produkují provozu podatelů ve stávajících podobách, a to zkrátka z toho důvodu, že tyto provozu zde byly ještě před nastěhovanými obyvateli nové obytné zástavby.

22. **Podatelé mají i přes předchozí odstavce za to, že byt noví obyvatelé tzv. "budou vědět, do čeho jdou", a tudíž by si neměli stěžovat na něco, čeho si byli dopředu dobře vědomi, nezabrání jim to v tom, aby svými**



**podněty neiniciovali u správních orgánů různá řízení za účelem kontroly dodržování limitů stanovených příslušnými normami (hluk, prašnost apod.).**

23. Obavy podatelů přitom nejsou bezdůvodné. Podatelé zdůrazňují, že s výše uvedenými komplikacemi se někteří z nich potýkají již nyní.

24. Podatelé doplňují, že proti rozvoji některých z jejich provozů dlouhodobě brojí obyvatelé sídlící na plochách SO a BI nacházejících se dokonce až mimo areál Rybníky, tj. v **ještě větší vzdálenosti**, než v jaké by se k jejich provozům nacházeli obyvatelé ploch S0.1 ve východní části. Podatelé pro názornou ilustraci uvádějí, že nejbližší obytná zástavba na plochách SO a BI se ve vztahu k západní části nachází ve vzdálenosti více jak tři sta metrů, zatímco v případě obytné zástavby by se tato nacházela vůči západní části v její bezprostřední vzdálenosti.

25. Podatelé zdůrazňují, že konkrétní změnou by bylo fakticky zasaženo do jejich ústavně zaručených práv, a to konkrétně práva na podnikání, srov. čl. 26 odst. 1 Listiny základních práv a svobod („LZPS“), a dále do práva vlastnit majetek, srov. čl. 11 odst. 1 LSZP. Přijetí konkrétní změny by znamenalo neodůvodněné a zbytečné navýšení rizika vzniku komplikací pro podatele v případě, že by ti to chtěli ať už kvantitativně, tak kvalitativně, rozšiřovat své provozování, a to zejm. v podobě velmi pravděpodobně neodůvodněného brojení budoucích nových obyvatel východní části. Pro podatele by takovýto postup mohl znamenat vynucené zpoždění minimálně v jednotkách měsíců, a s tím související komplikace v jejich provezech či vynakládání dalších finančních prostředků navíc, nemluvě o případné neschopnosti plnit své závazky vůči svým smluvním partnerům a tímto případně souvisejících sankcí.

**26. S ohledem na výše uvedené podatelé považují změnu územního plánu co do rozsahu konkrétní změny za nevhodnou a nekonceptní, jak bude podrobněji rozvedeno dále. Podatelé tak navrhuji, aby změna územního plánu, alespoň co do rozsahu konkrétní změny, přijata nebyla.**

#### B) Nekonceptnost změny, nerespektování dlouhodobého stavu

27. Podatelé zdůrazňují, že areál Rybníky je historicky průmyslovým areálem, o čemž svědčí i jeho dnešní podoba a dosavadní způsob využití. Průmyslový původ areálu Rybníky se datuje do doby vzniku urbanistické koncepce města Zlína z doby jeho rozvoje, a zejm. pak z doby rozvoje obuvnického koncernu Baťa, kdy areál Rybníky, byl vždy tohoto koncernu součástí, stejně pak jako byl součástí následného státního podniku Svit.

**28. Jinými slovy, výroba do areálu Rybníky prokazatelně patří, jelikož jde o areál, který se zde nachází dlouhodobě a byl tak užíván již od svého vzniku, je do území začleněn a není racionální důvod jej z této lokality vyčleňovat.**

29. Podatelé současně upozorňují, že vybudování obytné zástavby v daném místě nedává smysl. Pokud by se tak stalo, podatelé zdůrazňují, že takto nově vzniklá obytná zástavba by byla ze tří světových stran obklopena výrobními provozy, a to:

- jednak ze západu, kde by se i nadále nacházely provozy podatelů;
- jednak z jihu, kde se přes řeku nachází výrobní areál Svit;
- a jednak z východu, kde se nachází areál teplárny.

30. Obytná zástavba tudíž nemůže být pro případné zájemce atraktivní, jelikož v je jím případě by noví obyvatelé byli rušeni provozem takřka neustále. Podatelé upozorňují, že se v dané lokalitě nacházejí i třisměnné provozy, které jsou tak v provozu dvacet čtyři hodiny a sedm dní v týdnu. Takovéto prostředí se objektivně nehodí pro uspokojování bytových potřeb.

31. Realizaci bytové zástavby by tak tzv. „*nebylo vítězů, nýbrž jen poražených*“, jelikož noví obyvatelé by si neustále stěžovali na imise z provozů obklopujících obytnou zástavbu ze tří světových stran, zatímco pak rozvoj provozů podatelů sousedících s obytnou zástavbou by naopak brzdily jednak stížnosti nových obyvatel právě na imise z těchto provozů (např. na hluk či prašnost), a jednak jejich aktivní účast ve stavebních řízeních, jak bylo rozvedeno v předchozí námitce uvedené pod písm. A), na kterou podatelé tímto zdvořile odkazují.

32. Jedinými subjekty, které by na přijetí konkrétní změny „*vydělaly*“, je tak společnost CREAM SICAV, a.s., IČO: 285 45 320, se sídlem Praha 4 - Nusle, Nuselská 262/34, PSČ: 140 00 („společnost Cream“), a dále společnost VIZIA a.s., IČO: 279 33 408, se sídlem Praha 4 - Nusle, Nuselská 262/34, PSČ: 140 00, které v areálu Rybníky vlastní rozsáhlé pozemky. Společnost Cream je ostatně navrhovatelem této změny, jak bylo opakovaně potvrzeno na veřejném projednání změny územního plánu konaném dne 23. 8. 2023. Společnost Cream se ostatně ani netají svými plány na těchto svých pozemcích nacházejících se ve východní části realizovat bytovou výstavbu.

33. Podatelé navíc zdůrazňují, že vlastníci, kteří s konkrétní změnou nesouhlasí, vlastní zhruba 75 procent ploch celého areálu Rybníky, zatímco společnosti uvedené v předchozím odstavci vlastní toliko zhruba 25 procent pozemků dané lokality. To je neopravňuje k tomu, aby navrhovaly a požadovaly změnu využití fakticky celého areálu Rybníky a nárokovaly si omezení podnikatelské činnosti subjektů, tj. o podatelů, které v lokalitě působí a vlastní v ní naprostou většinu veškerých ploch.

34. Podatelé tak mají za to, že není možné přijmout takovou změnu, která by ve výsledku prospěla jednotlivci, zatímco by způsobila velké komplikace všem ostatním dotčeným subjektům. Územní plán je svou povahou konkrétně-abstraktní správní akt s konkrétně určeným předmětem a s obecně vymezeným okruhem adresátů, který stojí na pomezí mezi právním předpisem a individuálním rozhodnutím, tj. je zřejmé, že územní plán by měl být vydáván v souladu a pro užitek co největšího okruhu adresátů, a tedy nikoliv ve prospěch jednoho či dvou subjektů, a současně k tíži všech ostatních subjektů, kterých se dotýká. Toto by v případě přijetí konkrétní změny dodrženo nebylo.

35. Podatelé tak uzavírají, že konkrétní změna není odůvodněná a nekoresponduje s dosavadním vývojem v užívání dané lokality. V ní mohly podnikatelské subjekty doposud v zásadě nerušeně provozovat a rozvíjet svou činnost zejm. v oblasti výroby. Nyní by do tohoto přirozeného a plynulého vývoje území mělo být nepřiměřeně zasaženo. Konkrétní změna je nepřiměřená a nenavazuje na dosavadní kontinuální vývoj areálu Rybníky.

#### C) Nejistota ohledně povahy areálu Rybníky do budoucna

36. Podatelé se obávají toho, že konkrétní změna je prvním krokem z mnoha dalších, které budou následovat, přičemž všechny tyto kroky povedou k tomu, aby se celý areál Rybníky nakonec tzv. „přetvořil“ na obytnou oblast.

37. **Jinými slovy, podle názoru podatelů se jedná o tzv. „salámovou metodu“, na základě které bude postupně docházet k postupnému zmenšování ploch pro výrobu a průmysl a upřednostňování ploch pro bydlení, s důrazem na dodržování příslušných limitů pro ochranu životního prostředí a kvalitu bydlení.**

38. Takovýto postup, a především následek, je pro podatele nepřijatelný. V případě přetvoření celého, doposud výrobního, areálu Rybníky v obytnou oblast by se exponenciálně zvýšil počet subjektů (tj. nových obyvatel), kteří by se mohli uchýlovat k takovému jednání, na které podatelé upozorňovali v námitce pod písm. A), tj.:

- noví obyvatelé velmi pravděpodobně budou svými podněty iniciovat u správních orgánů různá řízení za účelem kontroly dodržování limitů stanovených příslušnými normami (hluk, prašnost apod.); a dále

- noví obyvatelé velmi pravděpodobně budou neodůvodněně brojit proti jakémukoliv rozšiřování provozů podatelů, a to ať už kvantitativnímu tak kvalitativnímu.

39. Podatelé opakovaně zdůrazňují, že zatímco v případě těchto nových obyvatel by je jejich chování uvedené v předchozím odstavci tyto tzv. „nic nestálo“, pro podatele by takovýto postup znamenal vynucené zpoždění minimálně v jednotkách měsíců, a s tím související komplikace v provozu či vynakládání dalších finančních prostředků navíc, nemluvě o případné neschopnosti plnit své závazky vůči svým smluvním partnerům a s tímto případně souvisejícími sankcemi.

40. **Tyto důsledky jsou pro podatele nepřijatelné, zejm. pak v situaci, kdy přijetí konkrétní změny není ani nezbytné, ani odůvodněno nezbytným veřejným zájmem.**

41. Prakticky žádnou jistotu toho, že konečná podoba obytné zástavby ve východní části nebude negativně ovlivňovat provoz podatelů, nepředstavuje ani avizované vypracování územní studie (jak zaznělo ze strany pořizovatele při veřejném projednání), od které si pořizovatel slibuje to, že na základě ní dojde k nastavení takových podmínek a takového uspořádání, že jak současné provozování, tak nově vybudovaná obytná zástavba, budou moci vedle sebe nerušeně koexistovat.

42. **Jinými slovy, pouhé avizování vypracování územní studie pro podatele neznamená žádnou jistotu budoucího neohrožení jejich provozů, jestliže podatelé neví, jaké konkrétní zadání bude stanoveno pro její vydání, jestli tato s nimi bude konzultována (jelikož se je jejich bezprostředně dotýká), resp. jestli podatelé budou mít vůbec nějakou možnost tuto ovlivnit.**

#### D) Rozpor s konstantní judikaturou Nejvyššího správního soudu

43. Pořizovatel v odůvodnění uvedl následující:

*„Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č.j. 6 Ao 612010-103, publ. pod č. 255212012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.“*

44. Podatelé s výše uvedeným tvrzením ani s aplikací citované judikatury na tento případ nesouhlasí, a to z důvodu, že tvrzení pořizovatele považují za účelové. Podatelé nikterak nezpochybňují existenci citovaného rozhodnutí NSS, nicméně mají za to, že pořizovatel v odůvodnění záměrně neuvedl i další rozhodnutí tvořící konstantní judikaturu správního soudnictví, která výše uvedené závěry, ke kterým pořizovatel dospěl, výrazným způsobem modifikuje a upřesňuje.

45. Podatelé odkazují např. na rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, ze kterého vyplývá, že

„[o]bec není svrchovaným pánem nad územím“ , kdy o konstantnosti tohoto závěru svědčí i existence dalších rozsudků NSS, např. rozsudek NSS ze dne 28. 3. 2013, č. j. 1Aos 3/2012

- 59, nebo rozsudek NSS ze dne 14. 3. 2018, č. j. 7 As 119/2017 - 43. O skutečnosti, že je tato judikatura NSS respektována i na úrovních krajských soudů, svědčí např. rozsudek Krajského soudu v Brně („KS Brno“) ze dne 3. 3. 2021, č. j. 65 A 9/2020 - 248, kde KS Brno přímo uvedl následující:

„Jak uvedl Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 17112018-50, obec není svrchovaným pánem nad územím“.

46. Z konstantní judikatury NSS, na kterou se pořizovatel snaží odkazovat, naopak plyne, že NSS zastává takový názor, že oprávnění obce uspořádat si své územní poměry není bezbřehé, ale je limitováno zákonem stanovenými podmínkami a omezeními a v obecné rovině též omezeními plynoucími ze samotného ústavního pořádku (požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob, atd.) - viz rozsudek NSS ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008 - 88.

47. Právě jedním z takových limitů je kontinuita územního plánování, jejíž přetření v kombinaci se vším výše uvedeným je nepřipustné, jestliže jí dojde k zásahu do práv osob, v tomto případě, jak je uvedeno výše, pak do vlastnických práv podatelů a jejich práv na podnikání, srov. např. rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. V tomto rozsudku NSS uvedl následující:

*"[ú]zemní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že Je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků [...]. Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem"* ,

přičemž i tato judikatura NSS je respektována i na úrovni krajských soudů, srov. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 30 A 1/2013:

*„[j]e-li úkolem územního plánování vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu jeho podmínek, pak z principu věci jde o činnost plynulou a kontinuální ve vztahu k dosavadnímu funkčnímu určení území, nikoliv o skokové změny v něm. Vývoj území z hlediska urbanistického lze tak bez nadsázky přirovnat k vývoji lidského života (ostatně ten se odbývá v urbanizovaném prostředí), v jehož průběhu taky např. nikdo z dvacetiletých neuvažuje o tom, že by se mu měl najednou diametrálně změnit, že země. Krom toho je územní plán veřejným příslibem daným politickou reprezentací obce veřejnosti a nelze jej proto měnit jen tak podle toho, kdo je „na radnici“, neboť ta s ním vždy spojuje své dlouhodobé záměry a svá legitimní očekávání. Zásadní změny v účelovém určení ploch v území, které přetrhávají jejich dosavadní vývo1 jsou proto možné jen zcela výjimečně, a to v případech, vyskytnou-li se znenadání objektivní skutečnosti, mající fatální vliv na dosavadní příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj či soudržnost společenství obyvatel území. Takové změny musí být v územním plánu náležitým způsobem odůvodněny, jinak je územní plán nepřezkoumatelný.“*

48. Z posledně citovaného rozsudku NSS plyne, že má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, mělo by toto být podloženo:

- a) dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností; nebo
- b) o to, že původní řešení je věcně nesprávné.

**Ani o jeden z případů uvedených pod písm. a) a b) se v tomto případě nejedná.**

49. Podatelé odkazují i na usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120, publikovaného pod č. 1910/2009 Sb. NSS, podle kterého soud v rámci testu proporcionality při přezkumu opatření obecné povahy „[p]řede vším zkoumá, zda dotýčný zásah do vlastnického práva má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a zdaje činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle“ .

50. Z výše uvedeného usnesení rozšířeného senátu (resp. i rozsudku NSS ze dne 16. 2. 2016, č. j. 3 As 195/2015 - 55) tedy vyplývá, že v případě, kdy je opatřením obecné povahy zasaženo do vlastnického práva osoby, musí soud k návrhové námitce zkoumat, zda byly pořizovatelem v daném případě dodrženy zásady subsidiarity a minimalizace zásahu. Ty budou dodrženy v případě kumulativního splnění následujících předpokladů:

- a) zásah má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod;
- b) zásah je činěn v nezbytně nutné míře;

- c) zásah je činěn nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli;
- d) zásah je činěn nediskriminačním způsobem; a konečně
- e) zásah je činěn s vyloučením libovůle,

přičemž jak je rozvedeno výše či dále v tomto odůvodnění, podmínky uvedené zejm. pod písm.

- b) až e) výše uvedeného testu naplněny nebyly a nejsou, a to především ve vztahu k písm. b) a
- c) výše uvedených bodů.

51. Nemůže být pochyb o tom, že zásah není činěn v nezbytně nutné míře, jelikož územní plán by se bez konkrétní změny zcela jistě obešel úplně, zejm. pak s ohledem na nepřetržité fungování areálu Rybníky coby výrobního areálu od samotného jeho vzniku. Současně z dokumentu s názvem „*Expertní vyjádření k potřebě zastavitelných ploch pro bydlení ve Statutárním městě Zlín*“ z ledna 2023, který byl vyhotoven společností Institut regionálních informací, s.r.o., IČO: 255 85 991, se sídlem Brno - Žabovřesky, Chládkova 898/2, PSČ: 616 00 („expertní vyjádření“), vyplývají následující závěry:

- „*Město Zlín vykazuje v posledních letech průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál, který je limitován jak širšími hospodářskými poměry regionu (polohou, dopravním napojením, ohrožením přenosu nezaměstnanosti), tak i vlastními podmínkami města (nízkou úrovní mezd, omezenou strukturou nabídky atraktivních pracovních míst a částečně i ohrožením krizovými jevy v sociálně ekonomické oblasti). Do roku 2030-2035 nelze očekávat výrazné hospodářské impulsy, vyvolávající útlum poklesu počtu obyvatel ve městě.*“

Byť z expertního vyjádření vyplývá, že Statutární město Zlín vykazuje v posledních letech průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál, který je mj. dán i omezenou strukturou nabídky atraktivních pracovních míst, pořizovatel i přesto chce přijmout konkrétní změnu, která ve svém důsledku povede k ještě většímu snížení pracovních míst.

Podatelé současně upozorňují, že areál Rybníky v tuto chvíli poskytuje pracovní pozice pro cca 500 zaměstnanců, kteří by konkrétní změnou dříve nebo později o toto své místo přišli. Podatelé dále upozorňují, že naprostá většina provozů je takového charakteru, který neumožňuje jeho přesun do jiné lokality.

**Jinými slovy, nedostatek bydlení v případě úbytku obyvatel nehraje velkou roli.**

- „*Dosud je hlavním zdrojem poklesu obyvatel migrace.*“

Z této citace je zřejmé, že vedle průměrného až podprůměrného hospodářského potenciálu je snižování počtu obyvatel Statutárního města Zlína dáno především migrací obyvatel, kteří se stěhují do větších měst za lepšími pracovními příležitostmi.

**I z této skutečnosti je zřejmé, že nedostatek bydlení v případě úbytku obyvatel nehraje velkou roli, naopak je problémem nedostatek atraktivních pracovních pozic.**

- „*Podmínky bydlení města Zlín se dlouhodobě zlepšují, výsledky sčítání z r. 2021 potvrdily, že rychle roste celkový počet bytů a zejména rozsah druhého bydlení.*“

Z citace dílčího závěru expertního vyjádření vyplývá, že celkový počet bytů roste rychlým tempem. Z této skutečnosti je zřejmé, že ploch pro výstavbu dalších rodinných či bytových domů je ve Statutárním městě Zlíně dostatek, jinak by celkový počet bytů rychlým tempem růst nemohl. Z expertního vyjádření současně nevyplývá, že by se toto tempo mělo v nejbližší době měnit, resp. pokud ano, ne vlivem nedostatku ploch pro novou výstavbu.

**Jinými slovy, z výše uvedeného nevyplývá, že by ve Statutárním městě Zlíně byl nedostatek ploch pro novou zástavbu bytů či rodinných domů, resp. že by těchto byl takový nedostatek, že by se za účelem tvorby nových musely rušit zavedené výrobní areály s dlouholetou tradicí.**

- „*Stagnace počtu obyvatel je optimistickou variantou rozvoje města, reálně lze předpokládat další pokles počtu obyvatel [...] na druhé straně je z odborného hlediska nezbytné říci: že růst počtu obyvatel města je vyloučen.*“

Podle expertního vyjádření lze očekávat namísto navyšování obyvatelstva spíše jeho snižování. Nedává tak smysl, aby těm obyvatelům, kteří se nakonec rozhodnou pro setrvání ve Statutárním městě Zlíně, resp. kvůli práci do něj nastěhovat, byla rušena již existující pracovní místa. Nedává smysl ani to, aby bylo bráněno v potenciálním růstu stávajícím či budoucím podnikatelům v areálu Rybníky.

Jedná se tak o další argument, který popírá potřebu přijetí konkrétní změny.

- „*Zásadním negativním faktorem dalšího vývoje města Zlína je nízká úroveň mezd.*“

I expertní vyjádření stanovuje jako hlavní problém odlivu obyvatel nízkou úroveň mezd, a nikoliv nedostatek ploch pro novou obytnou zástavbu. Podatelé současně upozorňují, že výše mezd vyplácených jejich zaměstnancům v areálu Rybníky je v porovnání se standardem ve Statutárním městě Zlíně nadprůměrná.

**Jinými slovy, z expertního vyjádření nevyplývá, že by Statutární město Zlín trpělo nedostatkem ploch pro obytnou**

**zástavbu, resp. zcela určitě z něj nevyplývá, že by Statutární město Zlín trpělo tak akutním nedostatkem těchto ploch, aby za účelem vytvoření ploch nových fakticky likvidovalo dlouhodobě zavedené výrobní areály, jako je areál Rybníky.**

- „Do roku 2030-2035 nelze očekávat výrazné hospodářské impulsy, vyvolávající útlum poklesu počtu obyvatel ve městě“

Podatelé mají za to, že jestliže pořizovatel nebude řešit především problémy spojené s nízkými mzdami a celkově hospodářsky nevhodným prostředím, problém s jeho postupným vylidňováním výstavba nových bytů nevyřeší.

**Jinými slovy, pořizovatel by měl především řešit to, aby byl místem zajímavých pracovních pozic či zajímavým místem pro investice do výrobních provozů zajišťujících lidem práci. Teprve poté, kdy se počet jeho obyvatel nebude snižovat, ale naopak zvyšovat či alespoň stagnovat, je vhodné řešit problematiku bydlení.**

**52. S ohledem na předchozí odst. 51. je zřejmé, že zásah v podobě konkrétní změny není činěn v nezbytně nutné míře.**

53. Podle podatelů není s ohledem na jejich argumentaci uvedenou v odst. 51. dodržena ani podmínka uvedená v písm. c), tj. že zásah je činěn nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli.

54. Podle pořizovatele je jedním z cílů konkrétní změny tvorba nových ploch pro obytnou zástavbu za účelem zastavení odlivu obyvatelstva mimo něj. Jak je ovšem uvedeno výše, důvody vedoucí obyvatele opustit Statutární město Zlín jsou především hospodářského a ekonomického charakteru. Nedostatek bydlení tímto problémem není. I z tohoto důvodu tak nelze říci, že konkrétní změna je zásahem, který je činěn nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli.

55. Podatelé současně zdůrazňují, že z expertního vyjádření, kterým pořizovatel nutnost konkrétní změny odůvodňuje, nevyplývá, že by v současné době měl pořizovatel akutní nedostatek ploch pro novou obytnou zástavbu. Z expertní analýzy pouze vyplývá, kolik bytů a rodinných domů je třeba postavit, aby se zastavilo vylidňování pořizovatele, **nicméně žádné vyhodnocení dostatku či nedostatku ploch pro jejich výstavbu expertní vyjádření neobsahuje. Naopak volá po zvýšení počtu pracovních míst.**

#### IV.

##### Shrnutí a závěrečný návrh

56. Podatelé výše uvedli části návrhu změny územního plánu, s nimiž nesouhlasí, a které je tak podle jejich názoru nezbytné zrušit. Konkrétně se tak jedná o konkrétní změnu pod změnovou lokalitou U18. Podrobně zdůvodnil také to, proč s předmětnou částí změny územního plánu nesouhlasí.

**57. Jinými slovy, návrh změny č. 4B územního plánu Zlína je nezbytné zrušit, zejm. zrušit vymezení nových ploch přestavby č. 1184 (změnová lokalita U18), resp. zrušit doplnění plochy smíšené v centrální zóně - městské centrum (S0.1), kdy společně a v tomto rozsahu podatelé logicky napadají i veškeré související grafické i textové části změny č. 4B územního plánu Zlína a žádají, aby tyto části návrhu změny č. 4B územního plánu Zlína byly zrušeny.**

58. V podrobnostech podatelé tímto zdvořile odkazují na jejich argumentaci obsaženou zejm. v bodu III. těchto námitek, kdy ve stručnosti se jedná o následující nedostatky, resp. důvody nezákonnosti a nepřiměřenosti konkrétní změny:

- ztížení budoucího rozvoje činností podatelů;
- nekonceptnost změny, nerespektování dlouhodobého stavu;
- nejistota ohledně povahy areálu Rybníky do budoucna; a konečně
- rozpor s konstantní judikaturou Nejvyššího správního soudu.

59. Závěrem podatelé upozorňují, že někteří z nich podávají proti změně územního plánu námítky ještě i tzv. „sami za sebe“, nicméně i přesto požadují, aby bylo rozhodnuto i o těchto společných námítkách. Podáním těchto společných námitek vedle námitek podávaných některými z podatelů, které tyto podatelé podávají ještě i tzv. „sami za sebe“, chtějí všichni podepsaní podatelé demonstrovat jejich jednotnost v nesouhlasu se změnou územního plánu.

##### Rozhodnutí o námítce:

**Námítka se zamítá.**

Odůvodnění:

**K části II. námitek – Účastenství**

Podání bylo ve vztahu k podateli ACE-TECH s.r.o. vyhodnoceno jako připomínka, neboť společnost ACE-TECH s.r.o. není vlastníkem nemovitosti dotčené návrhem změny územního plánu, ale nájemcem nemovitostí. Právo podávat námítky k návrhu územního plánu svědčí dle § 52 odst. 2 stavebního zákona pouze vlastníkům pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněnému investorovi a zástupci veřejnosti. Jelikož právo podatele (společnosti ACE-TECH s.r.o.) k nemovitostem založené na nájemním vztahu není právem věcným, ale toliko obligačním (relativním), nemůže být územním plánem zasaženo do jeho hmotných subjektivních práv. Uvedené je v souladu se závěry usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, podle něž se práva nájemce „nevztahují k území (resp. jeho části), nýbrž k tomu, kdo jim užívání části území umožnil na základě příslušné smlouvy zakládající jejich relativní práva. Uvedené osoby tedy musí své ekonomické či jiné oprávněné zájmy prosazovat zprostředkovatě prostřednictvím těch, kdo jim užívání věci dotčených územním plánem umožnili.“

Jelikož byla pořizovateli doručena společná námítka všech výše uvedených podatelů, přičemž ostatní podatelé, kromě společnosti ACE-TECH s.r.o., jsou vlastníky nemovitostí v západní části areálu Rybníky, vyhodnocuje a vypořádává pořizovatel toto společné podání jako námítku, ač ve vztahu ke společnosti ACE-TECH s.r.o., se jedná o připomínku.

Podatelé v úvodu svých námitek uvádí, že jsou vlastníky nemovitostí, které se nachází v západní části areálu Rybníky (kromě společnosti ACE-TECH s.r.o., která je nájemcem nemovitostí). Podatelé se zabývají různými oblastmi průmyslové výroby, od provozu betonárky po kovovýrobu a výrobu strojírenských výrobků. Podatelé tvrdí, že navrženou změnou č. 4B Územního plánu Zlína, konkrétně vymezením změnové lokality U 18 – plocha SO.1 č. 1184 (přestavba P78) budou dotčena jejich práva (zejména právo vlastnit majetek a právo na podnikání). Svě oprávnění podat námítky ke změně č. 4B odůvodňují podatelé také rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 5. 2014, č. j. 6 As 57/2014-41, či nálezem Ústavního soudu ze dne 22. 3. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 19/99, dle kterých může být jako „sousední“ dotčena i nemovitost, která s plánovanou stavbou bezprostředně nesousedí.

Otázkou, zda jsou změnou územního plánu dotčeni i vlastníci nemovitostí v plochách, jejichž podmínky využití se touto změnou územního plánu nemění, se zabýval Nejvyšší správní soud například v rozsudku ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, v němž dovedl, že: **„Dotčenost se ovšem nevyčerpává ani v hranicích mechanicky vnímaného „sousedění“ pozemků či staveb určitých vlastníků s těmi pozemky či stavbami, na něž přímo dopadá změna územního plánu; dotčen totiž může být - ovšem spíše jen výjimečně – i vlastník pozemku (stavby) vzdálenější, má-li zamýšlená změna územního plánu takovou povahu, že při jejím provedení je reálné podstatné ovlivnění poměrů i na tomto pozemku (stavbě). „Dotčení“ se proto musí posuzovat materiálně, s důkladným uvážením poměrů příslušné lokality, konkrétních pozemků (staveb), ve vztahu, k nimž se dotčenost posuzuje, a povahy změn územního plánu.“** (obdobně např. v rozsudcích Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2022, č. j. 2 As 272/2020-81, nebo ze dne 17. 7. 2020, č. j. 2 As 58/2019-80.) Lze rovněž poukázat na usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. III. ÚS 3667/17, v němž Ústavní soud konstatoval, že za situace, kdy „I po předmětné změně funkčního využití daných ploch v novém územním plánu se tedy stěžovatel může nadále věnovat činností provozovaným na základě dosavadních rozhodnutí a povolení“ platí závěr, že „Práva stěžovatele vlastnit majetek (užívat své pozemky) a podnikat na něm tak **nemohla být v důsledku regulace územním plánem v současnosti fakticky dotčena.**“ Obdobně ve vztahu k otázce aktivní procesní legitimace k podání návrhu na soudní přezkum územního plánu nebo jeho části konstatoval Nejvyšší správní soud v usnesení svého rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 (v odst. 36 a 37), že tento návrh může zásadně podat „jen taková osoba, která má **přímý a nezprostředkovaný vztah k nějaké části území, které je územním plánem regulováno**“, tedy vlastník (spoluvlastník) pozemku nebo jiné nemovité a oprávněný z věcného práva k takovému věcem, přičemž **„Výjimečně je též představitelné, aby aktivní procesní legitimace byla dána i tehdy, tvrdí-li návrhovatel, který sám není vlastníkem nemovitostí ani nemá právo k takové cizí věci na území regulovaném územním plánem, že jeho vlastnické právo nebo jiné absolutní právo k nemovitosti nacházející se mimo území regulované územním plánem by bylo přímo dotčeno určitou aktivitou, jejíž provozování na území regulovaném územním plánem tento plán (jeho změna) připouští. Typicky půjde o vlastníka pozemku sousedícího s územím regulovaným územním plánem, který by mohl být dotčen určitou aktivitou, jejíž vlivy se významně projeví i na jeho pozemku (např. exhalacemi, hlukem, zápachem apod.) nebo které povedou k významnému snížení hodnoty jeho majetku.“**

Z citované judikatury lze dovést závěr, že **vlastník pozemků či staveb, které se nenachází přímo v ploše, již se týká změna územního plánu, může být touto změnou na svých dotčen pouze výjimečně**, v případě, že zamýšlená změna může reálně a podstatně ovlivnit poměry na tomto pozemku či stavbě a práva podatelů k nim.

Pozemky ve vlastnictví (popř. v nájmu) podatelů nejsou zahrnuty do předmětné změny č. 4B ÚP Zlína, konkrétně do plochy přestavby P78. S touto plochou přestavby P78 pozemky podatelů ve většině případů ani přímo nesousedí. **Přípustné způsoby využití pozemků podatelů podle územního plánu zůstávají zachovány.** Ve vztahu k výkonu vlastnických práv podatelů k jejich nemovitostem a k možnostem jejich podnikatelské činnosti na a v těchto nemovitostech tak nedochází změnou č. 4B ÚP k žádné změně.

V ploše přestavby P78 má být nově umožněno využití pro plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum, které má z hlediska vlivů na okolí významně nižší dopad než využití území pro dopravní infrastrukturu a k výrobní a skladovací činností dle současného znění územního plánu. Proto lze důvodně předpokládat, že vlastníci nemovitostí v okolí plochy P78, včetně podatelů, nebudou na svých vlastnických právech k těmto nemovitostem v důsledku změny č. 4B územního plánu přímo dotčeni ve smyslu zvýšení imisní či obdobné zátěže.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a citované judikatuře **lze považovat za sporné, zda jsou podatelé změnou č. 4B územního plánu Zlín, v aktuálně navrženém znění, skutečně „dotčeni“ ve svých vlastnických právech** k nemovitostem, které v areálu Rybníky vlastní. Je zřejmé, že nemovitosti podatelů se nenachází přímo v ploše, již se týká změna územního plánu, ani s touto plochou ve většině případů bezprostředně nesousedí. Dále je zjevné, že podatelé budou i po vydání změny č. 4B moci užívat své nemovitosti k činnostem provozovaným na nich a v nich na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Nezmění se, z hlediska regulace obsažené v územním plánu, ani rozsah možností podatelů své podnikání do budoucna rozvíjet a rozšiřovat. Lze rovněž důvodně předpokládat, že v důsledku změny vymezení plochy P78 nedojde k výraznějšímu zatížení sousedních nemovitostí exhalacemi, hlukem, zápachem apod., než jaké by bylo důsledkem současné regulace předmětné plochy, ale naopak ke snížení této zátěže.

Podatelé ve svých námitkách tvrdí, že vymezení plochy P78 významně ovlivní budoucí využití jejich nemovitostí a povede ke snížení jejich hodnoty. Na základě analogické aplikace již výše citovaného usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 (odst. 34 a 35) je možné konstatovat, že podmínku pro podání námítky proti návrhu územního plánu nebo jeho změny lze považovat za splněnou, jestliže vlastník pozemku nebo stavby „*logicky konsekventně tvrdí*“ možnost dotčení své právní sféry tímto návrhem, tedy tvrdí, že existuje vztah mezi jeho právní sférou a územím, jež je územním plánem (jeho změnou) regulováno a pokud „*dotčení jeho práv z povahy věci myslitelné*“ právě danou formou a způsobem regulace. S přihlédnutím k obecné zásadě, podle níž platí, že nabízí-li se dvojnásobný výklad právní úpravy, je na místě zvolit ten, který poskytuje větší ochranu právům jednotlivce (například nálezný Ústavního soudu ze dne 28. 11. 2003 sp. zn. II. ÚS 254/01 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 2. 2007, č.j. 4 As 75/2006-52) má pořizovatel za to, že **je na místě, přes výše shrnuté pochybnosti, považovat podatele (kromě společnosti ACE-TECH s.r.o.) za oprávněné k podání námítek vůči navržené změně č. 4B**, konkrétně k vymezení plochy přestavby P78.

### **K části III. A) námitek – Ztížení budoucího rozvoje činnosti podatelů**

Podatelé nesouhlasí s navrženou změnou funkčního využití v ploše přestavby P78 na funkční využití plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum (SO.1) a tvrdí, že touto změnou bude ztížena jejich podnikatelská činnost. Zásah do svých práv podatelé odůvodňují tím, že změna bude komplikací pro budoucí jejich rozvoj jejich podnikání. Kvalitativní i kvantitativní rozvoj jejich podnikatelské činnosti by pak dle podatelů byl omezen případnými námitkami či připomínkami obyvatel nové obytné zástavby a tím, že budoucí obyvatelé budou iniciovat u správních orgánů různá řízení za účelem kontroly dodržování stanovených hygienických limitů. Přijetí změny č. 4B územního plánu tak dle podatelů bude znamenat navýšení rizika vzniku komplikací pro rozvoj jejich podnikatelské činnosti.

Podle pořizovatele nemůže regulace plochy P78 způsobit nepřiměřený zásah do práv podatelů. Je tomu tak zejména proto, že tato regulace vůbec nepůsobí následky, které podatelé ve svých námitkách popisují. K nepřiměřenému zásahu do práv podatelů by došlo jen tehdy, pokud by důsledkem navrhovaného řešení bylo znemožnění využití ploch, v nichž se pozemky podatelů nacházejí, k jejich současnému účelu. K tomuto závěru dospěl i Ústavní soud ve svém již výše citovaném usnesení ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. III. ÚS 3667/17, podle něž „*I po předmětné změně funkčního využití daných ploch v novém územním plánu se tedy stěžovatel může nadále věnovat činnostem provozovaným na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Práva stěžovatele vlastnit majetek (užívat své pozemky) a podnikat na něm tak nemohla být v důsledku regulace územním plánem v současnosti fakticky dotčena.*“ Obdobně Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38 konstatoval, že: „*Pokud jde o intenzitu zásahu do vlastnického*

práva stěžovatele, je třeba zdůraznit, že **stěžovatel může pokračovat ve všech činnostech, jež doposud provozoval na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Případné omezení stěžovatele tedy může nastat až ve spojitosti se změnou dosavadního způsobu využívání pozemků či se změnou příslušných rozhodnutí.** Za této situace nepovažoval Nejvyšší správní soud za nepřiměřenou ani takovou změnu územního plánu, kterou bylo změněno přímo funkční využití pozemků ve vlastnictví navrhovatele, a to z ploch zemědělské výroby na plochy smíšené obytné.

**Změna č. 4B územního plánu podatele neomezuje v možnosti nadále provozovat na svých pozemcích a ve svých nemovitostech činnosti, které aktuálně provozují na základě dosavadních rozhodnutí a povolení.** Změna se vůbec přímo nedotýká pozemků podatelů, na nichž provozují výrobní činnost. Tyto pozemky budou nadále součástí plochy výrobní, na nichž budou moci podatelé i nadále pokračovat ve stávající výrobní činnosti a tuto výrobní činnost nadále rozšiřovat dle podmínek pro využití plochy SP

Pokud jde o rozšiřování provozu podatelů, rozlišují podatelé rozšiřování kvantitativní (rozšiřování rozsahu provozu) a kvalitativní (zejména modernizace provozu). Nemožnost kvantitativního ani kvalitativního rozvoje výroby v západní části areálu Rybníky, v ploše SP však z obsahu změny č. 4B územního plánu nevyplývá. Změna č. 4B územního plánu se nemovitostí podatelů nijak nedotýká a nemůže tak sama o sobě způsobit ztížení jejich budoucího rozvoje.

K možnosti rozšiřování výroby pořizovatel upozorňuje, že dle aktuálně platného znění územního plánu jsou v ploše smíšené výrobní (SP), ve které se nachází nemovitosti podatelů, přípustné některé výrobní činnosti dále rozšiřovat. V platném územním plánu Zlín je v rámci stanovení podmínek pro využití ploch smíšených výrobních – SP (str. 88 textové části územního plánu) mj. uvedeno:

**„Nepřípustné využití:**

– výroba betonové směsi, malt, cementu, vápna, sádry a výrobků z nich, koksu, zpracování rudy, nerostů, výroba základních chemických látek, hnojiv, dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického kaučuku v primárních formách, šrotoviště“

Jako přípustné využití ploch SP je stanoveno mj.:

**„stávající výroba betonové směsi, malt, cementu, vápna, sádry a výrobků z nich, koksu, zpracování rudy, nerostů, výroba základních chemických látek, hnojiv, dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického kaučuku v primárních formách, šrotoviště v nezměněném objemu“**

Z uvedeného vyplývá, že výrobní činnost některých podatelů (např. společnosti TAŠ-STAPPA beton s.r.o.) nemůže být dále rozšiřována již na základě regulativu plochy SP dle platného územního plánu Zlína. Změna č. 4B územního plánu proto nemůže mít v takovém případě na možnost dalšího rozvoje žádný vliv.

Námítky podatelů proti případnému novému způsobu využití jednotlivých pozemků v nově vymezené ploše P78 (SO.1), resp. proti nově navrženým stavbám, pokud by nepřiměřeně zasahovaly do práv podatelů na využití jimi vlastněných nemovitostí, budou muset být zohledněny příslušnými správními orgány v budoucích povolovacích řízeních (srov. k tomu výše citované usnesení Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 3667/17). Nelze proto dojít k závěru, že navržené vymezení plochy SO.1 je nepřiměřené, tím méně pak nezákonné, jen na základě abstraktní obavy podatelů z budoucích negativních dopadů nového způsobu využití plochy P78, resp. nových staveb v této ploše, na možnosti využití jejich nemovitostí.

Podatelé kromě toho omezují využití plochy přestavby P78 pouze na bydlení a zakreslují tak důsledky, které ze změny č. 4B plynou. Pořizovatel proto zdůrazňuje, že ačkoliv v ploše P78 budou moci být umístovány také stavby pro bydlení, nepůjde o jediné ani nutně převažující využití této plochy. Budou zde moci vznikat rovněž administrativní budovy, komerční objekty zajišťující nabídku služeb a rozvoj pracovních příležitostí, vzdělávací zařízení, sportoviště, další sociální zařízení, plochy městské zeleně atd. (přičemž zatím není známo, jaké konkrétní stavby v ploše P78, resp. v jejich jednotlivých částech, v budoucnu vzniknou). Stejně tak je přípustným využitím této plochy stávající výroba a podmíněně přípustným využitím stavby pro nerušící výrobu odpovídající charakteru daného prostředí. **V současné chvíli však nelze říci, jaké konkrétní záměry zde budou umístěny a kde konkrétně budou umístěny, a proto nelze ani hodnotit důsledky, které budoucí výstavba bude mít.**

Omezení kvalitativního i kvantitativního rozvoje svého provozu a podnikání spojují podatelé s tím, že se proti nim budou



moci prostřednictvím námitek a připomínek bránit vlastníci a uživatelé nově povolených staveb v ploše P78. Možnost, že se vlastníci sousedních nemovitostí budou snažit iniciovat u správních orgánů různá řízení za účelem kontroly dodržování podmínek provozu podatelů, však není nutně spojena s napadenou změnou územního plánu. **Tomuto riziku jsou podatelé vystaveni již nyní tím,** že jejich činnost probíhá v exponované oblasti, v níž se střetávají různé zájmy, **jak sami uvádí v bodu 24. svých námitek.**

Dodržují-li navíc podatelé veškeré podmínky stanovené pro jejich provoz, nejsou tyto jejich obavy důvodné. Pokud stávající výroby splňují požadavky plynoucí z právních předpisů a příslušných povolení, nebude moci být žádný budoucí vlastník nemovitosti v ploše přestavby P78 s podnětem k jejich omezení úspěšný. Proto **případné stavby pro bydlení nemohou být důvodem pro omezení stávající výroby.** V této souvislosti lze poukázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 12. 2010, č. j. 5 Ao 6/2010–65, němž se uvádí: „*Veškerá rozhodnutí správních orgánů, jež nabyla právní moci a nebyla posléze k tomu příslušným orgánem zrušena, požívají presumpce své zákonnosti a správnosti a jsou podle § 73 odst. 2 správního řádu závazná pro všechny správní orgány. To ovšem neznamená, že by nový územní plán či změna stávajícího územního plánu nemohly pro futuro vymezit plochy či koridory a stanovit podmínky pro jejich využití odlišným způsobem, než jak dosud stanoví územní rozhodnutí pro některé z pozemků, jež se mají stát součástí takového koridoru či plochy.*“ Pro úplnost pořizovatel dodává, že v případě výstavby akusticky chráněných staveb (tedy staveb, ve vztahu k nimž se uplatňují maximální přípustné limity hlučnosti dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací) budou moci tyto stavby být povoleny pouze za splnění požadavků na ochranu před hlukem, přičemž zajištění této ochrany před nadměrným hlukem je **povinností stavebníka daného záměru,** mimo jiné za podmínek podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Pokud nebude moci stavebník zajistit náležitou ochranu před hlukem, pak zde akusticky chráněná stavba nebude moci být ani povolena.

Z výše uvedeného vyplývá, že námitka založená na obavách z případných podnětů či námitek ze strany budoucích vlastníků staveb v ploše SO.1 je nedůvodná. Územní plán nemůže chránit stávající výrobní objekty před možností dotčených vlastníků podávat námítky a podněty. **Pořizovatel má za to, že řádně povolená výrobní činnost, která dodržuje podmínky provozu dané povolením, může koexistovat se smíšenou zástavbou v ploše přestavby P78.**

Podatelé tedy ze změny č. 4B územního plánu vyvozují nesprávné důsledky, přičemž na základě těchto nesprávně vyvozených důsledků odůvodňují zásah do svých práv. K důsledkům změny č. 4B v ploše přestavby P78, které z ní vyplývají pro podatele, pořizovatel shrnuje, že:

- Podatelé mohou i nadále své nemovitosti (popř. nemovitosti v nájmu) využívat k výrobě a podnikání v současném rozsahu;
- Podatelé mohou i do budoucna rozšiřovat své výroby, a to jak kvalitativně, tak kvantitativně;
- Rozvoj činností podatelů není samotnou změnou č. 4B územního plánu nijak omezen;
- Podatelům neplynou žádné povinnosti nebo omezení ze skutečnosti, že v ploše P78 budou moci být postaveny rodinné či bytové domy, neboť zajištění podmínek pro případné umístění takových staveb v této ploše, včetně dodržení hygienických limitů, bude povinností stavebníka, nikoliv podatelů;
- Podatelé se nemusí obávat případných podnětů ze strany budoucích sousedních vlastníků, pokud dodržují povinnosti stanovené právními předpisy a vydanými povoleními k provozu. Obava z podání možných podnětů na dotčené orgány státní správy nemůže být důvodem pro vyhovění námitce podatelů.

**Pořizovatel proto uzavírá, že důsledky, které podatelé dovozují z navržené změny č. 4B územního plánu v ploše přestavby P78, nemají oporu ve znění změny č. 4B územního plánu. Zásadní je, že podatelé budou moci i po změně č. 4B územního plánu na svých pozemcích a ve svých stavbách nadále provozovat svou výrobní činnost a tuto výrobní činnost i nadále rozšiřovat. Předmětná změna územního plánu nijak nezasahuje do práv podatelů, proto se nemůže jednat ani o nepřiměřený zásah do práv podatelů.**

### **K části III.B) Nekoncepčnost změny, nerespektování dlouhodobého stavu**

Podatelé změnu č. 4B územního plánu považují za nekoncepční a nerespektující dlouhodobý stav v lokalitě. Lokalita je dle podatelů historicky průmyslovým areálem a vybudování obytné zástavby považují za nelogické, když bude budoucí zástavba ze západu, jihu a východu obklopena výrobními provozny. Noví obyvatelé by tak byli rušeni probíhající výrobou a provozovatelé zase stížnostmi a aktivní účastí obyvatel ve správních řízeních. Podatelé dále uvádí, že napadená změna vyhovuje návrhu společnosti CREAM SICAV, a.s., přitom ale ignoruje zájmy vlastníků 75 % ploch v areálu Rybníky.

Napadenou změnu proto považují za neodůvodněnou, nepřiměřenou a diskontinuální.

Podatelé se odvolávají na průmyslový charakter areálu Rybníky, který se zde dle jejich názoru nachází již od dob rozvoje obuvnického koncernu Baťa. Dle pořizovatele však tato „baťovská“ tradice nepředurčuje, že město Zlín bude muset do budoucna bezpodmínečně respektovat, bez jakékoli snahy o změnu, negativní vlivy spojené s průmyslovou výrobou v centru města. „Baťovský“ charakter města Zlín je dnes dán zejména charakterem a vzhledem původní výstavby, kterou město Zlín respektuje a usiluje o její zachování, nikoliv umístěním průmyslových činností v blízkosti městského centra. Dle názoru pořizovatele ostatně v obecné rovině k „baťovskému“ dědictví města Zlína patří právě schopnost přijímat i iniciovat změny ve způsobu využití svého území, které reagují na obecnější změny v celé společnosti. Samotný vznik Baťova výrobního areálu v dané lokalitě představoval, ve své době, zásadní změnu předchozího charakteru a způsobu využití území. Nebylo možné důvodně předpokládat, že by mělo jít o změnu poslední a že by stávající způsob využití areálu měl být bez jakékoli změny zachován „na věčné časy“.

K přeměně ploch výrobních na plochy smíšených v centrální zóně – městské centrum (SO.1) ostatně již v minulosti došlo ve východní části bývalého Baťova areálu, v blízkosti autobusového a vlakového nádraží, a to územním plánem Zlín z roku 2011 a jeho následnými změnami č. 2 a č. 3A a 3C územního plánu Zlín. Postupná proměna plochy přestavby P78 tak navazuje na tyto již provedené změny, které postupně začleňují historicky výrobní plochy do městského centra. Nejde proto o žádnou skokovou, nekoncepční změnu. Historicky sice šlo o průmyslový areál, v mnohém se však od současného stavu lišil. V dřívějších dobách se jednalo o uzavřený výrobní areál jednoho vlastníka. Nyní se jedná o areál otevřený, kde provozuje výrobní činnost několik subjektů. Vedle provozů těchto subjektů se v areálu dále nachází pošta, univerzita, fitness centra, kavárna apod. Napadená změna na tento stav, kdy areál nadále neslouží jen průmyslové výrobě, navazuje a kontinuálně jej rozvíjí. Podatelé proto neměli nejmenší důvod spoléhat se na to, že v areálu nebude docházet k žádným dalším změnám vedoucím k jeho revitalizaci a začlenění do městského centra.

Pořizovatel k tvrzené nekonceptnosti řešení dále uvádí, že aktuálně je na většině navržené plochy přestavby P78 vymezena plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS), pro silniční koridor č. 141, 142. Vzhledem k přijetí nového řešení a vedení silničního koridoru č. 141, 142 po nové trase, **bylo třeba provést revizi funkčního využití předmětné plochy**. Postupná proměna plochy přestavby P78 navíc navazuje na již provedené změny ve východní části bývalého Baťova areálu, které postupně začleňují historicky výrobní plochy do městského centra. Nejde proto o žádnou skokovou, nekoncepční změnu, naopak navazuje na již dříve provedené a kontinuálně jej rozvíjí.

Změna č. 4B územního plánu je dostatečně odůvodněná, jak vyplývá z odůvodnění změny č. 4B územního plánu (zejména v kapitole C)2. Vymezení zastavitelných ploch, na str. 48 a násl.) Předmětná lokalita se nachází v blízkosti městského centra a ze západní strany navazuje na plochu smíšenou obytnou, přesto je v současné době od zbytku města svým využitím do značné míry izolovaná. Změna funkčního vymezení této lokality proto povede k jejímu oživení a integraci s okolním územím. Dle politické vůle orgánů města, ale i dle aktuálních urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro smíšenou funkci města žádoucí. Ačkoliv nelze využití této plochy zužovat toliko na plochu pro bydlení, jak činí podatelé, pro město Zlín je současně žádoucí, aby v ploše P78 vznikaly i stavby pro bydlení. Důvodem je jednak snaha o udržitelný rozvoj území, jednak i cíl vymežit v blízkosti městského centra další plochy pro bydlení. Pořizovatel odůvodňoval potřebu nových ploch pro bydlení mj. i na základě „*Expertního vyjádření II k potřebě bytů a zastavitelných ploch pro bydlení ve statutárním městě Zlín*“ (leden, 2023)“. K expertnímu vyjádření se pořizovatel blíže vyjadřuje v části III.D vypořádání námitek podatele.

Pořizovatel nesouhlasí s tvrzením podatelů, že předpokládané záměry, dle regulativů plochy SO.1, jsou v ploše P78 nevhodné a pro případné zájemce nemohou být atraktivní. Již dnes je areál Rybníky obklopen plochami, ve kterých se nachází rodinné domy. Severně od areálu Rybníky vznikla nová obytná čtvrť, která je od průmyslového areálu oddělena úzkým pruhem zeleně. Zájemce o tyto plochy pro bydlení neodrazuje ani provoz betonárny, který je na severní hranici areálu. Stejně tak je areál Rybníky obklopen ze západní strany plochami smíšenými obytnými, kde rodinné domy přímo sousedí s areálem Rybníky. Zároveň nelze souhlasit s tvrzením podatelů, že budoucí záměry budou v ploše přestavby P78 ze tří stran obklopeny výrobou, když z východní strany navazuje plocha P78 na objekty občanské vybavenosti a ze severní části se nachází plocha zeleně a smíšená obytná s rodinnými domy. Stejně tak v bývalém Baťově areálu, nacházející se z jižní strany plochy přestavby P78 za řekou, dochází v jeho východní části k postupné přeměně na plochy smíšené v centrální zóně. **I s ohledem na tyto skutečnosti nepochybuje pořizovatel o realizovatelnosti a vhodnosti navrženého způsobu využití plochy přestavby P78.**

Co se týče nevhodnosti řešení z důvodu rušení nových vlastníků stávající výrobou (z důvodu hlučnosti a prašnosti), uvádí k tomu pořizovatel, že tyto vlivy budou v souladu s právní úpravou a závěry relevantní judikatury posuzovány až v rámci umístování a povolování jednotlivých staveb. Vzhledem ke skutečnosti, že zatím není známo, jaké konkrétní stavby v ploše P78 (resp. v jejích jednotlivých částech) v budoucnu vzniknou, **bylo by takové posuzování zátěže v území předčasné** a překračovalo by, v rozporu s § 43 odst. 3 stavebního zákona, podrobnosti, náležející svým obsahem navazujícím fázím rozhodování. Zásadní jsou, z hlediska změny funkčního využití plochy P78, souhlasná stanoviska dotčených orgánů, která potvrzují, že z hlediska dotčených zájmů, včetně ochrany veřejného zdraví, je změna č. 4B územního plánu přípustná.

Výše uvedené odůvodnění je v souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu (srov. například rozsudek ze dne 21. 6. 2012, č.j. 1 Ao 7/2011-526), dle které má být **posuzování imisních limitů znečištění ovzduší a nejvyšších přípustných hodnot hluku prováděno až v rámci územního řízení, v rámci realizace konkrétního záměru**. Konkrétně Nejvyšší správní soud v naposledy citovaném rozsudku uvádí: „*zdůrazňuje, že posuzování imisních limitů znečištění ovzduší a nejvyšších přípustných hodnot hluku stanovených příslušnými prováděcími předpisy má své místo především v územním řízení v rámci realizace konkrétního záměru (ve vztahu k hluku srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 1. 2012, č.j. 1 As 135/2011-246, ve věci Umístění stavby EPOQUE PANKRÁC - HOTEL v Praze na Pankráci, bod [45]: „[D]o území nadlimitně zatíženého hlukem nelze bez dalšího automaticky umísťovat stavby, které sice každá jednotlivě nepřitíží svým provozem dotčenému území nijak výrazně, ale v součtu jednotlivých případů znamenají postupné a významné přitěžování již nyní existující nadlimitní zátěži v území“). Právě v této fázi je příslušný stavební úřad ve spolupráci s dotčenými orgány povinen vzít v potaz limity využití území, mezi něž patří i imisní limity znečištění ovzduší a nejvyšší přípustné hodnoty hluku, a nepřipustit umístění takové stavby, která by způsobila překročení těchto limitů v daném území [§ 90 písm. e) stavebního zákona z roku 2006, podle něž musí být záměr žadatele o územní rozhodnutí v souladu „s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů“]. Územní řízení lze tedy označit za jeden z nejdůležitějších momentů, v němž se velmi rigorózně (prostřednictvím závazných veřejnoprávních limitů) projevuje princip přípustné míry znečišťování životního prostředí, podle něž území nesmí být zatěžováno lidskou činností nad míru únosného zatížení.“* Citovaná pasáž dokládá, že realizovatelnost budoucích záměrů, z hlediska splnění limitů hlučnosti, prašnosti a dalších imisí, má být posuzována až v rámci řízení o umístění stavby. Obdobně se ve vztahu k územnímu plánu vyjádřil Nejvyšší správní soud například v rozsudku ze dne 30. 9. 2021, č. j. 1 As 231/2019-37, nebo Krajský soud v Praze ve svém rozsudku ze dne 8. 7. 2019, č. j. 51 A 17/2019-128.

Kromě všech výše uvedených skutečností, které zdůvodňují legitimitu a racionalitu vymezení plochy P78, poukazuje pořizovatel na skutečnost, že Ústavní soud ve své judikatuře opakovaně potvrdil, že pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební zákon a jiné právní předpisy, je **rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku** (například nálezy ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 nebo ze dne 12. 5. 2020, sp.zn. III. ÚS 709/19, podle něž **„Rozhodování o rozvoji spravovaného území je základním právem obce a jde o výkon práva na územní samosprávu zaručeného v čl. 8, čl. 100 odst. 1, čl. 101 odst. 1 a čl. 104 odst. 2 ve spojení s čl. 101 odst. 4 Ústavy České republiky.“** Obdobně se vyjádřil také Nejvyšší správní soud v rozsudcích ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103 nebo ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011-150.

Zároveň podle citovaného nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 482/10 platí, že **„Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“** V rámci těchto mantinelů je samospráva oprávněna stanovit budoucí způsob využití jednotlivých částí svého území a rovněž tento způsob využití v odůvodněných případech měnit. Podle rozsudku Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 11. 2018, č. j. 2 As 81/2016-157, odst. [240] platí, že: **„V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování**

**výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku.**“ Podle již výše citovaného usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, jsou pak mj. právě s ohledem na nutnost harmonizace různých zájmů, které se v konkrétním území střetávají, dotčení vlastníci povinni strpět omezení, která pro ně z územního plánu vyplývají, pokud nepřesáhnou spravedlivou míru.

**Pořizovatel vzal v potaz jak potřebu a zájem města Zlína vymezit novou plochu pro rozšíření městského centra, tak zájem podatelů a dalších vlastníků na zachování dosavadního způsobu využití jejich pozemků a provozů.** Proto také, kromě výslovného zakotvení této možnosti v podmínkách využití nově vymezované plochy SO.1, došlo po prvním veřejném projednání návrhu změny č. 4 k **významnému omezení rozsahu této plochy.**

Pořizovatel také zdůrazňuje, že přeměna plochy P78 na plochu SO.1 je kompromisem rovněž mezi soukromými zájmy vlastníků nemovitostí v lokalitě Rybníky. Společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o., které v ploše P78 vlastní podstatnou část pozemků, požadovaly vymezení plochy SO.1 v celé lokalitě Rybníky, zatímco někteří další vlastníci žádali o zachování stávajícího využití plochy. Pořizovatel s ohledem na oba tyto konkurující zájmy a na stanovené cíle města Zlína na vytváření a rozvoji moderního a udržitelného centra města, přistoupil k navrženému řešení dle změny č. 4B ÚP Zlín. Pořizovatel proto vymezil plochu SO.1 pouze ve východní lokalitě, která se nachází v těsné blízkosti městského centra a v jejíž části mají společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o. většinu pozemků (přičemž tyto společnosti taktéž uplatnily námítky k návrhu změny č. 4B územního plánu, v nichž požadovaly, aby bylo funkční využití celého areálu Rybníky změněno na plochu SO.1) a s ohledem na zájmy ostatních vlastníků výrobních objektů ponechal v západní části lokality Rybníky stávající výrobní plochu. Jelikož změna funkčního využití v ploše P78 umožňuje zachování stávající výrobní činnosti, má pořizovatel, z již výše podrobněji rozvedených důvodů, za to, že předmětná změna funkčního využití plochy P78 nemůže nepřiměřeně zasáhnout do práv vlastníků stávajících výrobních objektů v ploše P78. Tvrzení podatelů, že společnosti CREAM SICAV a.s. a VIZIA a.s. vlastní pouze cca 25 % dané lokality, zatímco vlastníci, kteří se změnou funkčního využití nesouhlasí, vlastní cca 75 % nemovitostí, je zkreslující, neboť se týká celého průmyslového areálu Rybníky. Změna č. 4B územního plánu se však dotýká pouze jeho menší, východní části, a právě v této východní části vlastní uvedené společnosti většinu pozemků.

**Přijaté řešení tedy představuje kompromis, který umožňuje realizovat oba uvedené zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován, a aniž by byl jakýkoliv z nich významně omezen.** Toto řešení nelze hodnotit jako diskriminační, neboť jeho prostřednictvím nedochází k bezdůvodnému zvýhodnění jedné skupiny vlastníků oproti jiné skupině nacházející se v rovnocenném postavení. Ke zvýhodnění jedné skupiny vlastníků by naopak došlo, pokud by bylo požadavkům podatelů bezevýtku vyhověno. Samotná skutečnost, že podatelé považují změnu funkčního využití části řešeného území za nežádoucí pro své podnikatelské záměry, nemůže vést k závěru, že pro změnu neexistuje legitimní důvod.

**Vzhledem k těmto skutečnostem a dalším důvodům, uvedeným v odůvodnění změny č. 4B územního plánu Zlína, zejména v kapitole C)2. Vymezení zastavitelných ploch, na str. 48 a násl., nemůže být změna funkčního využití části areálu Rybníky považována za nedostatečně zdůvodněnou, nelegitimní ani nepřiměřenou.**

### **K části III.C) námitek – Nejistota ohledně povahy areálu Rybníky do budoucna**

Podatelé dále vyjadřují obavu, aby v celém areálu Rybníky nebyly postupně „salámovou metodou“ zmenšovány výrobní plochy a upřednostňovány plochy pro bydlení, což by pro ně znamenalo významné omezení. Podatelé zdůrazňují, že noví obyvatelé budou podávat podněty ke kontrole dodržování limitů a neodůvodněně brojit proti rozšiřování jejich provozu, což je pro podatele nepřijatelné, zejména když podle nich nebyla změna odůvodněna veřejným zájmem ani nebyla nezbytná. Podatelé rovněž tvrdí, že podmínka územní studie není dostatečnou zárukou toho, že konečná podoba zástavby v ploše přestavby P78 je nebude negativně ovlivňovat.

Obava podatelů z postupné změny využití celé lokality Rybníky není podložena, když ve zbývajících (západní) části lokality Rybníky nedochází k žádné změně regulace. Nicméně pořizovatel zdůrazňuje, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011–316, resp. že ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání těchto osob spočívající v tom, že dané pozemky nebudou v budoucnu dotčeny žádnou změnou

(obdobně také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č.j. 1 Ao 3/2010–161).

Účelem územního plánování je umožnit udržitelný rozvoj konkrétního území při co nejvyšším možném sladění veřejného zájmu a jednotlivých dotčených zájmů soukromých. Pořizovatel při vymezení plochy SO.1 vzal v potaz jak potřebu a zájem města Zlína vymezit novou plochu pro rozšíření městského centra (z důvodů uvedených v části III.B vypořádání této námítky), tak zájem podatelů a dalších vlastníků na zachování dosavadního způsobu využití jejich pozemků a provozů. Proto také, kromě výslovného zakotvení této možnosti v podmínkách využití nově vymezované plochy SO.1, došlo po prvním veřejném projednání návrhu změny č. 4 k významnému omezení rozsahu této plochy.

K obavě z možných negativních vlivů budoucí výstavby pořizovatel uvádí, že využití plochy je vzhledem k rozsahu a potřebě řešení vnitřní dopravní infrastruktury ve vazbě na strukturu zástavby a podrobnější podmínky prostorového uspořádání **podmíněno zpracováním územní studie** s označením **US11**. Územní studií tak budou náležitě prověřeny jak podrobné prostorové podmínky, tak i vnitřní dopravní infrastruktura. Vypracování této územní studie je navíc podmínkou pro umístění staveb v ploše P78, a proto se podatelé nemusí obávat, že územní studie není dostatečnou zárukou. Podatelé budou dále moci uplatnit námítky, jako dotčení vlastníci, v rámci řízení o umístění a povolení konkrétních záměrů v území a stavební úřad bude mít povinnost se jimi zabývat. Práva podatelů tak budou chráněna.

Stejně jako se podatelé obávají, že noví vlastníci budou brojít námítkami proti rozšiřování jeho provozu, mohou se stejně tak důvodně obávat noví vlastníci, že podatelé (a další stávající vlastníci v lokalitě Rybníky) budou námítkami brojít proti jakémukoliv novému záměru. Právo uplatňovat námítky z titulu dotčeného vlastníka musí být respektováno ve všech typech zástavby a ve všech plochách s různým funkčním využitím.

**Obavy podatelů, jako vlastníků (popř. nájemců) stávajících výrobních provozů, by mohly být důvodné pouze v případě, že tyto provozování nedodrží podmínky stanovené příslušnými povoleními či právními předpisy.** V takovém případě může být provozovatel výrobní činnosti ze strany správních orgánů sankcionován či výroba omezena, a to bez ohledu na to, zda podnět k prošetření podal vlastník sousední nemovitosti či kdokoliv jiný. Pokud naopak stávající výrobní podatelů splňují veškeré požadavky plynoucí z právních předpisů a příslušných povolení, pak nebude moci být žádný budoucí vlastník nemovitosti v ploše přestavby P78 s podnětem k jejich omezení úspěšný. Pokud podatelé uvádí, že nesouhlasí s tím, aby se dotčená lokalita přetvořila na obytnou oblast „s důrazem na dodržování příslušných limitů pro ochranu životního prostředí“, pak pořizovatel zdůrazňuje, že dodržování příslušných limitů se nevztahuje pouze na obytné plochy, ale je povinností každého výrobce, aby svou výrobu provozoval v souladu s právními předpisy a dle vydaných povolení. Podnět k prošetření porušení zákona, či nedodržení podmínek dle vydaného povolení, je legitimním nástrojem k ochraně práv osob a zákonnosti.

#### **K části III.D) námitek – Rozpor s konstantní judikaturou Nejvyššího správního soudu**

Podatelé rozporují použití judikatury v odůvodnění změny č. 4B územního plánu a uvádí, že napadená změna nerespektuje závěry citované judikatury. Napadená změna není dle podatelů proporcionální, jelikož není činěna v nezbytně nutné míře, když z expertního vyjádření dle podatelů nevyplývá zvýšená bytová potřeba ve městě Zlín.

Judikatura, na níž podatelé odkazují ve vztahu k možnosti obce rozhodovat o svém území, nijak nevyvrací, ani nemění závěry uvedené v odůvodnění napadené změny, naopak je potvrzuje. Pořizovatel souhlasí s podatelí, že právo obce uspořádat si své území není bezbřehé, ale že je limitováno pravidly stanovenými zákonem (pořizovatel ostatně ani nikdy netvrdil, že obec může o svém území rozhodovat zcela svévolně). Právě tyto limity ale byly pořizovatelem plně respektovány.

Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, na nějž podatelé odkazují, obec „*Není svrchovaným pánem nad územím. V procesu územního plánování je jejím úkolem koordinovat soukromé zájmy jednotlivých vlastníků a zohlednit skutečné veřejné zájmy na území obce* (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).“ Navrhované řešení, proti němuž námítky podatelů směřují, právě takovýmto výsledkem koordinace soukromých a veřejných zájmů v předmětné lokalitě je. Jak pořizovatel uvádí v části III.B) vypořádání námitek podatelů, při pořizování napadené změny vážil soukromé a veřejné zájmy přítomné v dané lokalitě. Výsledné řešení pak představuje kompromis, který vyvažuje jednotlivé zájmy, aniž by byl některý z nich absolutně preferován nebo naopak zcela ignorován.

Podatelé dále upozorňují, že jedním z limitů obce při rozhodování o svém území je i kontinuita územního plánování. K tomu je nutno dodat, že územní plánování princip kontinuity neovládá absolutně a že je nutno vedle něj zohlednit i princip dynamiky. V opačném případě by došlo k zakonzervování stávajícího stavu bez možnosti jeho změny a rozvoje území, což je ostatně jedním z cílů územního plánování (viz § 18 odst. 1 stavebního zákona). To potvrzuje i rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, „**Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.**“ Nejvyšší správní soud dále dodává, že „**Územní plánování je prostředkem k harmonizaci poměrů v území a umožňuje sladit veřejný zájem s individuálními zájmy v tomto území. Vlastníci dotčení územním plánováním jsou povinni strpět i bez svého souhlasu omezení, která pro ně vyplývají z územního plánu, nepřesáhnou-li určitou míru, v rámci níž lze taková omezení po každém vlastníkovi bez dalšího spravedlivě požadovat.**“ (obdobně rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011-316 nebo rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186).

Poživatel nesouhlasí s názorem podatelů, že navrhovaná změna č. 4B územního plánu nerespektuje závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, dle kterého platí, že „**Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.**“ Vzhledem k tomu, že v ploše přestavby P78 byla doposud vymezena na většina území plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS) pro vedení silničního koridoru, který však zde nakonec nebude realizován (z důvodu vedení komunikace jinou trasou), **bylo nezbytné v této ploše provést revizi plánovaného funkčního využití.** Jelikož došlo k relevantní změně okolností (mj. vedení silničního koridoru jinou trasou), stalo se současné funkční využití plochy věcně nesprávným. Poživatel uvedl závažné důvody, pro které změnil funkční využití plochy, a proto jsou splněny podmínky dle rozsudku Nejvyššího správního soudu, č. j. 9 As 171/2018-50.

Poživatel je přesvědčen o tom, že vymezením plochy přestavby P78 jako plochy s funkčním využitím SO.1 bylo navrženo řešení, jež dodržuje zásadu minimalizace zásahu, když umožňuje rozvoj města v souladu se stanovenými cíli a zároveň zachovává stávající využití nemovitostí v dané ploše. Současně poživatel upozorňuje, že dle výše citované judikatury Nejvyššího správního soudu a Ústavního soudu nemůže být do práv vlastníků pozemků a staveb fakticky zasaženo, když je i přes změnu funkčního využití nadále umožněna stávající podnikatelská činnost. Tím spíše nemůže takto zasáhnout do práv podatelů a dalších vlastníků nemovitostí mimo samotnou plochu přestavby P78. Proto má poživatel za to, že navrhované řešení plně respektuje zásadu minimalizace zásahu a přispívá k udržitelnému rozvoji města Zlína. Navrhované řešení proto respektuje i podatelů uváděné usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120.

Nejedná se navíc ani o skokovou změnu, ale o změnu reagující na dlouhodobý trend v lokalitě spočívající v jejím postupném otevírání a začleňování do městského centra. Poživatel zdůrazňuje, že změnou funkčního využití v ploše P78 nedochází k takovým změnám, které by přetrhávaly dosavadní vývoj v území, neboť je zde i nadále umožněna stávající výroba. **Změnou č. 4B tak nedochází k porušení zásady kontinuity územního plánování.**

Podatelé dále tvrdí, že navrhované řešení není proporcionální, jelikož není činěno v nezbytně nutné míře. V této části svých námitek odkazují na Expertní vyjádření k potřebě zastavitelných ploch pro bydlení ve Statutárním městě Zlín z ledna 2023 vyhotovené společností Institut regionálních informací, s.r.o. („**expertní vyjádření**“), z něhož dle podatelů nevyplývá potřeba navýšit ve městě Zlín kapacitu pro bydlení

Podatelé z expertního vyjádření vytrhávají jednotlivé pasáže bez celkového kontextu a bez ohledu na závěry, které z expertního vyjádření plynou. Podatelé uvádí, že město Zlín vykazuje v posledních letech **průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál**, který je mj. dán i omezenou strukturou nabídky atraktivních pracovních míst, a že změna č. 4B územního plánu ve svém důsledku povede k **ještě většímu snížení pracovních míst.** S uvedeným nemůže poživatel souhlasit. Podatelé citovaná pasáž z expertního vyjádření naopak dokazuje, že aktuální nabídka atraktivních pracovních míst je omezená. To je dáno právě strukturou města Zlín, ve které plochy pro výrobu převyšují plochy pro komerci a služby. Komerční a administrativní objekty, které mohou v ploše SO.1 vznikat, mohou přispět k rozšíření nabídky atraktivních pracovních míst a zvýšit tak potenciál pracovních příležitostí. Pokud současný stav, kdy nabídka pracovních

míst v průmyslových areálech města Zlín nedokáže zvrátit klesající obyvatelstvo města Zlín, pak je nutné zvolit řešení, které bude mít potenciál uvedené změnit a snížit migraci obyvatel z důvodu nedostatku atraktivních pracovních pozic. Současně pořizovatel nesouhlasí s názorem podatelů, že změna funkčního využití na SO.1 způsobí ztrátu aktuálních pracovních pozic v celé lokalitě Rybníky, když změna č. 4B územního plánu neukončuje a neznemožňuje stávající výrobu v žádné části lokality Rybníky.

Tvrzení podatelů, že město Zlín má dostatek ploch pro bydlení, vyvozují podatelé nesprávně z pasáže expertního vyjádření, které uvádí že „Podmínky bydlení města Zlín se dlouhodobě zlepšují, výsledky sčítání z r. 2021 potvrdily, že rychle roste celkový počet bytů a zejména rozsah druhého bydlení.“ Tato citovaná část nedokazuje, že ve městě Zlín je dostatek ploch pro bydlení, jedná se pouze o jeden z faktorů, na základě kterého byl proveden výpočet potřebných ploch pro bydlení. Ani stagnace obyvatel města Zlín nezakládá důvod pro nevyomezování nových ploch pro bydlení. Úkolem pořizovatele není, jak se domnívají podatelé, řešit nízkou úroveň mezd. Naopak může územním plánováním přispět k celkově vhodnějšímu hospodářskému prostředí, právě vymezením ploch pro atraktivní pracovní místa, která mají potenciál mít vyšší úroveň mezd.

Pořizovatel dále vychází z předpokladu, že nedostatek nemovitostí určených k bydlení způsobuje jejich zdražování. Tomuto negativnímu trendu, který je zřetelný ve všech větších městech, se snaží pořizovatel vyhnout právě vymezením ploch, ve kterých budou moci nové byty a rodinné domy vznikat. Pokud má město Zlín efektivně zajistit možnost bydlení pro své občany, včetně vytvoření předpokladů pro to, aby se počet obyvatel města Zlín nadále nesnižoval, **musí k tomu na svém území vytvořit vhodné předpoklady**, např. právě vymezením ploch v rámci územního plánování. Vzhledem k přepokládanému polyfunkčnímu využití plochy přestavby P78, které by mělo vytvořit i nová pracovní místa, je stanovení funkčního využití SO.1 racionálním využitím plochy P78.

Pořizovatel k expertnímu vyjádření obdržel řadu námitek a připomínek. Při jejich vyhodnocování bylo zjištěno, že některé použité údaje nebyly jednoznačně podepřeny dohledatelnými statistickými údaji, což by mohlo způsobit nepřezkoumatelnost výpočtu potřeby ploch bydlení. Z toho důvodu se pořizovatel rozhodl udělat výpočet znovu tak, aby byl zcela jednoznačný. Na základě doložených statistických údajů z ČSÚ o vývoji počtu obyvatel, bytů, zalidněnosti obydlených bytů, přírůstku neobydlených bytů a přírůstku bytů v zastavěném území **bylo konsistentně prokázáno**, že město Zlín pro svůj rozvoj do budoucna potřebuje další rozvojové plochy bydlení a to v poměru 48,6 % pro RD a 51,4 % pro BD. Celkem je potřeba vyčíslena na 328 ha ploch. Výpočet včetně odůvodnění je součástí odůvodnění změny 4B. Nový výpočet potřeby vymezení ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a na něm založené nové odůvodnění této potřeby zcela nahrazuje výpočet potřeby dle Expertního vyjádření II a dosavadní odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení na Expertním vyjádření II založené, vyjma přílohy č. 2 Expertního vyjádření II, která se zabývá analýzou velikosti pozemku potřebného pro výstavbu RD. Příloha č. 2 Expertního vyjádření II zůstala podkladem pro nový výpočet potřeby ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a zůstává tak nadále součástí odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení.

**Z uvedeného vyplývá, že pořizovatel změnou č. 4B územního plánu navrhuje řešení, které má potenciál přispět ke zlepšení pracovních příležitostí ve městě, stejně jako k omezení poklesu obyvatelstva. Z odůvodnění vyplývá potřeba vymezení nových ploch pro bydlení. Tyto závěry podporují rozhodnutí pořizovatele vymežit ve východní části průmyslového areálu Rybníky plochu SO.1.**

### 3a. HCM Autoservis spol. s r.o., zastupuje JUDr. Vojtěch Dolina

Námítka ze dne 30. 8. 2023

#### I. Úvod

1. Magistrát města Zlína, Středisko územního plánování, coby pořizovatel územně plánovací dokumentace („pořizovatel“), na své úřední desce vyvěsil oznámení o konání veřejného projednání návrhu opatření obecné povahy s názvem „Změna č. 4B územního plánu Zlína“ („změna územního plánu“).

2. Podatel uvádí, že dne 23. 8. 2023 se v 15:30 konalo veřejné projednání změny územního plánu, a to v prostorách Magistrátu města Zlína. V rámci veřejné vyhlášky byl podatel poučen o tom, že nejpozději do sedmi dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své námítky, které vůči změně územního plánu má.

3. Podatel již nyní upozorňuje, že změna územního plánu se jej dotýká především co do rozsahu změnové lokality U18 („konkrétní změna“). Konkrétní změna spočívá v tom, že dosavadní poměr rozložení výrobního areálu Rybníky („areál

Rybníky“), který je v současné době tvořen především plochami:

- plochami SP, tj. plochami smíšenými výrobními („plochy SP“);
  - plochami DS, tj. plochami dopravní infrastruktury – silniční doprava („plochy DS“); a konečně
  - plochami V, tj. plochami výroby a skladování („plochy V“),
- by měl nově vypadat tak, že jej budou nadále tvořit již jen dva druhy ploch, a to:
- plochy SP; a dále

- plochy SO.1, tj. plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum („plochy SO.1“).

4. Jinými slovy, areál Rybníky se konkrétní změnou fakticky rozdělí na východní část a západní část. Západní část představující cca 2/3 rozlohy areálu Rybníky by měly i nadále tvořit plochy SP („západní část“), zatímco východní část představující zbývající cca 1/3 rozlohy areálu Rybníky by měly být nově tvořeny plochami SO.1 („východní část“).

5. Pořizovatel v odůvodnění textové části územního plánu („odůvodnění“) podrobněji rozvedl, co má konkrétní změna pro východní část představovat. Podle odůvodnění je konkrétní změna snahou „[p]ostupně přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet). Z větší části se v ploše nejedná o zásadnější změnu ve vztahu k existujícím činnostem, poněvadž obdobný dopad na existující činnosti (tj. nemožnost rozvoje výroby) představuje i v platném územním plánu navržená zastavitelná plocha dopravy“.

6. V odůvodnění je dále uvedeno, jaká by měla být výšková regulace zástavby povolené změnou územního plánu pro východní část. Konkrétně je k této uvedeno následující:

„Výšková regulace zástavby max. 2NP pro rodinné domy a max. 5NP bez podkrovní pro bytové domy a stavby občanského vybavení – podrobněji bude prověřeno v rámci požadované územní studie. Požadováno je dbát na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru“.

7. Jinými slovy, konkrétní změnou by ve vztahu k východní části mělo dojít k jejímu postupnému přetvoření v obytnou zónu tvořenou obytnou zástavbou rodinných a bytových domů doplněných stavbami občanské vybavenosti, jako jsou např. stavby komerčních zařízení a obchodních domů apod.

8. Podatel nesouhlasí s konkrétní změnou, jejím obsahem ani jejím odůvodněním, jako např. požadavkem na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru. Takový požadavek je zcela absurdní a neodpovídá historii dané lokality, která vytvoření kvalitních veřejných prostranství nikdy nepoptávala a nepoptává. Není pro to důvod, lokalita byla a je využívána k podnikatelským účelům.

9. Podatel upozorňuje, že je vlastníkem nemovitých věcí, které se nacházejí ve východní části, a tudíž budou konkrétní změnou negativně ovlivněny, jak bude rozvedeno dále. Konkrétně se jedná o následující nemovité věci, a to:

- pozemek parc. č. st. 5164, jehož součástí je budova č. p. 7064 – průmyslový objekt; a dále
  - pozemek parc. č. st. 5165, jehož součástí je budova č. p. 7063 – průmyslový objekt,
- to vše v kat. ú. a obci Zlín tak, jak je zapsáno na LV č. 5390 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Zlín („nemovitosti“).

10. Podatel zdůrazňuje, že změna územního plánu v rozsahu konkrétní změny se zásadním způsobem přímo dotýká jeho práv, zejm. pak práv vyplývajících z jeho vlastnictví k nemovitostem. S ohledem na tuto skutečnost tak podatel s konkrétní změnou nesouhlasí a rozhodl se proti ní podat k nim řádně a ve stanovené lhůtě tyto

**n á m í t k y ,**

kteří níže podrobněji odůvodní.

## II. Účastenství

11. Jak je uvedeno výše v bodu I. těchto námitek, podatel je vlastníkem nemovitostí, které se nacházejí přímo ve východní části, a tudíž se jejich změna územního plánu v rozsahu konkrétní změny přímo dotýká.

12. **S ohledem na tuto skutečnost je tak zřejmé, že podatel je k podání námitek proti změně územního plánu oprávněn, jelikož tato je způsobila se negativně projevit v jeho sféře.**

## III. Námítky k návrhu změny č. 4B ÚP

13. Podatel nesouhlasí s konkrétní změnou z níže uvedených důvodů:

A) Ztížení budoucího rozvoje, resp. faktická likvidace činnosti podatele



14. Podatel upozorňuje, že na jeho nemovitostech jsou umístěny budovy (průmyslové objekty), které podatel využívá k jeho podnikatelské činnosti. Jde o autodílnu a prodejnu náhradních dílů. Konkrétním předmětem podnikání podatele je pak mj. následující:

- opravy silničních vozidel, pronájem motorových vozidel;
- výroba nebezpečných chemických látek a nebezpečných chemických směsí;
- prodej chemických látek a chemických přípravků klasifikovaných jako hořlavé, zdraví škodlivé, žíravé, dráždivé, senzibilizující;
- nákup, prodej a skladování paliv a maziv včetně jejich dovozu;
- provozování garáží a odstavných ploch, velkoobchod a maloobchod;
- výroba měřících, zkušebních navigačních, optických a fotografických přístrojů a zařízení;
- skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě; a konečně
- opravy a údržba potřeb pro domácnost, předmětů kulturní povahy, výrobků jemné mechaniky, optických přístrojů a měřidel.

15. Podnikatelskou činnost podatel v zásadě provádí od roku 1993, přičemž od stejného roku působí v průmyslovém areálu Rybníky, konkrétně pak v jeho východní části. V dané lokalitě tedy působí již takřka třicet (30) let. Podatel zaměstnává čtyři zaměstnance. Autoservis a prodejnu náhradních dílů, stejně jako další služby podatele využívá spousta dalších fyzických a právnických osob, kteří jsou na činnosti podatele závislí, včetně samotného Statutárního města Zlína a dalších obcí. Podatel má zájem dále se rozvíjet a pokračovat v úspěšné spolupráci s jeho obchodními partnery a zákazníky.

16. Jak bylo uvedeno výše, konkrétní změna má za cíl přetvořit východní část ve fakticky plnohodnotnou obytnou zástavbu, kterou by mohly tvořit jak rodinné domy až o dvou nadzemních podlažích, tak bytové domy až o pěti nadzemních podlažích. Komplikací pro provoz podatele by mohla být právě tato obytná výstavba, a to momentem, kdy se do této nové obytné zástavby nastěhují první obyvatelé.

17. Z výše uvedeného vyplývá, že celou východní část areálu Rybníky by v případě přijetí změny územního plánu měly tvořit především plochy SO.1, přičemž podle textové části územního plánu Zlín, která by se změnou územního plánu měnit neměla, jsou pro plochy SO.1 stanovena následující využití, a tedy konkrétně:

Přípustné využití:

- pozemky staveb veřejného občanského vybavení
- pozemky staveb komerčních zařízení - obchodních domů
- pozemky staveb pro bydlení
- pozemky staveb pro komerční zařízení
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky sídelní zeleně
- stávající výroba v nezměněném objemu

Nepřípustné využití:

- činnosti, které jsou v rozporu s přípustným využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně - pozemky staveb komerčních zařízení - nákupních center

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb pro nerušící výrobu za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí

18. Podatel již v předchozí části I. těchto námitek uvedl, že v případě přijetí konkrétní změny by stávající výroba mohla být podle přípustného využití ploch SO.1 pouze v „[n]ezměněném objemu“. *Pojem nezměněného objemu je v odůvodnění blíže rozveden tak, že „[s]távající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet)“.*

19. Z odůvodnění konkrétní změny, resp. z jeho samotné textace, je jednoznačně patrné, že konkrétní změna je zcela v rozporu se stávajícím a dlouhodobě zaužívaným využitím dané lokality podatelem a podnikatelskou činností podatele. Využití ploch mj. pro obytnou zástavbu je naprosto neslučitelné se stávajícím využitím území podatelem a jeho podnikatelskou činností. Je zřejmé, že změna využití území by generovala spousta problémů jak na straně podatele, tak na straně případných obyvatel dané lokality, jelikož jde o průmyslovou oblast s převažující výrobou, zcela nevhodnou pro jakékoliv účely spojené s bydlením či ubytováním.

20. Konkrétní změna je v rozporu se stávajícím a mnohaletým způsobem užívání daných ploch (nejen pozemků ve vlastnictví podatele, ale všech pozemků daného průmyslového areálu) k podnikatelské činnosti, způsobil by podateli

výrazné provozní obtíže, což by se mohlo negativně dotknout i jeho zaměstnanců. Podstata činnosti podatele, jak byla výše v odrážkách podrobně specifikována, se neslučuje s využitím území pro účely bydlení či veřejného prostranství, které by se mělo charakterem blížit centru města.

21. Obytná zástavba by byla rušena nejen provozem podatele, ale i provozem dalších podnikatelských subjektů, které respektují využití dané lokality a působí zde zejm. v oblasti výroby, která je pro lokalitu typická a v rámci území Statutárního města Zlína vyhlášená. Proto je pro účely bydlení či ubytování daná lokalita zcela nevhodná a návrh pořizovatele postrádá logiku a je absurdní.

22. Z výše uvedeného je jednoznačně patrné, že konkrétní změna není odůvodněná a nekoresponduje s dosavadním vývojem v užívání dané lokality. V ní mohly podnikatelské subjekty doposud v zásadě nerušeně provozovat a rozvíjet svou činnost zejm. v oblasti výroby. Nyní by do tohoto přirozeného a plynulého vývoje území mělo být nepřiměřeně zasaženo konkrétní změnou, což je neakceptovatelné.

23. Konkrétní změna je tudíž nepřiměřená a nenavazuje na dosavadní kontinuální vývoj dané lokality průmyslového areálu Rybníky. V neposlední řadě jsou pak vůči podnikatelům vč. podatele nespravedlivé a diskriminační. Podatel nerozumí tomu, z jakého důvodu by měly být dané plochy nyní využity pro bydlení či ubytování, když jde o historicky zaužívanou průmyslovou oblast, pro kterou je typická výroba, příp. skladování.

24. Jinými slovy, v případě přijetí změny územního plánu se stávající výroba ve východní části bude muset tzv. „zakonzervovat“, a nadále tak působit pouze v dosavadním rozsahu. Jakýkoliv její kvantitativní rozvoj nebude v případě přijetí změny územního plánu v zásadě možný.

25. Přijetí konkrétní změny pro podatele znamená faktickou likvidaci, jelikož by po přijetí konkrétní změny nemohl nadále rozšiřovat svůj provoz, a to bez ohledu, jestli:

- kvantitativně, tj. rozšiřovat rozsah provozu; nebo

- kvalitativně, tj. modifikovat provoz jinými, zejm. pak zpravidla novějšími a modernějšími technologiemi, resp. v případě kvalitativního rozšíření by svůj provoz mohl rozšiřovat velice omezeně, jelikož v době, kdy by v nově realizované bytové zástavbě již bydleli její noví obyvatelé, mohou se tyto proti plánovanému rozšíření či modernizaci provozu podatele bránit prostřednictvím standardního institutu námitek, resp. připomínek, jestliže si tyto obyvatelé vyhodnotí, že by tato změna provozu či výroby mohla jakkoliv negativně ovlivnit jejich práva. Potřeba kvalitativního rozšiřování provozu přitom může vyplynout z neustále se měnící legislativy, která stále více směřuje k ekologizaci provozů.

26. I v případě, že by tyto noví obyvatelé uplatňovali námitky či připomínky bezdůvodně (a tedy bez naděje na úspěch v podobě zamítnutí žádosti podatele o rozšíření jeho výroby), tj. tzv. „za účelem oddálení“ získání příslušného povolení podatelem, znamenalo by to pro provoz podatele komplikace v podobě prodloužení řízení ze strany nových obyvatel.

27. Současně podatel zdůrazňuje, že si je vědom skutečnosti, že tyto noví obyvatelé si v zásadě nebudou moci stěžovat na imise, které produkuje provoz podatele ve stávající podobě, a to zkrátka z toho důvodu, že tyto provozy zde byly ještě před nastěhovanými obyvateli nové obytné zástavby.

28. Podatel má i přes předchozí odstavec za to, že byť noví obyvatelé tzv. „budou vědět, do čeho jdou“, a tudíž by si neměli stěžovat na něco, čeho si byli dopředu dobře vědomi, nezabrání jim to v tom, aby svými podněty neiniciovali u správních orgánů různá řízení za účelem kontroly dodržování limitů stanovených příslušnými normami (hluk, prašnost apod.).

29. Podatel zdůrazňuje, že konkrétní změnou by bylo fakticky zasaženo do jeho ústavně zaručených práv, a to konkrétně práva na podnikání, srov. čl. 26 odst. 1 Listiny základních práv a svobod („LZPS“), a dále do práva vlastnit majetek, srov. čl. 11 odst. 1 LSZP. Přijetí konkrétní změny by znamenalo neodůvodněné a zbytečné navýšení rizika vzniku komplikací pro podatele v případě, že by tento chtěl ať už kvantitativně, tak kvalitativně, rozšiřovat svůj provoz, a to zejm. v podobě velmi pravděpodobně neodůvodněného brojení budoucích nových obyvatel východní části. Pro podatele by takovýto postup mohl znamenat vynucené zpoždění minimálně v jednotkách měsíců, a s tím související komplikace v provozu či vynakládání dalších finančních prostředků navíc, nemluvě o případné neschopnosti plnit své závazky vůči svým smluvním partnerům a tímto případně souvisejících sankcí.

**30. S ohledem na výše uvedené podatel považuje změnu územního plánu co do rozsahu konkrétní změny za nevhodnou a nekonceptní, jak bude podrobněji rozvedeno dále. Podatel tak navrhuje, aby změna územního plánu, alespoň co do rozsahu konkrétní změny, přijata nebyla.**

#### B) Nekoncepčnost změny, nerespektování dlouhodobého stavu

31. Podatel zdůrazňuje, že areál Rybníky je historicky průmyslovým areálem, o čemž svědčí i jeho dnešní podoba a dosavadní způsob využití. Průmyslový původ areálu Rybníky se datuje do doby vzniku urbanistické koncepce města

Zlína z doby jeho rozvoje, a zejm. pak z doby rozvoje obuvnického koncernu Baťa, kdy areál Rybníky, byl vždy tohoto koncernu součástí, stejně pak jako byl součástí následného státního podniku Svit.

**32. Jinými slovy, výroba do areálu Rybníky prokazatelně patří, jelikož jde o areál, který se zde nachází dlouhodobě a byl tak užíván již od svého vzniku, je do území začleněn a není racionální důvod jej z této lokality vyčleňovat.**

33. Podatel současně upozorňuje, že vybudování obytné zástavby v daném místě nedává smysl. Pokud by se tak stalo, podatel zdůrazňuje, že takto nově vzniklá obytná zástavba by byla ze tří světových stran obklopena výrobními provozy, a to:

- jednak ze západu, kde by se i nadále nacházely podnikatelské provozy;  
- jednak z jihu, kde se přes řeku nachází výrobní areál Svit, mj. i provoz podatele; a jednak - z východu, kde se nachází areál teplárny.

34. Obytná zástavba tudíž nemůže být pro případné zájemce atraktivní, jelikož v jejím případě by noví obyvatelé byli rušeni provozem takřka neustále. Podatel upozorňuje, že se v dané lokalitě mohou nacházet i třísměnné provozy, které jsou tak v provozu dvacet čtyři hodiny a sedm dní v týdnu. Takovéto prostředí se objektivně nehodí pro uspokojování bytových potřeb.

35. Realizaci bytové zástavby by tak tzv. „nebylo vítězů, nýbrž jen poražených“, jelikož noví obyvatelé by si neustále stěžovali na imise z provozů obklopujících obytnou zástavbu ze tří světových stran, zatímco pak rozvoj provozů sousedících s obytnou zástavbou by naopak brzdily jednak stížnosti nových obyvatel právě na imise z těchto provozů (např. na hluk či prašnost), a jednak jejich aktivní účast ve stavebních řízeních, jak bylo rozvedeno v předchozí námitce uvedené pod písm. A), na kterou podatel tímto zdvořile odkazuje.

36. Jedinými subjekty, které by na přijetí konkrétní změny „vydělaly“, je tak společnost CREAM SICAV, a.s., IČO: 285 45 320, se sídlem Praha 4 – Nusle, Nuselská 262/34, PSČ: 140 00 („společnost Cream“), a dále společnost VIZIA a.s., IČO: 279 33 408, se sídlem Praha 4 – Nusle, Nuselská 262/34, PSČ: 140 00, které v areálu Rybníky vlastní rozsáhlé pozemky. Společnost Cream je ostatně navrhovatelem této změny, jak bylo opakovaně potvrzeno na veřejném projednání změny územního plánu konaném dne 23. 8. 2023. Společnost Cream se ostatně ani netají svými plány na těchto svých pozemcích nacházejících se ve východní části realizovat bytovou výstavbu.

37. Podatel navíc zdůrazňuje, že vlastníci, kteří s konkrétní změnou č. nesouhlasí, vlastní zhruba 75 procent ploch celého areálu Rybníky, zatímco společnosti uvedené v předchozím odstavci vlastní toliko zhruba 25 procent pozemků dané lokality. To je neopravňuje k tomu, aby navrhovaly a požadovaly změnu využití fakticky celého areálu Rybníky a nárokovaly si omezení podnikatelské činnosti subjektů, které v lokalitě působí a vlastní v ní naprostou většinu veškerých ploch.

38. Podatel tak má za to, že není možné přijmout takovou změnu, která by ve výsledku prospěla jednotlivci, zatímco by způsobila velké komplikace všem ostatním dotčeným subjektům. Územní plán je svou povahou konkrétně-abstraktní správní akt s konkrétně určeným předmětem a s obecně vymezeným okruhem adresátů, který stojí na pomezí mezi právním předpisem a individuálním rozhodnutím, tj. je zřejmé, že územní plán by měl být vydáván v souladu a pro užitek co největšího okruhu adresátů, a tedy nikoliv ve prospěch jednoho či dvou subjektů, a současně k tíži všech ostatních subjektů, kterých se dotýká. Toto by v případě přijetí konkrétní změny dodrženo nebylo.

39. Podatel tak uzavírá, že konkrétní změna není odůvodněná a nekoresponduje s dosavadním vývojem v užívání dané lokality. V ní mohly podnikatelské subjekty doposud v zásadě nerušeně provozovat a rozvíjet svou činnost zejm. v oblasti výroby. Nyní by do tohoto přirozeného a plynulého vývoje území mělo být nepřiměřeně zasaženo. Konkrétní změna je nepřiměřená a nenavazuje na dosavadní kontinuální vývoj areálu Rybníky.

### C) Nejistota ohledně povahy areálu Rybníky do budoucna

40. Podatel se obává toho, že konkrétní změna je prvním krokem z mnoha dalších, které budou následovat, přičemž všechny tyto kroky povedou k tomu, aby se celý areál Rybníky nakonec tzv. „přetvořil“ na obytnou oblast.

**41. Jinými slovy, podle názoru podatele se jedná o tzv. „salámovou metodu“, na základě které bude postupně docházet k postupnému zmenšování ploch pro výrobu a průmysl a upřednostňování ploch pro bydlení, s důrazem na dodržování příslušných limitů pro ochranu životního prostředí a kvalitu bydlení.**

42. Takovýto postup, a především následek, je pro podatele nepřijatelný. V případě přetvoření celého, doposud výrobního, areálu Rybníky v obytnou oblast by se exponenciálně zvýšil počet subjektů (tj. nových obyvatel), kteří by se mohli uchýlovat k takovému jednání, na které podatel upozorňoval v námitce pod písm. A), tj.:

- noví obyvatelé velmi pravděpodobně budou svými podněty iniciovat u správních orgánů různá řízení za účelem kontroly dodržování limitů stanovených příslušnými normami (hluk, prašnost apod.); a dále

- noví obyvatelé velmi pravděpodobně budou neodůvodněně brojít proti kvalitativnímu rozšiřování provozu podatele.

43. Podatel opakovaně zdůrazňuje, že zatímco v případě těchto nových obyvatel by jejich chování uvedené v předchozím odstavci tyto tzv. „nic nestálo“, pro podatele by takovýto postup znamenal vynucené zpoždění minimálně v jednotkách měsíců, a s tím související komplikace v provozu či vynakládání dalších finančních prostředků navíc, nemluvě o případné neschopnosti plnit své závazky vůči svým smluvním partnerům a s tímto případně souvisejícími sankcemi.

**44. Tyto důsledky jsou pro podatele nepřijatelné, zejm. pak v situaci, kdy přijetí konkrétní změny není ani nezbytné, ani odůvodněno nezbytným veřejným zájmem.**

45. Prakticky žádnou jistotu toho, že konečná podoba obytné zástavby ve východní části nebude negativně ovlivňovat provoz podatele, nepředstavuje ani avizované vypracování územní studie (jak zaznělo ze strany pořizovatele při veřejném projednání), od které si pořizovatel slibuje to, že na základě ní dojde k nastavení takových podmínek a takového uspořádání, že jak současné provozy, tak nově vybudovaná obytná zástavba, budou moci vedle sebe nerušeně koexistovat.

**46. Jinými slovy, pouhé avizování vypracování územní studie pro podatele neznamená žádnou jistotu neohrožení jeho budoucího provozu, jestliže podatel neví, jaké konkrétní zadání bude stanoveno pro její vydání, jestli tato s ním bude konzultována (jelikož se je jej bezprostředně dotýká), resp. jestli bude mít podatel vůbec nějakou možnost tuto ovlivnit, a především proto, že sama konkrétní změna již sama o sobě fakticky vede k likvidaci jeho provozu, jelikož zamezuje jeho min. kvantitativní rozvoj do budoucna.**

#### D) Rozpor s konstantní judikaturou Nejvyššího správního soudu

47. Pořizovatel v odůvodnění uvedl následující:

*„Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.“*

48. Podatel s výše uvedeným tvrzením ani s aplikací citované judikatury na tento případ nesouhlasí, a to z důvodu, že tvrzení pořizovatele považuje za účelové. Podatel nikterak nezpochybňuje existenci citovaného rozhodnutí Nejvyššího správního soudu („NSS“), nicméně má za to, že pořizovatel v odůvodnění záměrně neuvedl i další rozhodnutí tvořící konstantní judikaturu správního soudnictví, která výše uvedené závěry, ke kterým pořizovatel dospěl, výrazným způsobem modifikuje a upřesňuje.

49. Podatel např. odkazuje na rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, ze kterého vyplývá, že *„[o]bec není svrchovaným pánem nad územím“*, kdy o konstantnosti tohoto závěru svědčí i existence dalších rozsudků NSS, např. rozsudek NSS ze dne 28. 3. 2013, č. j. 1 AOs 3/2012 – 59, nebo rozsudek NSS ze dne 14. 3. 2018, č. j. 7 As 119/2017 – 43. O skutečnosti, že je tato judikatura NSS respektována i na úrovních krajských soudů, svědčí např. rozsudek Krajského soudu v Brně („KS Brno“) ze dne 3. 3. 2021, č. j. 65 A 9/2020 – 248, kde KS Brno přímo uvedl následující:

*„Jak uvedl Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, obec není svrchovaným pánem nad územím.“*

50. Z konstantní judikatury NSS, na kterou se pořizovatel snaží odkazovat, naopak plyne, že NSS zastává takový názor, že oprávnění obce uspořádat si své územní poměry není bezbřehé, ale je limitováno zákonem stanovenými podmínkami a omezeními a v obecné rovině též omezeními plynoucími ze samotného ústavního pořádku (požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob, atd.) – viz rozsudek NSS ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008 – 88.

51. Právě jedním z takových limitů je kontinuita územního plánování, jejíž přetržení v kombinaci se vším výše uvedeným je nepřipustné, jestliže jí dojde k zásahu do práv osob, v tomto případě, jak je uvedeno výše, pak do vlastnického práva podatele a jeho práva na podnikání, srov. např. rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. V tomto rozsudku NSS uvedl následující:

*„[ú]zemní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy*

spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků [...]. Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem“;

příčemž i tato judikatura NSS je respektována i na úrovni krajský soudů, srov. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 30 A 1/2013:

„[J]e-li úkolem územního plánování vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu jeho podmínek, pak z principu věci jde o činnost plynulou a kontinuální ve vztahu k dosavadnímu funkčnímu určení území, nikoliv o skokové změny v něm. Vývoj území z hlediska urbanistického lze tak bez nadsázky přirovnat k vývoji lidského života (ostatně ten se odvíjí v urbanizovaném prostředí), v jehož průběhu taky např. nikdo z dvacetiletých neuvažuje o tom, že by se mu měl najednou diametrálně změnit, že zemře. Krom toho je územní plán veřejným příslibem daným politickou reprezentací obce veřejnosti a nelze jej proto měnit jen tak podle toho, kdo je „na radnici“, neboť ta s ním vždy spojuje své dlouhodobé záměry a svá legitimní očekávání. Zásadní změny v účelovém určení ploch v území, které přetrhávají jejich dosavadní vývoj, jsou proto možné jen zcela výjimečně, a to v případech, vyskytnou-li se znenadání objektivní skutečnosti, mající fatální vliv na dosavadní příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj či soudržnost společenství obyvatel území. Takové změny musí být v územním plánu náležitým způsobem odůvodněny, jinak je územní plán nepřezkoumatelný.“

52. Z posledně citovaného rozsudku NSS plyne, že má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, mělo by toto být podloženo:

- a) dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností; nebo
- b) o to, že původní řešení je věcně nesprávné.

**Ani o jeden z případů uvedených pod písm. a) a b) se v tomto případě nejedná.**

53. Podatel odkazuje i na usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120, publikovaného pod č. 1910/2009 Sb. NSS, podle kterého soud v rámci testu proporcionality při přezkumu opatření obecné povahy „[p]ředešlím zkoumá, **zda dotýčný zásah do vlastnického práva má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a zda je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle**“.

54. Z výše uvedeného usnesení rozšířeného senátu (resp. i rozsudku NSS ze dne 16. 2. 2016, č. j. 3 As 195/2015 – 55) tedy vyplývá, že v případě, kdy je opatřením obecné povahy zasaženo do vlastnického práva osoby, musí soud k návrhové námitce zkoumat, zda byly pořizovatelem v daném případě dodrženy zásady subsidiarity a minimalizace zásahu. Ty budou dodrženy v případě kumulativního splnění následujících předpokladů:

- a) zásah má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod;
- b) zásah je činěn v nezbytně nutné míře;
- c) zásah je činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli;
- d) zásah je činěn nediskriminačním způsobem; a konečně
- e) zásah je činěn s vyloučením libovůle,

příčemž jak je rozvedeno výše či dále v tomto odůvodnění, podmínky uvedené zejm. pod písm. b) až e) výše uvedeného testu naplněny nebyly a nejsou, a to především ve vztahu k písm. b) a c) výše uvedených bodů.

55. Nemůže být pochyb o tom, že zásah není činěn v nezbytně nutné míře, jelikož územní plán by se bez konkrétní změny zcela jistě obešel úplně, zejm. pak s ohledem na nepřetržité fungování areálu Rybníky coby výrobního areálu od samotného jeho vzniku. Současně z dokumentu s názvem „*Expertní vyjádření k potřebě zastavitelných ploch pro bydlení ve Statutárním městě Zlín*“ z ledna 2023, který byl vyhotoven společností Institut regionálních informací, s.r.o., IČO: 255 85 991, se sídlem Brno – Žabovřesky, Chládkova 898/2, PSČ: 616 00 („expertní vyjádření“), vyplývají následující závěry: - „*Město Zlín vykazuje v posledních letech průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál, který je limitován jak širšími hospodářskými poměry regionu (polohou, dopravním napojením, ohrožením přenosu nezaměstnanosti), tak i vlastními podmínkami města (nízkou úrovní mezd, omezenou strukturou nabídky atraktivních pracovních míst a částečně i ohrožením krizovými jevy v sociálně ekonomické oblasti). Do roku 2030-2035 nelze očekávat výrazné hospodářské impulsy, vyvolávající útlum poklesu počtu obyvatel ve městě.*“

Byť z expertního vyjádření vyplývá, že Statutární město Zlín vykazuje v posledních letech průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál, který je mj. dán i omezenou strukturou nabídky atraktivních pracovních míst, pořizovatel i přesto chce přijmout konkrétní změnu, která ve svém důsledku povede k ještě většímu snížení pracovních míst.

Podatel současně upozorňuje, že areál Rybníky v tuto chvíli poskytuje pracovní pozice pro cca 500 zaměstnanců, kteří by konkrétní změnou dříve nebo později o toto své místo přišli. Podatel dále upozorňuje, že naprostá většina provozů je takového charakteru, který neumožňuje jeho přesun do jiné lokality.

Jinými slovy, nedostatek bydlení v případě úbytku obyvatel nehraje velkou roli.

- „*Dosud je hlavním zdrojem poklesu obyvatel migrace.*“

Z této citace je zřejmé, že vedle průměrného až podprůměrného hospodářského potenciálu je snižování počtu obyvatel Statutárního města Zlína dáno především migrací obyvatel, kteří se stěhují do větších měst za lepšími pracovními příležitostmi.

I z této skutečnosti je zřejmé, že nedostatek bydlení v případě úbytku obyvatel nehraje velkou roli, naopak je problémem nedostatek atraktivních pracovních pozic.

- „*Podmínky bydlení města Zlín se dlouhodobě zlepšují, výsledky sčítání z r. 2021 potvrdily, že rychle roste celkový počet bytů a zejména rozsah druhého bydlení.*“

Z citace dílčího závěru expertního vyjádření vyplývá, že celkový počet bytů roste rychlým tempem. Z této skutečnosti je zřejmé, že ploch pro výstavbu dalších rodinných či bytových domů je ve Statutárním městě Zlíně dostatek, jinak by celkový počet bytů rychlým tempem růst nemohl. Z expertního vyjádření současně nevyplývá, že by se toto tempo mělo v nejbližší době měnit, resp. pokud ano, ne vlivem nedostatku ploch pro novou výstavbu.

**Jinými slovy, z výše uvedeného nevyplývá, že by ve Statutárním městě Zlíně byl nedostatek ploch pro novou zástavbu bytů či rodinných domů, resp. že by těchto byl takový nedostatek, že by se za účelem tvorby nových musely rušit zavedené výrobní areály s dlouholetou tradicí.**

- „*Stagnace počtu obyvatel je optimistickou variantou rozvoje města, reálně lze předpokládat další pokles počtu obyvatel [...] na druhé straně je z odborného hlediska nezbytné říci, že růst počtu obyvatel města je vyloučen.*“

Podle expertního vyjádření lze očekávat namísto navyšování obyvatelstva spíše jeho snižování. Nedává tak smysl, aby těm obyvatelům, kteří se nakonec rozhodnou pro setrvání ve Statutárním městě Zlíně, resp. kvůli práci do něj nastěhovat, byla rušena již existující pracovní místa. Nedává smysl ani to, aby bylo bráněno v potenciálním růstu stávajícím či budoucím podnikatelům v areálu Rybníky.

**Jedná se tak o další argument, který popírá potřebu přijetí konkrétní změny.**

- „*Zásadním negativním faktorem dalšího vývoje města Zlína je nízká úroveň mezd.*“

I expertní vyjádření stanovuje jako hlavní problém odlivu obyvatel nízkou úroveň mezd, a nikoliv nedostatek ploch pro novou obytnou zástavbu.

**Jinými slovy, z expertního vyjádření nevyplývá, že by Statutární město Zlín trpělo nedostatkem ploch pro obytnou zástavbu, resp. zcela určitě z něj nevyplývá, že by Statutární město Zlín trpělo tak akutním nedostatkem těchto ploch, aby za účelem vytvoření ploch nových fakticky likvidovalo dlouhodobě zavedené výrobní areály, jako je areál Rybníky.**

- „*Do roku 2030-2035 nelze očekávat výrazné hospodářské impulsy, vyvolávající útlum poklesu počtu obyvatel ve městě.*“

Podatel má za to, že jestliže pořizovatel nebude řešit především problémy spojené s nízkými mzdami a celkově hospodářky nevhodným prostředím, problém s jeho postupným vyklidňováním výstavba nových bytů nevyřeší.

**Jinými slovy, pořizovatel by měl především řešit to, aby byl místem zajímavých pracovních pozic či zajímavým místem pro investice do výrobních provozů zajišťujících lidem práci. Teprve poté, kdy se počet jeho obyvatel nebude snižovat, ale naopak zvyšovat či alespoň stagnovat, je vhodné řešit problematiku bydlení.**

**56. S ohledem na předchozí odst. 55. je zřejmé, že zásah v podobě konkrétní změny není činěn v nezbytné nutné míře.**

57. Podle podatele není s ohledem na jeho argumentaci uvedenou v odst. 55. dodržena ani podmínka uvedená v písm. c), tj. že zásah je činěn nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli.

58. Podle pořizovatele je jedním z cílů konkrétní změny tvorba nových ploch pro obytnou zástavbu za účelem zastavení odlivu obyvatelstva mimo něj. Jak je ovšem uvedeno výše, důvody vedoucí obyvatele opustit město Zlín jsou především hospodářského a ekonomického charakteru. Nedostatek bydlení tímto problémem není. I z tohoto důvodu tak nelze říci, že konkrétní změna je zásahem, který je činěn nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli.

59. Podatel současně zdůrazňuje, že z expertního vyjádření, kterým pořizovatel nutnost konkrétní změny odůvodňuje, nevyplývá, že by v současné době měl pořizovatel akutní nedostatek ploch pro novou obytnou zástavbu. Z expertní analýzy pouze vyplývá, kolik bytů a rodinných domů je třeba postavit, aby se zastavilo vyklidňování pořizovatele, nicméně žádné vyhodnocení dostatku či nedostatku ploch pro jejich výstavbu expertní vyjádření neobsahuje. Naopak volá po zvýšení počtu pracovních míst.

#### IV. Shrnutí a závěrečný návrh

60. Podatel výše uvedl části návrhu změny územního plánu, s nimiž nesouhlasí a které je nezbytné zrušit. Konkrétně se tak jedná o konkrétní změnu pod změnovou lokalitou U18. Podrobně zdůvodnil také to, proč s předmětnou částí změny územního plánu nesouhlasí.

**61. Jinými slovy, návrh změny č. 4B územního plánu Zlína je nezbytné zrušit zejm. zrušit vymezení nových ploch přestavby č. 1184 (změnová lokalita U18), resp. zrušit doplnění plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum (SO.1), kdy společně a v tomto rozsahu podatel logicky napadá i veškeré související grafické i textové části změny č. 4B územního plánu Zlína a žádá, aby tyto části návrhu změny č. 4B územního plánu Zlína byly zrušeny.**

62. V podrobnostech podatel tímto zdvořile odkazuje na svou argumentaci obsaženou zejm. v bodu III. těchto námitek, kdy ve stručnosti se jedná o následující nedostatky, resp. důvody nezákonnosti a nepřiměřenosti konkrétní změny:

- ztížení budoucího rozvoje, resp. faktická likvidace činnosti podatele;
- nekonceptnost změny, nerespektování dlouhodobého stavu;
- nejistota ohledně povahy areálu Rybníky do budoucna; a konečně
- rozpor s konstantní judikaturou Nejvyššího správního soudu.

#### **Rozhodnutí o námítce:**

#### **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění:

#### **K části III. A) námitek – Ztížení budoucího rozvoje, resp. faktická likvidace činnosti podnikatele**

Podatel nesouhlasí s navrženou změnou funkčního využití v ploše přestavby P78 na funkční využití plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum (SO.1) a tvrdí, že touto změnou bude ztížena jeho podnikatelská činnost. Změna č. 4B územního plánu je podle podatele v rozporu se stávajícím a dlouhodobým využitím dané lokality, čímž nerespektuje kontinuální vývoj průmyslového areálu Rybníky, a je tak neodůvodněná, nepřiměřená a diskriminační. Zásah do svých práv podatel odůvodňuje tím, že dojde k „zakonzervování“ stávající výroby a jakýkoliv její kvantitativní rozvoj nebude možný. Kvalitativní rozvoj jeho podnikatelské činnosti by pak dle podatele byl omezen případnými námitkami či připomínkami obyvatel nové obytné zástavby a tím, že budoucí obyvatelé budou iniciovat u správních orgánů různá řízení za účelem kontroly dodržování stanovených hygienických limitů. Přijetí změny č. 4B územního plánu tak dle podatele bude znamenat navýšení rizika vzniku komplikací pro rozvoj jeho podnikatelské činnosti.

Podle pořizovatele regulace plochy P78 nezpůsobí nepřiměřený zásah do práv podatele. K nepřiměřenému zásahu do práv podatele by došlo jen tehdy, pokud by důsledkem navrhovaného řešení bylo úplné znemožnění využití ploch, v nichž se pozemky podatele nacházejí, k jejich současnému účelu. K tomuto závěru dospěl i Ústavní soud ve svém již výše citovaném usnesení ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. III. ÚS 3667/17, podle nějž „I po předmětné změně funkčního využití daných ploch v novém územním plánu se tedy stěžovatel **může nadále věnovat činností provozovaným na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Práva stěžovatele vlastnit majetek (užívat své pozemky) a podnikat na něm tak nemohla být v důsledku regulace územním plánem v současnosti fakticky dotčena.**“ Obdobně Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38 konstatoval, že: „Pokud jde o intenzitu zásahu do vlastnického práva stěžovatele, je třeba zdůraznit, že **stěžovatel může pokračovat ve všech činnostech, jež doposud provozoval na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Případné omezení stěžovatele tedy může nastat až ve spojitosti se změnou dosavadního způsobu využívání pozemků či se změnou příslušných rozhodnutí.**“ Za této situace nepovažoval Nejvyšší správní soud za nepřiměřenou takovou změnu územního plánu, kterou bylo změněno přímo funkční využití pozemků ve vlastnictví navrhovatele, a to z ploch zemědělské výroby na plochy smíšené obytné.

Změna č. 4B územního plánu podatele neomezuje v možnosti nadále provozovat na svých pozemcích a ve svých nemovitostech činnosti, které aktuálně provozuje na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Na nemovitostech podatele, ač budou mít nově funkční využití SO.1, bude možné i nadále pokračovat ve stávající výrobní činnosti. Tuto skutečnost potvrzuje i podatel ve svých námitkách (bod 24. na str. 6 námitek).

Pokud jde o rozšiřování provozu podatele v areálu, rozlišuje podatel rozšiřování kvantitativní (rozšiřování rozsahu

provozu) a kvalitativní (zejména modernizace provozu). Nemožnost kvantitativního rozvoje, tedy rozsah provozu, však nevyplývá z obsahu změny č. 4B územního plánu, jak tvrdí podatel, ale tím, že podatel **nemá objektivně prostor, kde by mohl provoz na svých pozemcích v areálu Rybníky dále rozvíjet**. Pozemky podatele, dotčené změnou územního plánu, jsou zcela zastavěny. Nemožnost dalšího rozvoje objemu výrobních objektů je tak dána především objektivní skutečností, nikoliv změnou č. 4B územního plánu.

Bez ohledu na výše uvedené není nemožnost budoucího rozšiřování výroben v ploše P78 změnou územního plánu stanovena obecně, jak tvrdí podatel. Je nutné rozlišovat, o jakou konkrétní výrobní činnost jde. Podatel uvádí, že jeho nemovitosti v areálu slouží jako autodílna a prodejna náhradních dílů, avšak předmětem podnikání podatele je, dle jeho vlastního tvrzení, široký výčet dalších činností, které ve svých nemovitostech vykonává. Pokud jde například o výrobu nebezpečných chemických látek a nebezpečných chemických směsí, pak pořizovatel zdůrazňuje, že již dle aktuálně platného znění územního plánu Zlín není v ploše smíšené výrobní (SP), ve které se nachází nemovitosti podatele, přípustné tuto výrobu dále rozšiřovat. V platném územním plánu Zlín je v rámci stanovení podmínek pro využití ploch smíšených výrobních – SP (str. 88 textové části územního plánu) mj. uvedeno:

**„Nepřípustné využití:**

– výroba betonové směsi, malt, cementu, vápna, sádry a výrobků z nich, koksu, zpracování rudy, nerostů, **výroba základních chemických látek, hnojiv, dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického kaučuku v primárních formách, šrotoviště**“.

Jako přípustné využití ploch SP je stanoveno mj.:

**„stávající výroba betonové směsi, malt, cementu, vápna, sádry a výrobků z nich, koksu, zpracování rudy, nerostů, výroba základních chemických látek, hnojiv, dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického kaučuku v primárních formách, šrotoviště v nezměněném objemu“**

Z této úpravy vyplývá, že **již platné znění územního plánu Zlín, konkrétně podmínky využití ploch SP (smíšených výrobních) znemožňuje rozvoj a rozšiřování podnikatelské činnosti podatele, spočívající ve výrobě nebezpečných chemických látek a nebezpečných chemických směsí**.

Další činnosti dle podatelem uvedeného předmětu podnikání (např. výroba měřicích, zkušebních navigačních, optických a fotografických přístrojů a zařízení nebo opravy a údržba potřeb pro domácnost, předmětů kulturní povahy, výrobků jemné mechaniky, optických přístrojů a měřidel) je možné podřadit pod nerušící výrobu, která je v ploše SO.1 podmíněně přípustná a kterou bude možné v ploše P78 nadále provozovat a případně i rozšiřovat. Obecné tvrzení podatele, že veškerá stávající výroba se nebude moci do budoucna v ploše P78 rozšiřovat kvůli změně č. 4B územního plánu, proto není důvodné, neboť je nutné toto omezení posoudit ke každé výrobní činnosti zvlášť.

Zásadní je, že územní plán bude, i po přijetí změny č. 4B, podatel i nadále umožňovat podnikat na jeho pozemcích v současném rozsahu, ačkoliv zde dochází ke změně regulace ve funkčním využití. **Stávající regulace průmyslového areálu Rybníky nemohla založit legitimní očekávání podatele v její naprostou neměnnost**. Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011–316, plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání těchto osob spočívající v tom, že dané pozemky nebudou v budoucnu dotčeny žádnou změnou. Tvrzení podatele, že současná výrobní činnost je v souladu s průmyslovým charakterem, který je dán historicky, tedy nezakládá legitimní očekávání podatele, že charakter průmyslového areálu Rybníky bude navždy neměnný.

Podatel se odvolává na průmyslový charakter areálu Rybníky, který se zde dle jeho názoru nachází již od dob rozvoje obuvnického koncernu Baťa. Dle pořizovatele však tato „*baťovská*“ tradice nepředurčuje, že město Zlín bude muset do budoucna bezpodmínečně respektovat, bez jakékoli snahy o změnu, negativní vlivy spojené s průmyslovou výrobou v centru města. „*Baťovský*“ charakter města Zlín je dnes dán zejména charakterem a vzhledem původní výstavby, kterou město Zlín respektuje a usiluje o její zachování, nikoliv umístěním průmyslových činností v blízkosti městského centra. Dle názoru pořizovatele ostatně v obecné rovině k „*baťovskému*“ dědictví města Zlína patří právě schopnost přijímat i iniciovat změny ve způsobu využití svého území, které reagují na obecnější změny v celé společnosti. Samotný vznik Baťova výrobního areálu v dané lokalitě představoval, ve své době, zásadní změnu předchozího charakteru a způsobu využití území. Nebylo možné důvodně předpokládat, že by mělo jít o změnu poslední a že by stávající způsob využití areálu měl být bez jakékoli změny zachován „*na věčné časy*“.



K přeměně ploch výrobních na plochy smíšených v centrální zóně – městské centrum (SO.1) ostatně již v minulosti došlo ve východní části bývalého Bařova areálu, v blízkosti autobusového a vlakového nádraží, a to územním plánem Zlín z roku 2011 a jeho následnými změnami č. 2 a č. 3A a 3C územního plánu Zlín. Postupná proměna plochy přestavby P78 tak navazuje na tyto již provedené změny, které postupně začleňují historicky výrobní plochy do městského centra. Nejde proto o žádnou skokovou, nekoncepční změnu. Historicky sice šlo o průmyslový areál, v mnohém se však od současného stavu liší. V dřívějších dobách se jednalo o uzavřený výrobní areál jednoho vlastníka. Nyní se jedná o areál otevřený, kde provozuje výrobní činnost několik subjektů. Vedle provozů těchto subjektů se v areálu dále nachází pošta, univerzita, fitness centra, kavárna apod. Napadená změna na tento stav, kdy areál nadále neslouží jen průmyslové výrobě, navazuje a kontinuálně jej rozvíjí. Podatel proto neměl nejmenší důvod spoléhat se na to, že v areálu nebude docházet k žádným dalším změnám vedoucím k jeho revitalizaci a začlenění do městského centra.

Námítky podatele proti případnému novému způsobu využití jednotlivých pozemků v nově vymezené ploše P78 (SO.1), resp. proti nově navrženým stavbám, pokud by nepřiměřeně zasahovaly do práv podatele na využití jím vlastněných nemovitostí, budou muset být zohledněny příslušnými správními orgány v budoucích povolenacích řízeních (srov. k tomu výše citované usnesení Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 3667/17). Nelze proto dojít k závěru, že navržené vymezení plochy SO.1 je nepřiměřené, tím méně pak nezákonné, jen na základě abstraktní obavy podatele z budoucích negativních dopadů nového způsobu využití plochy P78, resp. nových staveb v této ploše, na možnosti využití jeho nemovitostí.

Podatel kromě toho omezuje využití plochy přestavby P78 pouze na bydlení a zkresluje tak důsledky, které ze změny č. 4B plynou. Pořizovatel proto zdůrazňuje, že ačkoliv v ploše P78 budou moci být umístovány také stavby pro bydlení, nepůjde o jediné ani nutně převažující využití této plochy. Budou zde moci vznikat rovněž administrativní budovy, komerční objekty zajišťující nabídku služeb a rozvoj pracovních příležitostí, vzdělávací zařízení, sportoviště, další sociální zařízení, plochy městské zeleně atd. (přičemž zatím není známo, jaké konkrétní stavby v ploše P78, resp. v jejích jednotlivých částech, v budoucnu vzniknou). Stejně tak je přípustným využitím této plochy stávající výroba a podmíněně přípustným využitím stavby pro nerušící výrobu odpovídající charakteru daného prostředí. **V současné chvíli však nelze říci, jaké konkrétní záměry zde budou umístěny a kde konkrétně budou umístěny, a proto nelze ani hodnotit důsledky, které budoucí výstavba bude mít.**

Omezení kvalitativního rozvoje svého provozu a podnikání spojuje podatel s tím, že se proti němu budou moci prostřednictvím námitek a připomínek bránit vlastníci a uživatelé nově povolených staveb v ploše P78. Možnost, že se vlastníci sousedních nemovitostí budou snažit iniciovat u správních orgánů různá řízení za účelem kontroly dodržování podmínek provozu podatele, však není nutně spojena s napadenou změnou územního plánu. Tomuto riziku je podatel vystaven již nyní tím, že jeho činnost probíhá v exponované oblasti, v níž se střetávají různé zájmy.

Dodržuje-li navíc podatel veškeré podmínky stanovené pro jeho provoz, nejsou tyto jeho obavy důvodné. Pokud stávající výrobní splňují požadavky plynoucí z právních předpisů a příslušných povolení, nebude moci být žádný budoucí vlastník nemovitosti v ploše přestavby P78 s podnětem k jejich omezení úspěšný. Proto **případné stavby pro bydlení nemohou být důvodem pro omezení stávající výroby.** V této souvislosti lze poukázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 12. 2010, č. j. 5 Ao 6/2010–65, němž se uvádí: „*Veškerá rozhodnutí správních orgánů, jež nabyla právní moci a nebyla posléze k tomu příslušným orgánem zrušena, požívají presumpce své zákonnosti a správnosti a jsou podle § 73 odst. 2 správního řádu závazná pro všechny správní orgány. To ovšem neznamená, že by nový územní plán či změna stávajícího územního plánu nemohly pro futuro vymezit plochy či koridory a stanovit podmínky pro jejich využití odlišným způsobem, než jak dosud stanoví územní rozhodnutí pro některé z pozemků, jež se mají stát součástí takového koridoru či plochy.*“ Pro úplnost pořizovatel dodává, že v případě výstavby akusticky chráněných staveb (tedy staveb, ve vztahu k nimž se uplatňují maximální přípustné limity hlučnosti dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací) budou moci tyto stavby být povoleny pouze za splnění požadavků na ochranu před hlukem, přičemž zajištění této ochrany před nadměrným hlukem je **povinností stavebníka daného záměru**, mimo jiné za podmínek podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Pokud nebude moci stavebník zajistit náležitou ochranu před hlukem, pak zde akusticky chráněná stavba nebude moci být ani povolena.

Z výše uvedeného vyplývá, že námitka založená na obavách z případných podnětů či námitek ze strany budoucích vlastníků staveb v ploše SO.1 je nedůvodná. Územní plán nemůže chránit stávající výrobní objekty před možností

dotčených vlastníků podávat námitky a podněty. **Pořizovatel má za to, že řádně povolená výrobní činnost, která dodržuje podmínky provozu dané povolením, může koexistovat se smíšenou zástavbou v ploše přestavby P78.**

Řada „kvalitativních změn“, spočívajících v modernizaci stávajících provozů, kromě toho ani není závislá na regulaci obsažené v územním plánu, neboť pokud nejsou spojeny s umístováním nových staveb nebo stavebními úpravami, vyžadujícími povolení stavebního úřadu nebo nespočívá ve změně způsobu užívání stavby, nebudou takovéto kvalitativní změny z hlediska souladu s územním plánem vůbec posuzovány.

Pořizovatel znova zdůrazňuje, že v celém areálu Rybníky, včetně plochy přestavby P78, bude i nadále umožněna stávající výroba, a proto **změna č. 4B územního plánu nemůže být vůči podatelům diskriminační**. Již aktuálně platný územní plán vyjmenovává činnosti, které jsou v ploše smíšené výrobní (SP), ve které se nachází nemovitosti podatele, nepřipustné, a to právě z důvodu značné zátěže na své okolí. Omezení rozšiřování rušivé výroby v centru města je zcela legitimním krokem, což dokazuje již stávající regulace ploch SP.

Nelze se ztotožnit ani s námitkou podatele, že změna č. 4B územního plánu není dostatečně zdůvodněna. Návrh spočívající ve vymezení funkční plochy SO.1 v ploše přestavby P78 je dostatečně odůvodněn, zejména v kapitole C)2. Vymezení zastavitelných ploch, na str. 48 a násl. odůvodnění změny č. 4B územního plánu. Pořizovatel v odůvodnění návrhu jasně popisuje potřebu rozšíření ploch pro bydlení a občanskou infrastrukturu zejména v širším centru města Zlína. Tento zájem je jako klíčové téma obsažen i ve strategickém dokumentu města Zlína – Strategie rozvoje statutárního města Zlín do roku 2030. Cílem města Zlín je tedy plochu přestavby P78 postupně přetvořit v lokalitu, ve které jsou provozovány činnosti odpovídající plochám smíšeným městského centra.

Podatel tedy ze změny č. 4B územního plánu vyvozuje nesprávné důsledky, přičemž na základě těchto nesprávně vyvozených důsledků odůvodňuje zásah do svých práv. K důsledkům změny č. 4B v ploše přestavby P78, které z ní vyplývají pro podatele, pořizovatel shrnuje, že:

- Podatel může i nadále své nemovitosti v areálu využívat k výrobě a podnikání v současném rozsahu;
- Podatel nemůže v ploše SP ani dle aktuálně platného územního plánu města Zlín, konkrétně podle podmínek přípustného využití ploch SP, rozšiřovat výrobu chemických látek;
- Rozvoj činností podatele, které nemají zásadní negativní vliv na okolí, není samotnou změnou č. 4B apriorně omezen;
- Podatelé neplynou žádné povinnosti nebo omezení ze skutečnosti, že v ploše P78 budou moci být postaveny rodinné či bytové domy, neboť zajištění podmínek pro případné umístění takových staveb v této ploše, včetně dodržení hygienických limitů, bude povinností stavebníka, nikoliv podatele;
- Podatel se nemusí obávat případných podnětů ze strany budoucích sousedních vlastníků, pokud dodržuje povinnosti stanovené právními předpisy a vydanými povoleními k provozu. Obava z podání možných podnětů na dotčené orgány státní správy nemůže být důvodem pro vyhovění námitce podatele.

**Pořizovatel proto uzavírá, že důsledky, které podatel dovozuje z navržené změny č. 4B územního plánu v ploše přestavby P78, nemají oporu ve znění změny č. 4B územního plánu. Zásadní je, že podatel bude moci i po změně č. 4B územního plánu na svých pozemcích a ve svých stavbách nadále provozovat svou výrobní činnost v dosavadním rozsahu. Předmětná změna územního plánu proto nepředstavuje nepřiměřený zásah do práv podatele.**

### **K části III.B) Nekoncepčnost změny, nerespektování dlouhodobého stavu**

Podatel změnu č. 4B územního plánu považuje za nekonceptní a nerespektující dlouhodobý stav v lokalitě. Lokalita je dle podatele historicky průmyslovým areálem a vybudování obytné zástavby považuje za nelogické, když bude budoucí zástavba ze západu, jihu a východu obklopena výrobními provozmi. Noví obyvatelé by tak byli rušeni probíhající výrobou a provozovatelé zase stížnostmi a aktivní účastí obyvatel ve správních řízeních. Podatel dále uvádí, že napadená změna vyhovuje návrhu společnosti CREAM SICAV, a.s., přitom ale ignoruje zájmy vlastníků 75 % ploch v areálu Rybníky. Napadenou změnu proto považuje za neodůvodněnou, nepřiměřenou a diskontinuální.

Pořizovatel k tvrzené nekonceptnosti řešení uvádí, že aktuálně je na většině navržené plochy přestavby P78 vymezena plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS), pro silniční koridor č. 141, 142. Vzhledem k přijetí nového řešení a vedení silničního koridoru č. 141, 142 no nové trase, **bylo třeba provést revizi funkčního využití předmětné plochy**. Postupná proměna plochy přestavby P78 navíc navazuje na již provedené změny ve východní části bývalého Bařova

areálu, které postupně začleňují historicky výrobní plochy do městského centra. Nejde proto o žádnou skokovou, nekoncepční změnu, naopak navazuje na již dříve provedené a kontinuálně jej rozvíjí. Pro úplnost pořizovatel odkazuje na vypořádání části III.A námitek, kde se kontinuitě a historií průmyslového areálu věnuje podrobněji.

Změna č. 4B územního plánu je dostatečně odůvodněná, jak vyplývá z odůvodnění změny č. 4B územního plánu (zejména v kapitole C)2. Vymezení zastavitelných ploch, na str. 48 a násl.) Předmětná lokalita se nachází v blízkosti městského centra a ze západní strany navazuje na plochu smíšenou obytnou, přesto je v současné době od zbytku města svým využitím do značné míry izolovaná. Změna funkčního vymezení této lokality proto povede k jejímu oživení a integraci s okolním územím. Dle politické vůle orgánů města, ale i dle aktuálních urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro smíšenou funkci města žádoucí. Ačkoliv nelze využití této plochy zužovat toliko na plochu pro bydlení, jak činí podatel, pro město Zlín je současně žádoucí, aby v ploše P78 vznikaly i stavby pro bydlení. Důvodem je jednak snaha o udržitelný rozvoj území, jednak i cíl vymežit v blízkosti městského centra další plochy pro bydlení,

Pořizovatel odůvodňoval potřebu nových ploch pro bydlení mj. i na základě „*Expertního vyjádření II k potřebě bytů a zastavitelných ploch pro bydlení ve statutárním městě Zlín*“ (leden, 2023)“. K expertnímu vyjádření se pořizovatel blíže vyjadřuje v části III.D vypořádání námitek podatele.

Pořizovatel nesouhlasí s tvrzením podatele, že předpokládané záměry, dle regulativů plochy SO.1, jsou v ploše P78 nevhodné a pro případné zájemce nemohou být atraktivní. Již dnes je areál Rybníky obklopen plochami, ve kterých se nachází rodinné domy. Severně od areálu Rybníky vznikla nová obytná čtvrť, která je od průmyslového areálu oddělena úzkým pruhem zeleně. Zájemce o tyto plochy pro bydlení neodrazuje ani provoz betonárny, který je na severní hranici areálu. Stejně tak je areál Rybníky obklopen ze západní strany plochami smíšenými obytnými, kde rodinné domy přímo sousedí s areálem Rybníky. Zároveň nelze souhlasit s tvrzením podatele, že budoucí záměry budou v ploše přestavby P78 ze tří strany obklopeny výrobou, když z východní strany navazuje plocha P78 na objekty občanské vybavenosti a ze severní části se nachází plocha zeleně a smíšená obytná s rodinnými domy. Stejně tak v bývalém Baťově areálu, nacházející se z jižní strany plochy přestavby P78 za řekou, dochází v jeho východní části k postupné přeměně na plochy smíšené v centrální zóně. **I s ohledem na tyto skutečnosti nepochybuje pořizovatel o realizovatelnosti a vhodnosti navrženého způsobu využití plochy přestavby P78.**

Co se týče nevhodnosti řešení z důvodu rušení nových vlastníků stávající výrobou (z důvodu hlučnosti a prašnosti), uvádí k tomu pořizovatel, že tyto vlivy budou v souladu s právní úpravou a závěry relevantní judikatury posuzovány až v rámci umísťování a povolování jednotlivých staveb. Vzhledem ke skutečnosti, že zatím není známo, jaké konkrétní stavby v ploše P78 (resp. v jejích jednotlivých částech) v budoucnu vzniknou, **bylo by takové posuzování zátěže v území předčasné** a překračovalo by, v rozporu s § 43 odst. 3 stavebního zákona, podrobnosti, náležející svým obsahem navazujícím fázím rozhodování. Zásadní jsou, z hlediska změny funkčního využití plochy P78, souhlasná stanoviska dotčených orgánů, která potvrzují, že z hlediska dotčených zájmů, včetně ochrany veřejného zdraví, je změna č. 4B územního plánu přípustná.

Výše uvedené odůvodnění je v souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu (srov. například rozsudek ze dne 21. 6. 2012, č.j. 1 Ao 7/2011-526), dle které má být **posuzování imisních limitů znečištění ovzduší a nejvyšších přípustných hodnot hluku prováděno až v rámci územního řízení, v rámci realizace konkrétního záměru.** Konkrétně Nejvyšší správní soud v naposledy citovaném rozsudku uvádí: „*zdůrazňuje, že posuzování imisních limitů znečištění ovzduší a nejvyšších přípustných hodnot hluku stanovených příslušnými prováděcími předpisy má své místo především v územním řízení v rámci realizace konkrétního záměru (ve vztahu k hluku srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 1. 2012, čj. 1 As 135/2011-246, ve věci Umístění stavby EPOQUE PANKRÁC - HOTEL v Praze na Pankráci, bod [45]: „[D]o území nadlimitně zatíženého hlukem nelze bez dalšího automaticky umísťovat stavby, které sice každá jednotlivě nepřitíží svým provozem dotčenému území nijak výrazně, ale v součtu jednotlivých případů znamenají postupné a významné přitěžování již nyní existující nadlimitní zátěži v území“).* **Právě v této fázi je příslušný stavební úřad ve spolupráci s dotčenými orgány povinen vzít v potaz limity využití území, mezi něž patří i imisní limity znečištění ovzduší a nejvyšší přípustné hodnoty hluku, a nepřipustit umístění takové stavby, která by způsobila překročení těchto limitů v daném území [§ 90 písm. e) stavebního zákona z roku 2006, podle nějž musí být záměr žadatele o územní rozhodnutí v souladu „s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů“]. Územní řízení lze tedy označit za jeden z nejdůležitějších momentů, v němž se velmi rigorózně (prostřednictvím závazných veřejnoprávních limitů) projevuje princip přípustné míry znečišťování životního prostředí, podle nějž území**

*nesmí být zatěžováno lidskou činností nad míru únosného zatížení.*“ Citovaná pasáž dokládá, že realizovatelnost budoucích záměrů, z hlediska splnění limitů hlučnosti, prašnosti a dalších imisí, má být posuzována až v rámci řízení o umístění stavby. Obdobně se ve vztahu k územnímu plánu vyjádřil Nejvyšší správní soud například v rozsudku ze dne 30. 9. 2021, č. j. 1 As 231/2019-37, nebo Krajský soud v Praze ve svém rozsudku ze dne 8. 7. 2019, č. j. 51 A 17/2019-128.

Kromě všech výše uvedených skutečností, které zdůvodňují legitimitu a racionalitu vymezení plochy P78, poukazuje pořizovatel na skutečnost, že Ústavní soud ve své judikatuře opakovaně potvrdil, že pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební zákon a jiné právní předpisy, je **rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku** (například nálezy ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 nebo ze dne 12. 5. 2020, sp.zn. III. ÚS 709/19, podle něž **„Rozhodování o rozvoji spravovaného území je základním právem obce a jde o výkon práva na územní samosprávu zaručeného v čl. 8, čl. 100 odst. 1, čl. 101 odst. 1 a čl. 104 odst. 2 ve spojení s čl. 101 odst. 4 Ústavy České republiky.**“ Obdobně se vyjádřil také Nejvyšší správní soud v rozsudcích ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103 nebo ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011-150.

Zároveň podle citovaného nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 482/10 platí, že **„Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít neschůdně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.**“ V rámci těchto mantinelů je samospráva oprávněna stanovit budoucí způsob využití jednotlivých částí svého území a rovněž tento způsob využití v odůvodněných případech měnit. Podle rozsudku Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 11. 2018, č. j. 2 As 81/2016-157, odst. [240] platí, že: **„V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku.**“ Podle již výše citovaného usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120 jsou pak mj. právě s ohledem na nutnost harmonizace různých zájmů, které se v konkrétním území střetávají, dotčení vlastníci povinni strpět omezení, která pro ně z územního plánu vyplývají, pokud nepřesáhnou spravedlivou míru.

**Pořizovatel vzal v potaz jak potřebu a zájem města Zlína vymezení novou plochu pro rozšíření městského centra, tak zájem podatele a dalších vlastníků na zachování dosavadního způsobu využití jejich pozemků a provozů.** Proto také, kromě výslovného zakotvení této možnosti v podmínkách využití nově vymezené plochy SO.1, došlo po prvním veřejném projednání návrhu změny č. 4 k významnému omezení rozsahu této plochy.

Pořizovatel také zdůrazňuje, že přeměna plochy P78 na plochu SO.1 je kompromisem rovněž mezi soukromými zájmy vlastníků nemovitostí v lokalitě Rybníky. Společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o., které v ploše P78 vlastní podstatnou část pozemků, požadovaly vymezení plochy SO.1 v celé lokalitě Rybníky, zatímco někteří další vlastníci žádali o zachování stávajícího využití plochy. Pořizovatel s ohledem na oba tyto konkurující zájmy a na stanovené cíle města Zlína na vytváření a rozvoji moderního a udržitelného centra města, přistoupil k navrženému řešení dle změny č. 4B ÚP Zlín. Pořizovatel proto vyznačil plochu SO.1 pouze ve východní lokalitě, která se nachází v těsné blízkosti městského centra a v její části mají společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o. většinu pozemků (přičemž tyto společnosti taktéž uplatnily námitky k návrhu změny č. 4B územního plánu, v nichž požadovaly, aby bylo funkční využití celého areálu Rybníky změněno na plochu SO.1) a s ohledem na zájmy ostatních vlastníků výrobních objektů ponechal v západní části lokality Rybníky stávající výrobní plochu. Jelikož změna funkčního využití v ploše P78 umožňuje zachování stávající výrobní činnosti, má pořizovatel, z již výše podrobněji rozvedených důvodů, za to, že předmětná změna funkčního využití plochy P78 nemůže nepřiměřeně zasáhnout do práv vlastníků stávajících výrobních objektů v ploše P78. Tvrzení podatele, že společnosti CREAM SICAV a.s. a VIZIA a.s. vlastní pouze cca 25 % dané lokality, zatímco vlastníci, kteří se změnou funkčního využití nesouhlasí, vlastní cca 75 % nemovitostí, je zkrslující, neboť se týká celého průmyslového areálu Rybníky. Změna č. 4B územního plánu se však dotýká pouze jeho menší, východní

části, a právě v této východní části vlastní uvedené společnosti většinu pozemků.

**Přijaté řešení tedy představuje kompromis, který umožňuje realizovat oba uvedené zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován, a aniž by byl jakýkoliv z nich významně omezen.** Toto řešení nelze hodnotit jako diskriminační, neboť jeho prostřednictvím nedochází k bezdůvodnému zvýhodnění jedné skupiny vlastníků oproti jiné skupině nacházející se v rovnocenném postavení. Ke zvýhodnění jedné skupiny vlastníků by naopak došlo, pokud by bylo požadavkům podatele bezesbýtku vyhověno. Samotná skutečnost, že podatel považuje změnu funkčního využití části řešeného území za nežádoucí pro své podnikatelské záměry, nemůže vést k závěru, že pro změnu neexistuje legitimní důvod.

**Vzhledem k těmto skutečnostem a dalším důvodům, uvedeným v odůvodnění změny č. 4B územního plánu Zlína, zejména v kapitole C)2. Vymezení zastavitelných ploch, na str. 48 a násl., nemůže být změna funkčního využití části areálu Rybníky považována za nedostatečně zdůvodněnou, nelegitimní ani nepřiměřenou.**

### **K části III.C) námitek – Nejistota ohledně povahy areálu Rybníky do budoucna**

Podatel dále vyjadřuje obavu, aby v celém areálu Rybníky nebyly postupně „salámovou metodou“ zmenšovány výrobní plochy a upřednostňovány plochy pro bydlení, což by pro něj znamenalo významné omezení. Podatel zdůrazňuje, že noví obyvatelé budou podávat podněty ke kontrole dodržování limitů a neodůvodněně brojit proti rozšiřování jeho provozu, což je pro podatele nepřijatelné, zejména když podle něj nebyla změna odůvodněna veřejným zájmem ani nebyla nezbytná. Podatel rovněž tvrdí, že podmínka územní studie není dostatečnou zárukou toho, že konečná podoba zástavby v ploše přestavby P78 jej nebude negativně ovlivňovat.

Obava podatele z postupné změny využití celé lokality Rybníky není podložena, když ve zbývajících (západní) části lokality Rybníky nedochází k žádné změně regulace. Nicméně pořizovatel zdůrazňuje, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011–316, resp. že ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání těchto osob spočívající v tom, že dané pozemky nebudou v budoucnu dotčeny žádnou změnou (obdobně také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č. j. 1 Ao 3/2010–161).

Účelem územního plánování je umožnit udržitelný rozvoj konkrétního území při co nejvyšším možném sladění veřejného zájmu a jednotlivých dotčených zájmů soukromých. Pořizovatel při vymezení plochy SO.1 vzal v potaz jak potřebu a zájem města Zlína vymezit novou plochu pro rozšíření městského centra (z důvodů uvedených v části III.B vypořádání této námítky), tak zájem podatele a dalších vlastníků na zachování dosavadního způsobu využití jejich pozemků a provozů. Proto také, kromě výslovného zakotvení této možnosti v podmínkách využití nově vymezené plochy SO.1, došlo po prvním veřejném projednání návrhu změny č. 4 k významnému omezení rozsahu této plochy.

K obavě z možných negativních vlivů budoucí výstavby pořizovatel uvádí, že využití plochy je vzhledem k rozsahu a potřebě řešení vnitřní dopravní infrastruktury ve vazbě na strukturu zástavby a podrobnější podmínky prostorového uspořádání **podmíněno zpracováním územní studie s označením US11**. Územní studií tak budou náležitě prověřeny jak podrobné prostorové podmínky, tak i vnitřní dopravní infrastruktura. Vypracování této územní studie je navíc podmínkou pro umístění staveb v ploše P78, a proto se podatel nemusí obávat, že územní studie není dostatečnou zárukou. Podatel bude dále moci uplatnit námítky, jako dotčený vlastník, v rámci řízení o umístění a povolení konkrétních záměrů v území a stavební úřad bude mít povinnost se jimi zabývat. Práva podatele tak budou chráněna.

Stejně jako se podatel obává, že noví vlastníci budou brojit námitkami proti rozšiřování jeho provozu, mohou se stejně tak důvodně obávat noví vlastníci, že podatel (a další stávající vlastníci v lokalitě Rybníky) budou námitkami brojit proti jakémukoliv novému záměru. Právo uplatňovat námítky z titulu dotčeného vlastníka musí být respektováno ve všech typech zástavby a ve všech plochách s různým funkčním využitím.

**Obavy podatele, jako vlastníka stávajících výrobních provozů, by mohly být důvodné pouze v případě, že tyto provozovatelé nedodržují podmínky stanovené příslušnými povoleními či právními předpisy.** V takovém případě může být provozovatel výrobní činnosti ze strany správních orgánů sankcionován či výroba omezena, a to bez ohledu na to, zda podnět k prošetření podal vlastník sousední nemovitosti či kdokoliv jiný. Pokud naopak podatelovy stávající výrobní

splňují veškeré požadavky plynoucí z právních předpisů a příslušných povolení, pak nebude moci být žádný budoucí vlastník nemovitosti v ploše přestavby P78 s podnětem k jejich omezení úspěšný. Pokud podatel uvádí, že nesouhlasí s tím, aby se dotčená lokalita přetvořila na obytnou oblast „s důrazem na dodržování příslušných limitů pro ochranu životního prostředí“, pak pořizovatel zdůrazňuje, že dodržování příslušných limitů se nevztahuje pouze na obytné plochy, ale je povinností každého výrobce, aby svou výrobu provozoval v souladu s právními předpisy a dle vydaných povolení. Podnět k prošetření porušení zákona, či nedodržení podmínek dle vydaného povolení, je legitimním nástrojem k ochraně práv osob a zákonosti.

### K části III.D) námitek – Rozpor s konstantní judikaturou Nejvyššího správního soudu

Podatel rozporuje použití judikatury v odůvodnění změny č. 4B územního plánu a uvádí, že napadená změna nerespektuje závěry citované judikatury. Napadená změna není dle podatele proporcionální, jelikož není činěna v nezbytně nutné míře, když z expertního vyjádření dle podatele nevyplývá zvýšená bytová potřeba ve městě Zlín.

Judikatura, na níž podatel odkazuje ve vztahu k možnosti obce rozhodovat o svém území, nijak nevyvrací, ani nemění závěry uvedené v odůvodnění napadené změny, naopak je potvrzuje. Pořizovatel souhlasí s podatelem, že právo obce uspořádat si své území není bezbřehé, ale že je limitováno pravidly stanovenými zákonem (pořizovatel ostatně ani nikdy netvrdil, že obec může o svém území rozhodovat zcela svévolně). Právě tyto limity ale byly pořizovatelem plně respektovány.

Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, na nějž podatel odkazuje, obec „*Není svrchovaným pánem nad územím. V procesu územního plánování je jejím úkolem koordinovat soukromé zájmy jednotlivých vlastníků a zohlednit skutečné veřejné zájmy na území obce (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).*“ Navrhované řešení, proti němuž námitky podatele směřují, je právě takovýmto výsledkem koordinace soukromých a veřejných zájmů v předmětné lokalitě je. Jak pořizovatel uvádí v části III.B) vypořádání námitek podatele, při pořizování napadené změny vážil soukromé a veřejné zájmy přítomné v dané lokalitě. Výsledné řešení pak představuje kompromis, který vyvažuje jednotlivé zájmy, aniž by byl některý z nich absolutně preferován nebo naopak zcela ignorován.

Podatel dále upozorňuje, že jedním z limitů obce při rozhodování o svém území je i kontinuita územního plánování. K tomu je nutno dodat, že územní plánování princip kontinuity neovládá absolutně a že je nutno vedle něj zohlednit i princip dynamiky. V opačném případě by došlo k zakonzervování stávajícího stavu bez možnosti jeho změny a rozvoje území, což je ostatně jedním z cílů územního plánování (viz § 18 odst. 1 stavebního zákona). To potvrzuje i rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, „**Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdňení práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.**“ Nejvyšší správní soud dále dodává, že „**Územní plánování je prostředkem k harmonizaci poměrů v území a umožňuje sladit veřejný zájem s individuálními zájmy v tomto území. Vlastníci dotčení územním plánováním jsou povinni strpět i bez svého souhlasu omezení, která pro ně vyplývají z územního plánu, nepřesáhnou-li určitou míru, v rámci níž lze taková omezení po každém vlastníku bez dalšího spravedlivě požadovat.**“ (obdobně rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011-316 nebo rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186).

Pořizovatel nesouhlasí s názorem podatele, že navrhovaná změna č. 4B územního plánu nerespektuje závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, dle kterého platí, že „**Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.**“ Vzhledem k tomu, že v ploše přestavby P78 byla doposud vymezena na většina území plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS) pro vedení silničního koridoru, který však zde nakonec nebude realizován (z důvodu vedení komunikace jinou trasou), **bylo nezbytné v této ploše provést revizi plánovaného funkčního využití.** Jelikož došlo k relevantní změně okolností (mj. vedení silničního koridoru jinou trasou), stalo se současné funkční využití plochy věcně nesprávným. Pořizovatel uvedl závažné důvody, pro které změnil funkční využití plochy, a proto jsou splněny podmínky dle rozsudku Nejvyššího správního soudu, č. j. 9 As 171/2018-50.

Poživatel je přesvědčen o tom, že vymezením plochy přestavby P78 jako plochy s funkčním využitím SO.1 bylo navrženo řešení, jež dodržuje zásadu minimalizace zásahu, když umožňuje rozvoj města v souladu se stanovenými cíli a zároveň zachovává stávající využití nemovitostí v dané ploše. Současně poživatel upozorňuje, že dle výše citované judikatury Nejvyššího správního soudu a Ústavního soudu nemůže být do práv vlastníků pozemků a staveb fakticky zasaženo, když je i přes změnu funkčního využití nadále umožněna stávající podnikatelská činnost. Proto má poživatel za to, že navržené řešení plně respektuje zásadu minimalizace zásahu a přispívá k udržitelnému rozvoji města Zlína. Navržené řešení proto respektuje i podatelem uváděné usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120.

Nejedná se navíc ani o skokovou změnu, ale o změnu reagující na dlouhodobý trend v lokalitě spočívající v jejím postupném otevírání a začleňování do městského centra. Poživatel zdůrazňuje, že změnou funkčního využití v ploše P78 nedochází k takovým změnám, které by přetrhávaly dosavadní vývoj v území, neboť je zde i nadále umožněna stávající výroba. **Změnou č. 4B tak nedochází k porušení zásady kontinuity územního plánování.**

Podatel dále tvrdí, že navrhované řešení není proporcionální, jelikož není činěno v nezbytně nutné míře. V této části svých námitek odkazuje na Expertní vyjádření k potřebě zastavitelných ploch pro bydlení ve Statutárním městě Zlín z ledna 2023 vyhotovené společností Institut regionálních informací, s.r.o. („**expertní vyjádření**“), z něhož dle podatele nevyplývá potřeba navýšit ve městě Zlín kapacitu pro bydlení.

Podatel z expertního vyjádření vytrhává jednotlivé pasáže bez celkového kontextu a bez ohledu na závěry, které z expertního vyjádření plynou. Podatel uvádí, že město Zlín vykazuje v posledních letech **průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál**, který je mj. dán i omezenou strukturou nabídky atraktivních pracovních míst, a že změna č. 4B územního plánu ve svém důsledku povede k **ještě většímu snížení pracovních míst**. S uvedeným nemůže poživatel souhlasit. Podatelem citovaná pasáž z expertního vyjádření naopak dokazuje, že aktuální nabídka atraktivních pracovních míst je omezená. To je dáno právě strukturou města Zlín, ve které plochy pro výrobu převyšují plochy pro komerci a služby. Komerční a administrativní objekty, které mohou v ploše SO.1 vznikat, mohou přispět k rozšíření nabídky atraktivních pracovních míst a zvýšit tak potenciál pracovních příležitostí. Pokud současný stav, kdy nabídka pracovních míst v průmyslových areálech města Zlín nedokáže zvrátit klesající obyvatelstvo města Zlín, pak je nutné zvolit řešení, které bude mít potenciál uvedené změnit a snížit migraci obyvatel z důvodu nedostatku atraktivních pracovních pozic. Současně poživatel nesouhlasí s názorem podatele, že změna funkčního využití na SO.1 způsobí ztrátu aktuálních pracovních pozic v celé lokalitě Rybníky, když změna č. 4B územního plánu neukončuje a neznemožňuje stávající výrobu v žádné části lokality Rybníky.

Tvrzení podatele, že město Zlín má dostatek ploch pro bydlení, vyvozuje podatel nesprávně z pasáže expertního vyjádření, které uvádí že „*Podmínky bydlení města Zlín se dlouhodobě zlepšují, výsledky sčítání z r. 2021 potvrdily, že rychle roste celkový počet bytů a zejména rozsah druhého bydlení.*“ Tato citovaná část nedokazuje, že ve městě Zlín je dostatek ploch pro bydlení, jedná se pouze o jeden z faktorů, na základě kterého byl proveden výpočet potřebných ploch pro bydlení. Ani stagnace obyvatel města Zlín nezakládá důvod pro nevyomezování nových ploch pro bydlení. Úkolem poživatele není, jak se domnívá podatel, řešit nízkou úroveň mezd. Naopak může územním plánováním přispět k celkově vhodnějšímu hospodářskému prostředí, právě vymezením ploch pro atraktivní pracovní místa, která mají potenciál mít vyšší úroveň mezd.

Poživatel dále vychází z předpokladu, že nedostatek nemovitostí určených k bydlení způsobuje jejich zdražování. Tomuto negativnímu trendu, který je zřetelný ve všech větších městech, se snaží poživatel vyhnout právě vymezením ploch, ve kterých budou moci nové byty a rodinné domy vznikat. Pokud má město Zlín efektivně zajistit možnost bydlení pro své občany, včetně vytvoření předpokladů pro to, aby se počet obyvatel města Zlín nadále nesnižoval, **musí k tomu na svém území vytvořit vhodné předpoklady**, např. právě vymezením ploch v rámci územního plánování. Vzhledem k přepokládanému polyfunkčnímu využití plochy přestavby P78, které by mělo vytvořit i nová pracovní místa, je stanovení funkčního využití SO.1 racionálním využitím plochy P78.

Poživatel k expertnímu vyjádření obdržel řadu námitek a připomínek. Při jejich vyhodnocování bylo zjištěno, že některé použité údaje nebyly jednoznačně podepřeny dohledatelnými statistickými údaji, což by mohlo způsobit nepřezkoumatelnost výpočtu potřeby ploch bydlení. Z toho důvodu se poživatel rozhodl udělat výpočet znovu tak, aby byl zcela jednoznačný. Na základě doložených statistických údajů z ČSÚ o vývoji počtu obyvatel, bytů, zalidněnosti

obydlených bytů, přírůstku neobydlených bytů a přírůstku bytů v zastavěném území **bylo konsistentně prokázáno**, že město Zlín pro svůj rozvoj do budoucna potřebuje další rozvojové plochy bydlení a to v poměru 48,6 % pro RD a 51,4 % pro BD. Celkem je potřeba vyčíslena na 328 ha ploch. Výpočet včetně odůvodnění je součástí odůvodnění změny 4B. Nový výpočet potřeby vymezení ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a na něm založené nové odůvodnění této potřeby zcela nahrazuje výpočet potřeby dle Expertního vyjádření II a dosavadní odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení na Expertním vyjádření II založené, vyjma přílohy č. 2 Expertního vyjádření II, která se zabývá analýzou velikosti pozemku potřebného pro výstavbu RD. Příloha č. 2 Expertního vyjádření II zůstala podkladem pro nový výpočet potřeby ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a zůstává tak nadále součástí odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení.

**Z uvedeného vyplývá, že pořizovatel změnou č. 4B územního plánu navrhuje řešení, které má potenciál přispět ke zlepšení pracovních příležitostí ve městě, stejně jako k omezení poklesu obyvatelstva. Ze závěrů expertního vyjádření vyplývá potřeba vymezení nových ploch pro bydlení. Tyto závěry podporují rozhodnutí pořizovatele vymezení ve východní části průmyslového areálu Rybníky plochu SO.1.**

### **3b. Kovárna VIVA a.s., zastupuje JUDr. Vojtěch Dolina**

Námítka ze dne 28. 8. 2023

#### **I. Úvod**

1. Magistrát města Zlína, Středisko územního plánování, coby pořizovatel územně plánovací dokumentace („pořizovatel“), na své úřední desce vyvěsil oznámení o konání veřejného projednání návrhu opatření obecné povahy s názvem „Změna č. 4B územního plánu Zlína“ („změna územního plánu“).

2. Podatel uvádí, že dne 23. 8. 2023 se v 15:30 konalo veřejné projednání změny územního plánu, a to v prostorách Magistrátu města Zlína. V rámci veřejné vyhlášky byl podatel poučen o tom, že nejpozději do sedmi dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své námítky, které vůči změně územního plánu má.

3. Podatel již nyní upozorňuje, že změna územního plánu se jej dotýká především co do rozsahu změnové lokality U18 („konkrétní změna“). Konkrétní změna spočívá v tom, že dosavadní poměr rozložení výrobního areálu Rybníky („areál Rybníky“), který je v současné době tvořen především plochami:

- plochami SP, tj. plochami smíšenými výrobními („plochy SP“);
- plochami DS, tj. plochami dopravní infrastruktury – silniční doprava („plochy DS“); a konečně
- plochami V, tj. plochami výroby a skladování („plochy V“),

by měl nově vypadat tak, že jej budou nadále tvořit již jen dva druhy ploch, a to:

- plochy SP; a dále
- plochy SO.1, tj. plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum („plochy SO.1“).

4. Jinými slovy, areál Rybníky se konkrétní změnou fakticky rozdělí na východní část a západní část. Západní část představující cca 2/3 rozlohy areálu Rybníky by měly i nadále tvořit plochy SP („západní část“), zatímco východní část představující zbývající cca 1/3 rozlohy areálu Rybníky by měly být nově tvořeny plochami SO.1 („východní část“).

5. Pořizovatel v odůvodnění textové části územního plánu („odůvodnění“) podrobněji rozvedl, co má konkrétní změna pro východní část představovat. Podle odůvodnění je konkrétní změna snahou „*[p]ostupně přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet). Z větší části se v ploše nejedná o zásadnější změnu ve vztahu k existujícím činnostem, poněvadž obdobný dopad na existující činnosti (tj. nemožnost rozvoje výroby) představuje i v platném územním plánu navržená zastavitelná plocha dopravy*“.

6. V odůvodnění je dále uvedeno, jaká by měla být výšková regulace zástavby povolené změnou územního plánu pro východní část. Konkrétně je k této uvedeno následující:

„*Výšková regulace zástavby max. 2NP pro rodinné domy a max. 5NP bez podkroví pro bytové domy a stavby občanského vybavení – podrobněji bude prověřeno v rámci požadované územní studie. Požadováno je dbát na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru*“.

7. Jinými slovy, konkrétní změnou by ve vztahu k východní části mělo dojít k jejímu postupnému přetvoření v obytnou zónu tvořenou obytnou zástavbou rodinných a bytových domů doplněných stavbami občanské vybavenosti, jako jsou např. stavby komerčních zařízení a obchodních domů apod.

8. Podatel nesouhlasí s konkrétní změnou, jejím obsahem ani jejím odůvodněním, jako např. požadavkem na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru. Takový požadavek je zcela absurdní a neodpovídá



historii dané lokality, která vytvoření kvalitních veřejných prostranství nikdy nepoptávala a nepoptává. Není pro to důvod, lokalita byla a je využívána k podnikatelským účelům.

9. Podatel upozorňuje, že je vlastníkem nemovitých věcí, u kterých je vysoká pravděpodobnost, že budou konkrétní změnou negativně ovlivněny, jak bude rozvedeno dále. Tyto nemovité věci se nacházejí na druhé břehu řeky a tudíž jen pár desítek metrů od areálu Rybníky, přičemž se jedná především o následující:

- pozemek parc. č. 1255/32
- pozemek parc. č. 1255/33
- pozemek parc. č. 1255/34
- pozemek parc. č. 1255/104
- pozemek parc. č. 1255/105
- pozemek parc. č. 1255/125
- pozemek parc. č. 1255/136
- pozemek parc. č. 5141
- pozemek parc. č. 3754
- pozemek parc. č. 9012

to vše v k. ú. Zlín tak, jak je zapsáno na LV č. 8089 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Zlín („nemovitosti“).

Podatel pro úplnost doplňuje, že v dané lokalitě, kde se nemovitosti nacházejí, je vlastníkem ještě **mnohem většího množství nemovitých věcí**, přičemž pro účely tohoto podání vybral ty nejstěžejnější z nich, resp. potenciálně nejvíce dotčené. Pro úplný seznam nemovitých věcí, které se nacházejí v dané lokalitě, a současně které jsou ve vlastnictví podatele, tento příslušný správní orgán zdvořile odkazuje na výše zmíněný LV č. 8089 vedený Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Zlín, který je veřejně přístupný na internetových stránkách katastru nemovitostí

10. Podatel zdůrazňuje, že změna územního plánu v rozsahu konkrétní změny se zásadním způsobem přímo dotýká jeho práv, zejm. pak práv vyplývajících z jeho vlastnictví k nemovitostem. S ohledem na tuto skutečnost tak podatel s konkrétní změnou nesouhlasí a rozhodl se proti ní podat k nim řádně a ve stanovené lhůtě tyto

### **n á m í t k y ,**

které níže podrobněji odůvodní.

## **II. Účastenství**

11. Byť podatel není vlastníkem pozemků nacházejících se přímo v areálu Rybníky či pozemků bezprostředně sousedících, je třeba jej za osobu oprávněnou podat námítky považovat, a to s ohledem na konstantní judikaturu Ústavního soudu („ÚS“) či judikaturu Nejvyššího správního soudu („NSS“)

12. Podle této judikatury platí, že sousední nemovitosti se rozumí i pozemek, který s plánovanou stavbou bezprostředně nesousedí, ba dokonce může být od stavby i značně vzdálen (srov. rozsudek NSS ze dne 13. 5. 2014, č. j. 6 As 57/2014 – 41, či nálezy Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 19/99 ze dne 22. 3. 2000), takže účastníky řízení mohou být i vlastníci pozemků „za potokem, „za cestou“, „za zjevně bagatelním, co do výměry, vklíněným pozemkem ve vlastnictví jiné osoby“ (viz např. rozsudek NSS ze dne 22. 7. 2014, č. j. 9 As 101/2014 – 98).

13. Výše uvedené judikatura je aplikovatelná i na tento případ. Byť se nejedná o povolování konkrétního stavebního záměru, jedná se o věc, která je způsobilá podatele, resp. provoz na jeho nemovitostech, negativně ovlivnit, jak by tomu mohlo být bez rozdílu i v případě konkrétního stavebního záměru.

14. **S ohledem na tuto skutečnost je tak zřejmé, že podatel je k podání námítek proti změně územního plánu oprávněn, jelikož tato je způsobilá se negativně projevit v jeho sféře.**

## **III. Námítky k návrhu změny č. 4B ÚP**

15. Podatel nesouhlasí s konkrétní změnou z níže uvedených důvodů:

### A) Ztížení budoucího rozvoje činnosti podatele

16. Podatel zdůrazňuje, že přijetí změny územního plánu negativně ovlivní možnost budoucího rozvoje jeho činnosti na nemovitostech.“

17. Jak bylo uvedeno výše, konkrétní změna má za cíl přetvořit východní část ve **fakticky plnohodnotnou obytnou zástavbu**, kterou by mohly tvořit jak rodinné domy až o dvou nadzemních podlažích, tak bytové domy až o pěti nadzemních podlažích. Komplikací pro provozy nacházející se v západní části by mohla být právě tato obytná výstavba, a to momentem, kdy se do této nové obytné zástavby nastěhují první obyvatelé.

18. Celou východní část areálu Rybníky by v případě přijetí změny územního plánu měly tvořit především plochy SO.1, přičemž podle textové části územního plánu Zlín, která by se změnou územního plánu měnit neměla, jsou pro plochy SO.1 stanovena následující využití, a tedy konkrétně:

Přípustné využití:

- pozemky staveb veřejného občanského vybavení
- pozemky staveb komerčních zařízení - obchodních domů
- pozemky staveb pro bydlení
- pozemky staveb pro komerční zařízení
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky sídelní zeleně
- stávající výroba v nezměněném objemu

Nepřípustné využití:

- činnosti, které jsou v rozporu s přípustným využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávající druhotně - pozemky staveb komerčních zařízení - nákupních center

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb pro nerušící výrobu za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí

19. Podatel upozorňuje, že komplikaci pro jeho provoz, resp. jeho budoucí rozvoj, představuje doba následující po nastěhování nových obyvatel do nově vzniklé bytové zástavby. Jestliže by podatel chtěl rozšiřovat svůj provoz, a to bez ohledu, jestli:

- **kvantitativně**, tj. rozšiřovat rozsah provozu; nebo
- **kvalitativně**, tj. modifikovat provoz jinými, zejm. pak zpravidla novějšími a modernějšími technologiemi, v době, kdy v nové zástavbě již bydlí její noví obyvatelé, mohou se tyto proti plánovanému rozšíření či modernizaci provozu podatele bránit prostřednictvím standardního institutu námitek, resp. připomínek, jestliže si tyto obyvatelé vyhodnotí, že by tato změna provozu či výroby mohla jakkoliv negativně ovlivnit jejich práva.

20. I v případě, že by tyto noví obyvatelé uplatňovali námítky či připomínky bezdůvodně (a tedy bez naděje na úspěch v podobě zamítnutí žádosti podatele o rozšíření jeho výroby), tj. tzv. „za účelem oddálení“ získání příslušného povolení podatelem, znamenalo by to pro provoz podatele komplikace v podobě prodloužení řízení ze strany nových obyvatel.

21. Současně podatel zdůrazňuje, že si je vědom skutečnosti, že tyto noví obyvatelé si v zásadě nebudou moci stěžovat na imise, které produkuje provoz podatele ve stávající podobě, a to zkrátka z toho důvodu, že tyto provozy zde byly ještě před nastěhovanými obyvateli nové obytné zástavby.

**22. Podatel má i přes předchozí odstavec za to, že byt' noví obyvatelé tzv. „budou vědět, do čeho jdou“, a tudíž by si neměli stěžovat na něco, čeho si byli dopředu dobře vědomi, nezabrání jim to v tom, aby svými podněty neiniciovali u správních orgánů různá řízení za účelem kontroly dodržování limitů stanovených příslušnými normami (hluk, prašnost apod.).**

23. Obavy podatele přitom nejsou bezdůvodné. Podatel zdůrazňuje, že s výše uvedenými komplikacemi se potýká již nyní, a to zejm. v souvislosti se svým provozem tzv. „dělírny“, kterou provozuje na svých pozemcích parc. č. 1255/32, parc. č. 5141, parc. č. 1255/104, parc. č. 3754 a parc. č. 9012 nacházejících v k. ú. a obci Zlín tak, jak je zaps. na LV č. 8089 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Zlín („dělírna“).

24. Podatel doplňuje, že s rozvojem provozu dlouhodobě brojí obyvatelé sídlící na plochách SO a BI nacházejících dokonce až za areálem Rybníky, tj. v ještě větší vzdálenosti k dělírně, než v jaké by se k dělírně nacházeli obyvatelé ploch SO.1 ve východní části. Podatel pro názornou ilustraci uvádí, že nejbližší obytná zástavba na plochách SO a BI se ve vztahu k dělírně nachází bezmála tři sta metrů, zatímco v případě obytné zástavby by tato vzdálenost činila méně jak osmdesát metrů.

25. Podatel zdůrazňuje, že konkrétní změnou by bylo fakticky zasaženo do jeho ústavně zaručených práv, a to konkrétně práva na podnikání, srov. čl. 26 odst. 1 Listiny základních práv a svobod („LZPS“), a dále do práva vlastnit majetek, srov. čl. 11 odst. 1 LSZP. Přijetí konkrétní změny by znamenalo neodůvodněné a zbytečné navýšení rizika vzniku komplikací pro podatele v případě, že by tento chtěl ať už kvantitativně, tak kvalitativně, rozšiřovat svůj provoz, a to zejm.

v podobě velmi pravděpodobně neodůvodněného brojení budoucích nových obyvatel východní části. Pro podatele by takovýto postup mohl znamenat vynucené zpoždění minimálně v jednotkách měsíců, a s tím související komplikace v provozu či vynakládání dalších finančních prostředků navíc, nemluvě o případné neschopnosti plnit své závazky vůči svým smluvním partnerům a tímto případně souvisejících sankcí.

**26. S ohledem na výše uvedené podatel považuje změnu územního plánu co do rozsahu konkrétní změny za nevhodnou a nekoncepční, jak bude podrobněji rozvedeno dále. Podatel tak navrhuje, aby změna územního plánu, alespoň co do rozsahu konkrétní změny, přijata nebyla.**

#### B) Nekoncepčnost změny, nerespektování dlouhodobého stavu

27. Podatel zdůrazňuje, že areál Rybníky je **historicky průmyslovým areálem**, o čemž svědčí i jeho dnešní podoba a dosavadní způsob využití. Průmyslový původ areálu Rybníky se datuje do doby vzniku urbanistické koncepce města Zlína z doby jeho rozvoje, a zejm. pak z doby rozvoje obuvnického koncernu Baťa, kdy areál Rybníky, byl vždy tohoto koncernu součástí, stejně pak jako byl součástí následného státního podniku Svit.

**28. Jinými slovy, výroba do areálu Rybníky prokazatelně patří, jelikož jde o areál, který se zde nachází dlouhodobě a byl tak užíván již od svého vzniku, je do území začleněn a není racionální důvod jej z této lokality vyčleňovat.**

29. Podatel současně upozorňuje, že vybudování obytné zástavby v daném místě nedává smysl. Pokud by se tak stalo, podatel zdůrazňuje, že takto nově vzniklá obytná zástavba by byla ze tří světových stran obklopena výrobními provozy, a to:

- jednak ze západu, kde by se i nadále nacházely podnikatelské provozy;
- jednak z jihu, kde se přes řeku nachází výrobní areál Svit, mj. i provoz podatele; a jednak
- z východu, kde se nachází areál teplárny.

30. Obytná zástavba tudíž nemůže být pro případné zájemce atraktivní, jelikož v jejím případě by noví obyvatelé byli rušeni provozem takřka neustále. Podatel upozorňuje, že se v dané lokalitě mohou nacházet i třísměnné provozy, které jsou tak v provozu dvacet čtyři hodiny a sedm dní v týdnu. **Takovéto prostředí se objektivně nehodí pro uspokojování bytových potřeb.**

31. Realizaci bytové zástavby by tak tzv. „nebylo vítězů, nýbrž jen poražených“, jelikož noví obyvatelé by si neustále stěžovali na imise z provozů obklopujících obytnou zástavbu ze tří světových stran, zatímco pak rozvoj provozů sousedících s obytnou zástavbou by naopak brzdily jednak stížnosti nových obyvatel právě na imise z těchto provozů (např. na hluk či prašnost), a jednak jejich aktivní účast ve stavebních řízeních, jak bylo rozvedeno v předchozí námitce uvedené pod písm. A), na kterou podatel tímto zdvořile odkazuje.

32. Jedinými subjekty, které by na přijetí konkrétní změny „vydělaly“, je tak společnost CREAM SICAV, a.s., IČO: 285 45 320, se sídlem Praha 4 – Nusle, Nuselská 262/34, PSČ: 140 00 („společnost Cream“), a dále společnost VIZIA a.s., IČO: 279 33 408, se sídlem Praha 4 – Nusle, Nuselská 262/34, PSČ: 140 00, které v areálu Rybníky vlastní rozsáhlé pozemky. **Společnost Cream je ostatně navrhovatelem této změny**, jak bylo opakovaně potvrzeno na veřejném projednání změny územního plánu konaném dne 23. 8. 2023. Společnost Cream se ostatně ani netají svými plány na těchto svých pozemcích nacházejících se ve východní části realizovat bytovou výstavbu.

33. Podatel navíc zdůrazňuje, že vlastníci, kteří s konkrétní změnou č nesouhlasí, vlastní zhruba 75 procent ploch celého areálu Rybníky, zatímco společnosti uvedené v předchozím odstavci vlastní toliko zhruba 25 procent pozemků dané lokality. To je neopravňuje k tomu, aby navrhovaly a požadovaly změnu využití fakticky celého areálu Rybníky a nárokovaly si omezení podnikatelské činnosti subjektů, které v lokalitě působí a vlastní v ní naprostou většinu veškerých ploch.

34. Podatel tak má za to, že není možné přijmout takovou změnu, která by ve výsledku prospěla jednotlivci, zatímco by způsobila velké komplikace všem ostatním dotčeným subjektům. Územní plán je svou povahou konkrétně-abstraktní správní akt s konkrétně určeným předmětem a s obecně vymezeným okruhem adresátů, který stojí na pomezí mezi právním předpisem a individuálním rozhodnutím, tj. je zřejmé, že územní plán by měl být vydáván v souladu a pro užitek co největšího okruhu adresátů, a tedy nikoliv ve prospěch jednoho či dvou subjektů, a současně k tíži všech ostatních subjektů, kterých se dotýká. Toto by v případě přijetí konkrétní změny dodrženo nebylo.

35. Podatel tak uzavírá, že konkrétní změna **není odůvodněná a nekoresponduje s dosavadním vývojem v užívání dané lokality**. V ní mohly podnikatelské subjekty doposud v zásadě nerušeně provozovat a rozvíjet svou činnost zejm. v oblasti výroby. Nyní by do tohoto přirozeného a plynulého vývoje území mělo být nepřiměřeně zasaženo. Konkrétní změna je **nepřiměřená a nenavazuje na dosavadní kontinuální vývoj areálu Rybníky**.

### C) Nejistota ohledně povahy areálu Rybníky do budoucna

36. Podatel se obává toho, že konkrétní změna je prvním krokem z mnoha dalších, které budou následovat, přičemž všechny tyto kroky povedou k tomu, aby se celý areál Rybníky nakonec tzv. „přetvořil“ na obytnou oblast.

**37. Jinými slovy, podle názoru podatele se jedná o tzv. „salámovou metodu“, na základě které bude postupně docházet k postupnému zmenšování ploch pro výrobu a průmysl a upřednostňování ploch pro bydlení, s důrazem na dodržování příslušných limitů pro ochranu životního prostředí a kvalitu bydlení.**

38. Takovýto postup, a především následek, je pro podatele nepřijatelný. V případě přetvoření celého, doposud výrobního, areálu Rybníky v obytnou oblast by se exponenciálně zvýšil počet subjektů (tj. nových obyvatel), kteří by se mohli uchýlovat k takovému jednání, na které podatel upozorňoval v námitce pod písm. A), tj.:

- noví obyvatelé velmi pravděpodobně budou svými podněty iniciovat u správních orgánů různá řízení za účelem kontroly dodržování limitů stanovených příslušnými normami (hluk, prašnost apod.); a dále

- noví obyvatelé velmi pravděpodobně budou neodůvodněně brojit proti kvalitativnímu rozšiřování provozu podatele.

39. Podatel opakovaně zdůrazňuje, že zatímco v případě těchto nových obyvatel by jejich chování uvedené v předchozím odstavci tyto tzv. „nic nestálo“, pro podatele by takovýto postup znamenal vynucené zpoždění minimálně v jednotkách měsíců, a s tím související komplikace v provozu či vynakládání dalších finančních prostředků navíc, nemluvě o případné neschopnosti plnit své závazky vůči svým smluvním partnerům a s tímto případně souvisejícími sankcemi.

**40. Tyto důsledky jsou pro podatele nepřijatelné, zejm. pak v situaci, kdy přijetí konkrétní změny není ani nezbytné, ani odůvodněno nezbytným veřejným zájmem.**

41. Prakticky žádnou jistotu toho, že konečná podoba obytné zástavby ve východní části nebude negativně ovlivňovat provoz podatele, nepředstavuje ani avizované vypracování územní studie (jak zaznělo ze strany pořizovatele při veřejném projednání), od které si pořizovatel slibuje to, že na základě ní dojde k nastavení takových podmínek a takového uspořádání, že jak současné provozy, tak nově vybudovaná obytná zástavba, budou moci vedle sebe nerušeně koexistovat.

**42. Jinými slovy, pouhé avizování vypracování územní studie pro podatele neznamená žádnou jistotu neohrožení jeho budoucího provozu, jestliže podatel neví, jaké konkrétní zadání bude stanoveno pro její vydání, jestli tato s ním bude konzultována (jelikož se je jej bezprostředně dotýká), resp. jestli bude mít podatel vůbec nějakou možnost tuto ovlivnit.**

### D) Rozpor s konstantní judikaturou Nejvyššího správního soudu

43. Pořizovatel v odůvodnění uvedl následující:

*„Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce“.*

44. Podatel s výše uvedeným tvrzením ani s aplikací citované judikatury na tento případ nesouhlasí, a to z důvodu, že tvrzení pořizovatele považuje za účelové. Podatel nikterak nepochybuje existenci citovaného rozhodnutí Nejvyššího správního soudu („NSS“), nicméně má za to, že pořizovatel v odůvodnění záměrně neuvedl i další rozhodnutí tvořící konstantní judikaturu správního soudnictví, která výše uvedené závěry, ke kterým pořizovatel dospěl, výrazným způsobem modifikuje a upřesňuje.

45. Podatel např. odkazuje na rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, ze kterého vyplývá, že *„[o]bec není svrchovaným pánem nad územím“*, kdy o konstantnosti tohoto závěru svědčí i existence dalších rozsudků NSS, např. rozsudek NSS ze dne 28. 3. 2013, č. j. 1 AOs 3/2012 – 59, nebo rozsudek NSS ze dne 14. 3. 2018, č. j. 7 As 119/2017 – 43. O skutečnosti, že je tato judikatura NSS respektována i na úrovních krajských soudů, svědčí např. rozsudek Krajského soudu v Brně („KS Brno“) ze dne 3. 3. 2021, č. j. 65 A 9/2020 – 248, kde KS Brno přímo uvedl následující:

*„Jak uvedl Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, obec není svrchovaným pánem nad územím“.*

46. Z konstantní judikatury NSS, na kterou se pořizovatel snaží odkazovat, naopak plyne, že NSS zastává takový názor, že oprávnění obce uspořádat si své územní poměry není bezbřehé, ale je limitováno zákonem stanovenými podmínkami a omezeními a v obecné rovině též omezeními plynoucími ze samotného ústavního pořádku (požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob, atd.) – viz rozsudek NSS ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008 – 88.

47. Právě jedním z takových limitů je kontinuita územního plánování, jejíž přetření v kombinaci se vším výše uvedeným je nepřipustné, jestliže jí dojde k zásahu do práv osob, v tomto případě, jak je uvedeno výše, pak do vlastnického práva podatele a jeho práva na podnikání, srov. např. rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. V tomto rozsudku NSS uvedl následující:

*„[ú]zemní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků [...]. Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem“*,

přičemž i tato judikatura NSS je respektována i na úrovni krajských soudů, srov. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 30 A 1/2013:

*„[j]e-li úkolem územního plánování vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu jeho podmínek, pak z principu věci jde o činnost plynulou a kontinuální ve vztahu k dosavadnímu funkčnímu určení území, nikoliv o skokové změny v něm. Vývoj území z hlediska urbanistického lze tak bez nadsázky přirovnat k vývoji lidského života (ostatně ten se odvíjí v urbanizovaném prostředí), v jehož průběhu taky např. nikdo z dvacetiletých neuvažuje o tom, že by se mu měl najednou diametrálně změnit, že země. Krom toho je územní plán veřejným příslibem daným politickou reprezentací obce veřejnosti a nelze jej proto měnit jen tak podle toho, kdo je „na radnici“, neboť ta s ním vždy spojuje své dlouhodobé záměry a svá legitimní očekávání. Zásadní změny v účelovém určení ploch v území, které přetřívají jejich dosavadní vývoj, jsou proto možné jen zcela výjimečně, a to v případech, vyskytnou-li se znenadání objektivní skutečnosti, mající fatální vliv na dosavadní příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj či soudržnost společenství obyvatel území. Takové změny musí být v územním plánu náležitým způsobem odůvodněny, jinak je územní plán nepřezkoumatelný.“*

48. Z posledně citovaného rozsudku NSS plyne, že má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, mělo by toto být podloženo:

- a) dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností; nebo
- b) o to, že původní řešení je věcně nesprávné.

**Ani o jeden z případů uvedených pod písm. a) a b) se v tomto případě nejedná.**

49. Podatel odkazuje i na usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120, publikovaného pod č. 1910/2009 Sb. NSS, podle kterého soud v rámci testu proporcionality při přezkumu opatření obecné povahy „[p]ředevším zkoumá, **zda dotýčný zásah do vlastnického práva má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a zda je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle**“.

50. Z výše uvedeného usnesení rozšířeného senátu (resp. i rozsudku NSS ze dne 16. 2. 2016, č. j. 3 As 195/2015 – 55) tedy vyplývá, že v případě, kdy je opatřením obecné povahy zasaženo do vlastnického práva osoby, musí soud k návrhové námitce zkoumat, zda byly pořizovatelem v daném případě dodrženy zásady subsidiarity a minimalizace zásahu. Ty budou dodrženy v případě kumulativního splnění následujících předpokladů:

- a) zásah má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod;
- b) zásah je činěn v nezbytně nutné míře;
- c) zásah je činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli;
- d) zásah je činěn nediskriminačním způsobem; a konečně
- e) zásah je činěn s vyloučením libovůle,

přičemž jak je rozvedeno výše či dále v tomto odůvodnění, podmínky uvedené zejm. pod písm.

b) až e) výše uvedeného testu naplněny nebyly a nejsou, a to především ve vztahu k písm. b) a c) výše uvedených bodů.

51. Nemůže být pochyb o tom, že zásah není činěn v nezbytně nutné míře, jelikož územní plán by se bez konkrétní změny zcela jistě obešel úplně, zejm. pak s ohledem na nepřetržitě fungování areálu Rybníky coby výrobního areálu od samotného jeho vzniku. Současně z dokumentu s názvem „*Expertní vyjádření k potřebě zastavitelných ploch pro bydlení ve Statutárním městě Zlín*“ z ledna 2023, který byl vyhotoven společností Institut regionálních informací, s.r.o., IČO: 255 85 991, se sídlem Brno – Žabovřesky, Chládkova 898/2, PSČ: 616 00 („expertní vyjádření“), vyplývají následující závěry:

- „Město Zlín vykazuje v posledních letech průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál, který je limitován jak širšími hospodářskými poměry regionu (polohou, dopravním napojením, ohrožením přenosu nezaměstnanosti), tak i vlastními podmínkami města (nízkou úrovní mezd, omezenou strukturou nabídky atraktivních pracovních míst a částečně i ohrožením krizovými jevy v sociálně ekonomické oblasti). Do roku 2030-2035 nelze očekávat výrazné hospodářské impulsy, vyvolávající útlum poklesu počtu obyvatel ve městě.“

Byť z expertního vyjádření vyplývá, že Statutární město Zlín vykazuje v posledních letech průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál, který je mj. dán i omezenou strukturou nabídky atraktivních pracovních míst, pořizovatel i přesto chce přijmout konkrétní změnu, která ve svém důsledku povede k ještě většímu snížení pracovních míst.

Podatel současně upozorňuje, že areál Rybníky v tuto chvíli poskytuje pracovní pozice pro cca 500 zaměstnanců, kteří by konkrétní změnou dříve nebo později o toto své místo přišli. Podatel dále upozorňuje, že naprostá většina provozů je takového charakteru, který neumožňuje jeho přesun do jiné lokality.

Jinými slovy, nedostatek bydlení v případě úbytku obyvatel nehraje velkou roli.

- „Dosud je hlavním zdrojem poklesu obyvatel migrace.“

Z této citace je zřejmé, že vedle průměrného až podprůměrného hospodářského potenciálu je snižování počtu obyvatel Statutárního města Zlína dáno především migrací obyvatel, kteří se stěhují do větších měst za lepšími pracovními příležitostmi.

**I z této skutečnosti je zřejmé, že nedostatek bydlení v případě úbytku obyvatel nehraje velkou roli, naopak je problémem nedostatek atraktivních pracovních pozic.**

- „Podmínky bydlení města Zlín se dlouhodobě zlepšují, výsledky sčítání z r. 2021 potvrdily, že rychle roste celkový počet bytů a zejména rozsah druhého bydlení.“

Z citace dílčího závěru expertního vyjádření vyplývá, že celkový počet bytů roste rychlým tempem. Z této skutečnosti je zřejmé, že ploch pro výstavbu dalších rodinných či bytových domů je ve Statutárním městě Zlíně dostatek, jinak by celkový počet bytů rychlým tempem růst nemohl. Z expertního vyjádření současně nevyplývá, že by se toto tempo mělo v nejbližší době měnit, resp. pokud ano, ne vlivem nedostatku ploch pro novou výstavbu.

**Jinými slovy, z výše uvedeného nevyplývá, že by ve Statutárním městě Zlíně byl nedostatek ploch pro novou zástavbu bytů či rodinných domů, resp. že by těchto byl takový nedostatek, že by se za účelem tvorby nových musely rušit zavedené výrobní areály s dlouholetou tradicí.**

- „Stagnace počtu obyvatel je optimistickou variantou rozvoje města, reálně lze předpokládat další pokles počtu obyvatel [...] na druhé straně je z odborného hlediska nezbytné říci, že růst počtu obyvatel města je vyloučen.“

Podle expertního vyjádření lze očekávat namísto navýšování obyvatelstva spíše jeho snižování. Nedává tak smysl, aby těm obyvatelům, kteří se nakonec rozhodnou pro setrvání ve Statutárním městě Zlíně, resp. kvůli práci do něj nastěhovat, byla rušena již existující pracovní místa. Nedává smysl ani to, aby bylo bráněno v potenciálním růstu stávajícím či budoucím podnikatelům v areálu Rybníky.

**Jedná se tak o další argument, který popírá potřebu přijetí konkrétní změny.**

- „Zásadním negativním faktorem dalšího vývoje města Zlína je nízká úroveň mezd“.

I expertní vyjádření stanovuje jako hlavní problém odlivu obyvatel nízkou úroveň mezd, a nikoliv nedostatek ploch pro novou obytnou zástavbu.

**Jinými slovy, z expertního vyjádření nevyplývá, že by Statutární město Zlín trpělo nedostatkem ploch pro obytnou zástavbu, resp. zcela určitě z něj nevyplývá, že by Statutární město Zlín trpělo tak akutním nedostatkem těchto ploch, aby za účelem vytvoření ploch nových fakticky likvidovalo dlouhodobě zavedené výrobní areály, jako je areál Rybníky.**

- „Do roku 2030-2035 nelze očekávat výrazné hospodářské impulsy, vyvolávající útlum poklesu počtu obyvatel ve městě“.

Podatel má za to, že jestliže pořizovatel nebude řešit především problémy spojené s nízkými mzdami a celkově hospodářsky nevhodným prostředím, problém s jeho postupným vyliďňováním výstavba nových bytů nevyřeší.

**Jinými slovy, pořizovatel by měl především řešit to, aby byl místem zajímavých pracovních pozic či zajímavým místem pro investice do výrobních provozů zajišťujících lidem práci. Teprve poté, kdy se počet jeho obyvatel nebude snižovat, ale naopak zvyšovat či alespoň stagnovat, je vhodné řešit problematiku bydlení.**

52. S ohledem na předchozí odst. 55. je zřejmé, že zásah v podobě konkrétní změny není činěn v nezbytně nutné míře.

53. Podle podatele není s ohledem na jeho argumentaci uvedenou v odst. 55. dodržena ani podmínka uvedená v písm. c), tj. že zásah je činěn nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli.

54. Podle pořizovatele je jedním z cílů konkrétní změny tvorba nových ploch pro obytnou zástavbu za účelem zastavení odlivu obyvatelstva mimo něj. Jak je ovšem uvedeno výše, důvody vedoucí obyvatel opustit město Zlín jsou

především hospodářského a ekonomického charakteru. Nedostatek bydlení tímto problémem není. I z tohoto důvodu tak nelze říci, že konkrétní změna je zásahem, který je činěn nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli.

55. Podatel současně zdůrazňuje, že z expertního vyjádření, kterým pořizovatel nutnost konkrétní změny odůvodňuje, nevyplývá, že by v současné době měl pořizovatel akutní nedostatek ploch pro novou obytnou zástavbu. Z expertní analýzy pouze vyplývá, kolik bytů a rodinných domů je třeba postavit, aby se zastavilo vyliďňování pořizovatele, **nicméně žádné vyhodnocení dostatku či nedostatku ploch pro jejich výstavbu expertní vyjádření neobsahuje. Naopak volá po zvýšení počtu pracovních míst.**

#### IV. Shrnutí a závěrečný návrh

56. Podatel výše uvedl části návrhu změny územního plánu, s nimiž nesouhlasí a které je nezbytné zrušit. Konkrétně se tak jedná o konkrétní změnu pod změnovou lokalitou U18. Podrobně zdůvodnil také to, proč s předmětnou částí změny územního plánu nesouhlasí.

57. **Jinými slovy, návrh změny č. 4B územního plánu Zlína je nezbytné zrušit zejm. zrušit vymezení nových ploch přestavby č. 1184 (změnová lokalita U18), resp. zrušit doplnění plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum (SO.1), kdy společně a v tomto rozsahu podatel logicky napadá i veškeré související grafické i textové části změny č. 4B územního plánu Zlína a žádá, aby tyto části návrhu změny č. 4B územního plánu Zlína byly zrušeny.**

58. V podrobnostech podatel tímto zdvořile odkazuje na svou argumentaci obsaženou zejm. v bodu III. těchto námitek, kdy ve stručnosti se jedná o následující nedostatky, resp. důvody nezákonnosti a nepřiměřenosti konkrétní změny:

- ztížení budoucího rozvoje činnosti podatele;
- nekonceptnost změny, nerespektování dlouhodobého stavu;
- nejistota ohledně povahy areálu Rybníky do budoucna; a konečně
- rozpor s konstantní judikaturou Nejvyššího správního soudu.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

**Námítka se zamítá.**

Odůvodnění:

#### **K části II. námitek – Účastenství**

Podatel v úvodu svých námitek uvádí, že je vlastníkem nemovitostí, které se nachází jižně od areálu Rybníky, za řekou. Podatel neuvádí, kterými konkrétními činnostmi se zabývá, pouze dále v bodu 23. a 24. námitek uvádí, že provozuje mj. tzv. „dělírnu“, proti které dlouhodobě brojí obyvatelé sídlící na plochách SO a BI nacházejících se za areálem Rybníky. Podatel tvrdí, že navrženou změnou č. 4B Územního plánu Zlína, konkrétně vymezením změnové lokality U 18 – plocha SO.1 č. 1184 (přestavba P78) budou dotčena jeho práva (zejména právo vlastnit majetek a právo na podnikání). Své oprávnění podat námítky ke změně č. 4B odůvodňuje podatel také rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 5. 2014, č. j. 6 As 57/2014-41, či nálezem Ústavního soudu ze dne 22. 3. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 19/99, dle kterých může být jako „sousední“ dotčena i nemovitost, která s plánovanou stavbou bezprostředně nesousedí.

Otázkou, zda jsou změnou územního plánu dotčeni i vlastníci nemovitostí v plochách, jejichž podmínky využití se touto změnou územního plánu nemění, se zabýval Nejvyšší správní soud například v rozsudku ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, v němž dovodil, že: „Dotčenost se ovšem nevyčerpává ani v hranicích mechanicky vnímaného „sousedění“ pozemků či staveb určitých vlastníků s těmi pozemky či stavbami, na něž přímo dopadá změna územního plánu; **dotčen totiž může být - ovšem spíše jen výjimečně – i vlastník pozemku (stavby) vzdálenější, má-li zamýšlená změna územního plánu takovou povahu, že při jejím provedení je reálné podstatné ovlivnění poměrů i na tomto pozemku (stavbě).** „Dotčení“ se proto musí posuzovat materiálně, s důkladným uvážením poměrů příslušné lokality, konkrétních pozemků (staveb), ve vztahu, k nimž se dotčenost posuzuje, a povahy změn územního plánu.“ (obdobně např. v rozsudcích Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2022, č. j. 2 As 272/2020-81, nebo ze dne 17. 7. 2020, č. j. 2 As 58/2019-80.) Lze rovněž poukázat na usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. III. ÚS 3667/17, v němž Ústavní soud konstatoval, že za situace, kdy „I po předmětné změně funkčního využití daných ploch v novém územním plánu se tedy stěžovatel **může nadále věnovat činnostem provozovaným na základě dosavadních rozhodnutí a povolení**“ platí závěr, že „Práva stěžovatele vlastnit majetek (užívat své pozemky) a podnikat na něm tak **nemohla být**

**v důsledku regulace územním plánem v současnosti fakticky dotčena.** “Obdobně ve vztahu k otázce aktivní procesní legitimace k podání návrhu na soudní přezkum územního plánu nebo jeho části konstatoval Nejvyšší správní soud v usnesení svého rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 (v odst. 36 a 37), že tento návrh může zásadně podat „jen taková osoba, která má **přímý a nezprostředkovaný vztah k nějaké části území, které je územním plánem regulováno**“, tedy vlastník (spoluvlastník) pozemku nebo jiné nemovitě a oprávněný z věcného práva k takovému věcm, přičemž „**Výjimečně je též představitelné, aby aktivní procesní legitimace byla dána i tehdy, tvrdí-li návrhovatel, který sám není vlastníkem nemovitosti ani nemá právo k takové cizí věci na území regulovaném územním plánem, že jeho vlastnické právo nebo jiné absolutní právo k nemovitosti nacházející se mimo území regulované územním plánem by bylo přímo dotčeno určitou aktivitou, jejíž provozování na území regulovaném územním plánem tento plán (jeho změna) připouští.** Typicky půjde o vlastníka pozemku sousedícího s územím regulovaným územním plánem, který by mohl být dotčen určitou aktivitou, jejíž vlivy se významně projeví i na jeho pozemku (např. exhalacemi, hlukem, zápachem apod.) nebo které povedou k významnému snížení hodnoty jeho majetku.“

Z citované judikatury lze dovodit závěr, že **vlastník pozemků či staveb, které se nenachází přímo v ploše, již se týká změna územního plánu, může být touto změnou na svých dotčen pouze výjimečně**, v případě, že zamýšlená změna může reálně a podstatně ovlivnit poměry na tomto pozemku či stavbě a práva podatele k nim.

Pozemky ve vlastnictví podatele nejsou zahrnuty do předmětné změny č. 4B ÚP Zlína, konkrétně do plochy přestavby P78. S touto plochou přestavby P78 pozemky podatele ani přímo nesousedí. **Přípustné způsoby využití pozemků podatele podle územního plánu zůstávají zachovány.** Ve vztahu k výkonu vlastnických práv podatele k jeho nemovitostem a k možnostem jeho podnikatelské činnosti na a v těchto nemovitostech tak nedochází změnou č. 4B ÚP k žádné změně.

V ploše přestavby P78 má být nově umožněno využití pro plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum, které má z hlediska vlivů na okolí významně nižší dopad než využití území pro dopravní infrastrukturu a k výrobní a skladovací činnosti dle současného znění územního plánu. Proto lze důvodně předpokládat, že vlastníci nemovitostí v okolí plochy P78, včetně podatele, nebudou na svých vlastnických právech k těmto nemovitostem v důsledku změny č. 4B územního plánu přímo dotčeni ve smyslu zvýšení imisní či obdobné zátěže.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a citované judikatuře **lze považovat za sporné, zda je podatel změnou č. 4B územního plánu Zlín, v aktuálně navrženém znění, skutečně „dotčen“ ve svých vlastnických právech k nemovitostem, které v areálu Rybníky vlastní.** Je zřejmé, že nemovitosti podatele se nenachází přímo v ploše, již se týká změna územního plánu, ani s touto plochou bezprostředně nesousedí. Dále je zjevné, že podatel bude i po vydání změny č. 4B moci užívat své nemovitosti k činnostem provozovaným na nich a v nich na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Nezmění se, z hlediska regulace obsažené v územním plánu, ani rozsah možností podatele své podnikání do budoucna rozvíjet a rozšiřovat. Lze rovněž důvodně předpokládat, že v důsledku změny vymezení plochy P78 nedojde k výraznějšímu zatížení sousedních nemovitostí exhalacemi, hlukem, zápachem apod., než jaké by bylo důsledkem současné regulace předmětné plochy, ale naopak ke snížení této zátěže.

Podatel ve svých námitkách tvrdí, že vymezení plochy P78 významně ovlivní budoucí využití jeho nemovitostí a povede ke snížení jejich hodnoty. Na základě analogické aplikace již výše citovaného usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 (odst. 34 a 35) je možné konstatovat, že podmínku pro podání námítky proti návrhu územního plánu nebo jeho změny lze považovat za splněnou, jestliže vlastník pozemku nebo stavby „*logicky konsekvětně tvrdí*“ možnost dotčení své právní sféry tímto návrhem, tedy tvrdí, že existuje vztah mezi jeho právní sférou a územím, jež je územním plánem (jeho změnou) regulováno a pokud „*dotčení jeho práv z povahy věci myslitelné*“ právě danou formou a způsobem regulace. S přihlédnutím k obecné zásadě, podle níž platí, že nabízí-li se dvojnásobný výklad právní úpravy, je na místě zvolit ten, který poskytuje větší ochranu právům jednotlivce (například nález Ústavního soudu ze dne 28. 11. 2003 sp. zn. II. ÚS 254/01 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 2. 2007, č.j. 4 As 75/2006-52) má pořizovatel za to, že **je na místě, přes výše shrnuté pochybnosti, považovat podatele za oprávněného k podání námítek vůči proti navržené změně č. 4B**, konkrétně k vymezení plochy přestavby P78.

### **K části III. A) námitek – Ztížení budoucího rozvoje činnosti podnikatele**

Podatel nesouhlasí s navrženou změnou funkčního využití v ploše přestavby P78 na funkční využití plochy smíšené



v centrální zóně – městské centrum (SO.1) a tvrdí, že touto změnou bude ztížena jeho podnikatelská činnost. Zásah do svých práv podatel odůvodňuje tím, že změna bude komplikací pro budoucí rozvoj jeho podnikání. Kvalitativní i kvantitativní rozvoj jeho podnikatelské činnosti by pak dle podatele byl omezen případnými námitkami či připomínkami obyvatel nové obytné zástavby a tím, že budoucí obyvatelé budou iniciovat u správních orgánů různá řízení za účelem kontroly dodržování stanovených hygienických limitů. Přijetí změny č. 4B územního plánu tak dle podatele bude znamenat navýšení rizika vzniku komplikací pro rozvoj jeho podnikatelské činnosti.

Podle pořizovatele nemůže regulace plochy P78 způsobit nepřiměřený zásah do práv podatele. Je tomu tak zejména proto, že tato regulace vůbec nepůsobí následky, které podatel ve svých námitkách popisuje. K nepřiměřenému zásahu do práv podatele by došlo jen tehdy, pokud by důsledkem navrhovaného řešení bylo znemožnění využití ploch, v nichž se pozemky podatele nacházejí, k jejich současnému účelu. K tomuto závěru dospěl i Ústavní soud ve svém již výše citovaném usnesení ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. III. ÚS 3667/17, podle nějž „I po předmětné změně funkčního využití daných ploch v novém územním plánu se tedy stěžovatel **může nadále věnovat činností provozovaným na základě dosavadních rozhodnutí a povolení.** Práva stěžovatele vlastnit majetek (užívat své pozemky) a podnikat na něm **tak nemohla být v důsledku regulace územním plánem v současnosti fakticky dotčena.**“ Obdobně Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38 konstatoval, že: „Pokud jde o intenzitu zásahu do vlastnického práva stěžovatele, je třeba zdůraznit, že **stěžovatel může pokračovat ve všech činnostech, jež doposud provozoval na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Případné omezení stěžovatele tedy může nastat až ve spojitosti se změnou dosavadního způsobu využívání pozemků či se změnou příslušných rozhodnutí.**“ Za této situace nepovažoval Nejvyšší správní soud za nepřiměřenou ani takovou změnu územního plánu, kterou bylo změněno přímo funkční využití pozemků ve vlastnictví navrhovatele, a to z ploch zemědělské výroby na plochy smíšené obytné.

**Změna č. 4B územního plánu podatele neomezuje v možnosti nadále provozovat na svých pozemcích a ve svých nemovitostech činnosti, které aktuálně provozuje na základě dosavadních rozhodnutí a povolení.** Změna se vůbec přímo nedotýká pozemků podatele, na nichž provozuje výrobní činnost. Tyto pozemky budou nadále součástí plochy výrobní, na nichž bude moci podatel i nadále pokračovat ve stávající výrobní činnosti a tuto výrobní činnost nadále rozšiřovat.

Pokud jde o rozšiřování provozu podatele, rozlišuje podatel rozšiřování kvantitativní (rozšiřování rozsahu provozu) a kvalitativní (zejména modernizace provozu). Nemožnost kvantitativního ani kvalitativního rozvoje však z obsahu změny č. 4B územního plánu výroby v západní části areálu Rybníky, v ploše SP nevyplývá. Změna č. 4B územního plánu se nemovitostí podatele nijak nedotýká a nemůže tak sama o sobě způsobit ztížení jeho budoucího rozvoje.

Námitky podatele proti případnému novému způsobu využití jednotlivých pozemků v nově vymezené ploše P78 (SO.1), resp. proti nově navrženým stavbám, pokud by nepřiměřeně zasahovaly do práv podatele na využití jím vlastněných nemovitostí, budou muset být zohledněny příslušnými správními orgány v budoucích povolovacích řízeních (srov. k tomu výše citované usnesení Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 3667/17). Nelze proto dojít k závěru, že navržené vymezení plochy SO.1 je nepřiměřené, tím méně pak nezákonné, jen na základě abstraktní obavy podatele z budoucích negativních dopadů nového způsobu využití plochy P78, resp. nových staveb v této ploše, na možnosti využití jeho nemovitostí.

Podatel kromě toho omezuje využití plochy přestavby P78 pouze na bydlení a zkresluje tak důsledky, které ze změny č. 4B plynou. Pořizovatel proto zdůrazňuje, že ačkoliv v ploše P78 budou moci být umístovány také stavby pro bydlení, nepůjde o jediné ani nutně převažující využití této plochy. Budou zde moci vznikat rovněž administrativní budovy, komerční objekty zajišťující nabídku služeb a rozvoj pracovních příležitostí, vzdělávací zařízení, sportoviště, další sociální zařízení, plochy městské zeleně atd. (přičemž zatím není známo, jaké konkrétní stavby v ploše P78, resp. v jejích jednotlivých částech, v budoucnu vzniknou). Stejně tak je přípustným využitím této plochy stávající výroba a podmíněně přípustným využitím stavby pro nerušící výrobu odpovídající charakteru daného prostředí. **V současné chvíli však nelze říci, jaké konkrétní záměry zde budou umístěny a kde konkrétně budou umístěny, a proto nelze ani hodnotit důsledky, které budoucí výstavba bude mít.**

Omezení kvalitativního i kvantitativního rozvoje svého provozu a podnikání spojuje podatel s tím, že se proti němu budou moci prostřednictvím námitek a připomínek bránit vlastníci a uživatelé nově povolených staveb v ploše P78. Možnost, že se vlastníci sousedních nemovitostí budou snažit iniciovat u správních orgánů různá řízení za účelem kontroly dodržování podmínek provozu podatele, však není nutně spojena s napadenou změnou územního plánu. **Tomuto riziku je podatel**

**vystaven již nyní tím, že jeho činnost probíhá v exponované oblasti, v níž se střetávají různé zájmy, jak sám uvádí v bodech 23. a 24. svých námitek.**

Dodržuje-li navíc podatel veškeré podmínky stanovené pro jeho provoz, nejsou tyto jeho obavy důvodné. Pokud stávající výrobní splňují požadavky plynoucí z právních předpisů a příslušných povolení, nebude moci být žádný budoucí vlastník nemovitosti v ploše přestavby P78 s podnětem k jejich omezení úspěšný. Proto **případné stavby pro bydlení nemohou být důvodem pro omezení stávající výroby.** V této souvislosti lze poukázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 12. 2010, č. j. 5 Ao 6/2010–65, němž se uvádí: „*Veškerá rozhodnutí správních orgánů, jež nabyla právní moci a nebyla posléze k tomu příslušným orgánem zrušena, požívají presumpce své zákonnosti a správnosti a jsou podle § 73 odst. 2 správního řádu závazná pro všechny správní orgány. To ovšem neznamená, že by nový územní plán či změna stávajícího územního plánu nemohly pro futuro vymezit plochy či koridory a stanovit podmínky pro jejich využití odlišným způsobem, než jak dosud stanoví územní rozhodnutí pro některé z pozemků, jež se mají stát součástí takového koridoru či plochy.*“ Pro úplnost pořizovatel dodává, že v případě výstavby akusticky chráněných staveb (tedy staveb, ve vztahu k nimž se uplatňují maximální přípustné limity hlučnosti dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací) budou moci tyto stavby být povoleny pouze za splnění požadavků na ochranu před hlukem, přičemž zajištění této ochrany před nadměrným hlukem je **povinností stavebníka daného záměru**, mimo jiné za podmínek podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Pokud nebude moci stavebník zajistit náležitou ochranu před hlukem, pak zde akusticky chráněná stavba nebude moci být ani povolena.

Z výše uvedeného vyplývá, že námitka založená na obavách z případných podnětů či námitek ze strany budoucích vlastníků staveb v ploše SO.1 je nedůvodná. Územní plán nemůže chránit stávající výrobní objekty před možností dotčených vlastníků podávat námítka a podněty. **Pořizovatel má za to, že řádně povolená výrobní činnost, která dodržuje podmínky provozu dané povolením, může koexistovat se smíšenou zástavbou v ploše přestavby P78.**

Podatel tedy ze změny č. 4B územního plánu vyvozuje nesprávné důsledky, přičemž na základě těchto nesprávně vyvozených důsledků odůvodňuje zásah do svých práv. K důsledkům změny č. 4B v ploše přestavby P78, které z ní vyplývají pro podatele, pořizovatel shrnuje, že:

- Podatel může i nadále své nemovitosti využívat k výrobě a podnikání v současném rozsahu;
- Podatel může i do budoucna rozšiřovat své výrobní, a to jak kvalitativně, tak kvantitativně;
- Rozvoj činností podatele není samotnou změnou č. 4B územního plánu nijak omezen;
- Podateli neplynou žádné povinnosti nebo omezení ze skutečnosti, že v ploše P78 budou moci být postaveny rodinné či bytové domy, neboť zajištění podmínek pro případné umístění takových staveb v této ploše, včetně dodržení hygienických limitů, bude povinností stavebníka, nikoliv podatele;
- Podatel se nemusí obávat případných podnětů ze strany budoucích sousedních vlastníků, pokud dodržuje povinnosti stanovené právními předpisy a vydanými povoleními k provozu. Obava z podání možných podnětů na dotčené orgány státní správy nemůže být důvodem pro vyhovění námitce podatele.

**Pořizovatel proto uzavírá, že důsledky, které podatel dovozuje z navržené změny č. 4B územního plánu v ploše přestavby P78, nemají oporu ve znění změny č. 4B územního plánu. Zásadní je, že podatel bude moci i po změně č. 4B územního plánu na svých pozemcích a ve svých stavbách nadále provozovat svou výrobní činnost a tuto výrobní činnost i nadále rozšiřovat. Předmětná změna územního plánu nijak nezasahuje do práv podatele, proto se nemůže jednat ani o nepřiměřený zásah do práv podatele.**

### **K části III.B) Nekoncepčnost změny, nerespektování dlouhodobého stavu**

Podatel změnu č. 4B územního plánu považuje za nekonceptní a nerespektující dlouhodobý stav v lokalitě. Lokalita je dle podatele historicky průmyslovým areálem a vybudování obytné zástavby považuje za nelogické, když bude budoucí zástavba ze západu, jihu a východu obklopena výrobními provozovými. Noví obyvatelé by tak byli rušeni probíhající výrobou a provozovatelé zase stížnostmi a aktivní účastí obyvatel ve správních řízeních. Podatel dále uvádí, že napadená změna vyhovuje návrhu společnosti CREAM SICAV, a.s., přitom ale ignoruje zájmy vlastníků 75 % ploch v areálu Rybníky. Napadenou změnu proto považuje za neodůvodněnou, nepřiměřenou a diskontinuální.

Podatel se odvolává na průmyslový charakter areálu Rybníky, který se zde dle jeho názoru nachází již od dob rozvoje obuvnického koncernu Baťa. Dle pořizovatele však tato „*baťovská*“ tradice nepředurčuje, že město Zlín bude muset do

budoucná bezpodmínečně respektovat, bez jakékoliv snahy o změnu, negativní vlivy spojené s průmyslovou výrobou v centru města. „Baťovský“ charakter města Zlín je dnes dán zejména charakterem a vzhledem původní výstavby, kterou město Zlín respektuje a usiluje o její zachování, nikoliv umístěním průmyslových činností v blízkosti městského centra. Dle názoru pořizovatele ostatně v obecné rovině k „baťovskému“ dědictví města Zlína patří právě schopnost přijímat i iniciovat změny ve způsobu využití svého území, které reagují na obecnější změny v celé společnosti. Samotný vznik Baťova výrobního areálu v dané lokalitě představoval, ve své době, zásadní změnu předchozího charakteru a způsobu využití území. Nebylo možné důvodně předpokládat, že by mělo jít o změnu poslední a že by stávající způsob využití areálu měl být bez jakékoli změny zachován „na věčné časy“.

K přeměně ploch výrobních na plochy smíšených v centrální zóně – městské centrum (SO.1) ostatně již v minulosti došlo ve východní části bývalého Baťova areálu, v blízkosti autobusového a vlakového nádraží, a to územním plánem Zlín z roku 2011 a jeho následnými změnami č. 2 a č. 3A a 3C územního plánu Zlín. Postupná proměna plochy přestavby P78 tak navazuje na tyto již provedené změny, které postupně začleňují historicky výrobní plochy do městského centra. Nejde proto o žádnou skokovou, nekoncepční změnu. Historicky sice šlo o průmyslový areál, v mnohém se však od současného stavu lišil. V dřívějších dobách se jednalo o uzavřený výrobní areál jednoho vlastníka. Nyní se jedná o areál otevřený, kde provozuje výrobní činnost několik subjektů. Vedle provozů těchto subjektů se v areálu dále nachází pošta, univerzita, fitness centra, kavárna apod. Napadená změna na tento stav, kdy areál nadále neslouží jen průmyslové výrobě, navazuje a kontinuálně jej rozvíjí. Podatel proto neměl nejmenší důvod spoléhat se na to, že v areálu nebude docházet k žádným dalším změnám vedoucím k jeho revitalizaci a začlenění do městského centra.

Pořizovatel k tvrzené nekoncepčnosti řešení dále uvádí, že aktuálně je na většině navržené plochy přestavby P78 vymezena plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS), pro silniční koridor č. 141, 142. Vzhledem k přijetí nového řešení a vedení silničního koridoru č. 141, 142 no nové trase, **bylo třeba provést revizi funkčního využití předmětné plochy**. Postupná proměna plochy přestavby P78 navíc navazuje na již provedené změny ve východní části bývalého Baťova areálu, které postupně začleňují historicky výrobní plochy do městského centra. Nejde proto o žádnou skokovou, nekoncepční změnu, naopak navazuje na již dříve provedené a kontinuálně jej rozvíjí.

Změna č. 4B územního plánu je dostatečně odůvodněná, jak vyplývá z odůvodnění změny č. 4B územního plánu (zejména v kapitole C)2. Vymezení zastavitelných ploch, na str. 48 a násl.) Předmětná lokalita se nachází v blízkosti městského centra a ze západní strany navazuje na plochu smíšenou obytnou, přesto je v současné době od zbytku města svým využitím do značné míry izolovaná. Změna funkčního vymezení této lokality proto povede k jejímu oživení a integraci s okolním územím. Dle politické vůle orgánů města, ale i dle aktuálních urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro smíšenou funkci města žádoucí. Ačkoliv nelze využití této plochy zužovat toliko na plochu pro bydlení, jak činí podatel, pro město Zlín je současně žádoucí, aby v ploše P78 vznikaly i stavby pro bydlení. Důvodem je jednak snaha o udržitelný rozvoj území, jednak i cíl vymezení v blízkosti městského centra další plochy pro bydlení. Pořizovatel odůvodňuje potřebu nových ploch pro bydlení mj. i na základě „*Expertního vyjádření II k potřebě bytů a zastavitelných ploch pro bydlení ve statutárním městě Zlín*“ (leden, 2023)“. K expertnímu vyjádření se pořizovatel blíže vyjadřuje v části III. D vypořádání námitek podatele.

Pořizovatel nesouhlasí s tvrzením podatele, že předpokládané záměry, dle regulativů plochy SO.1, jsou v ploše P78 nevhodné a pro případné zájemce nemohou být atraktivní. Již dnes je areál Rybníky obklopen plochami, ve kterých se nachází rodinné domy. Severně od areálu Rybníky vznikla nová obytná čtvrť, která je od průmyslového areálu oddělena úzkým pruhem zeleně. Zájemce o tyto plochy pro bydlení neodrazuje ani provoz betonárny, který je na severní hranici areálu. Stejně tak je areál Rybníky obklopen ze západní strany plochami smíšenými obytnými, kde rodinné domy přímo sousedí s areálem Rybníky. Zároveň nelze souhlasit s tvrzením podatele, že budoucí záměry budou v ploše přestavby P78 ze tří stran obklopeny výrobou, když z východní strany navazuje plocha P78 na objekty občanské vybavenosti a ze severní části se nachází plocha zeleně a smíšená obytná s rodinnými domy. Stejně tak v bývalém Baťově areálu, nacházející se z jižní strany plochy přestavby P78 za řekou, dochází v jeho východní části k postupné přeměně na plochy smíšené v centrální zóně. **I s ohledem na tyto skutečnosti nepochybuje pořizovatel o realizovatelnosti a vhodnosti navrženého způsobu využití plochy přestavby P78.**

Co se týče nevhodnosti řešení z důvodu rušení nových vlastníků stávající výrobou (z důvodu hlučnosti a prašnosti), uvádí k tomu pořizovatel, že tyto vlivy budou v souladu s právní úpravou a závěry relevantní judikatury posuzovány až v rámci umísťování a povolování jednotlivých staveb. Vzhledem ke skutečnosti, že zatím není známo, jaké konkrétní stavby

v ploše P78 (resp. v jejích jednotlivých částech) v budoucnu vzniknou, **bylo by takové posuzování zátěže v území předčasné** a překračovalo by, v rozporu s § 43 odst. 3 stavebního zákona, podrobnosti, náležející svým obsahem navazujícím fázím rozhodování. Zásadní jsou, z hlediska změny funkčního využití plochy P78, souhlasná stanoviska dotčených orgánů, která potvrzují, že z hlediska dotčených zájmů, včetně ochrany veřejného zdraví, je změna č. 4B územního plánu přípustná.

Výše uvedené odůvodnění je v souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu (srov. například rozsudek ze dne 21. 6. 2012, č.j. 1 Ao 7/2011-526), dle které má být **posuzování imisních limitů znečištění ovzduší a nejvyšších přípustných hodnot hluku prováděno až v rámci územního řízení, v rámci realizace konkrétního záměru**. Konkrétně Nejvyšší správní soud v naposledy citovaném rozsudku uvádí: „*zdůrazňuje, že posuzování imisních limitů znečištění ovzduší a nejvyšších přípustných hodnot hluku stanovených příslušnými prováděcími předpisy má své místo především v územním řízení v rámci realizace konkrétního záměru (ve vztahu k hluku srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 1. 2012, čj. 1 As 135/2011-246, ve věci Umístění stavby EPOQUE PANKRÁC - HOTEL v Praze na Pankráci, bod [45]: „[D]o území nadlimitně zatíženého hlukem nelze bez dalšího automaticky umísťovat stavby, které sice každá jednotlivě nepřitíží svým provozem dotčenému území nijak výrazně, ale v součtu jednotlivých případů znamenají postupné a významné přitěžování již nyní existující nadlimitní zátěži v území“). Právě v této fázi je příslušný stavební úřad ve spolupráci s dotčenými orgány povinen vzít v potaz limity využití území, mezi něž patří i imisní limity znečištění ovzduší a nejvyšší přípustné hodnoty hluku, a nepřipustit umístění takové stavby, která by způsobila překročení těchto limitů v daném území [§ 90 písm. e) stavebního zákona z roku 2006, podle nějž musí být záměr žadatele o územní rozhodnutí v souladu „s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů“]. Územní řízení lze tedy označit za jeden z nejdůležitějších momentů, v němž se velmi rigorózně (prostřednictvím závazných veřejnoprávních limitů) projevuje princip přípustné míry znečišťování životního prostředí, podle nějž území nesmí být zatěžováno lidskou činností nad míru únosného zatížení.“* Citovaná pasáž dokládá, že realizovatelnost budoucích záměrů, z hlediska splnění limitů hlučnosti, prašnosti a dalších imisí, má být posuzována až v rámci řízení o umístění stavby. Obdobně se ve vztahu k územnímu plánu vyjádřil Nejvyšší správní soud například v rozsudku ze dne 30. 9. 2021, č. j. 1 As 231/2019-37, nebo Krajský soud v Praze ve svém rozsudku ze dne 8. 7. 2019, č. j. 51 A 17/2019-128.

Kromě všech výše uvedených skutečností, které zdůvodňují legitimitu a racionalitu vymezení plochy P78, poukazuje pořizovatel na skutečnost, že Ústavní soud ve své judikatuře opakovaně potvrdil, že pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební zákon a jiné právní předpisy, je **rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku** (například nálezy ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 nebo ze dne 12. 5. 2020, sp.zn. III. ÚS 709/19, podle nějž **„Rozhodování o rozvoji spravovaného území je základním právem obce a jde o výkon práva na územní samosprávu zaručeného v čl. 8, čl. 100 odst. 1, čl. 101 odst. 1 a čl. 104 odst. 2 ve spojení s čl. 101 odst. 4 Ústavy České republiky.“** Obdobně se vyjádřil také Nejvyšší správní soud v rozsudcích ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103 nebo ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011-150.

Zároveň podle citovaného nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 482/10 platí, že **„Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslné podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“** V rámci těchto mantinelů je samospráva oprávněna stanovit budoucí způsob využití jednotlivých částí svého území a rovněž tento způsob využití v odůvodněných případech měnit. Podle rozsudku Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 11. 2018, č. j. 2 As 81/2016-157, odst. [240] platí, že: **„V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku.“** Podle již výše citovaného usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, jsou pak mj. právě s ohledem na nutnost harmonizace různých zájmů, které se v konkrétním území střetávají, dotčení vlastníci povinni strpět omezení, která pro

ně z územního plánu vyplývají, pokud nepřesáhnou spravedlivou míru.

**Poživatel vzal v potaz jak potřebu a zájem města Zlína vymezit novou plochu pro rozšíření městského centra, tak zájem podatele a dalších vlastníků na zachování dosavadního způsobu využití jejich pozemků a provozů.** Proto také, kromě výslovného zakotvení této možnosti v podmínkách využití nově vymezované plochy SO.1, došlo po prvním veřejném projednání návrhu změny č. 4 k **významnému omezení rozsahu této plochy.**

Poživatel také zdůrazňuje, že přeměna plochy P78 na plochu SO.1 je kompromisem rovněž mezi soukromými zájmy vlastníků nemovitostí v lokalitě Rybníky. Společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o., které v ploše P78 vlastní podstatnou část pozemků, požadovaly vymezení plochy SO.1 v celé lokalitě Rybníky, zatímco někteří další vlastníci žádali o zachování stávajícího využití plochy. Poživatel s ohledem na oba tyto konkurující zájmy a na stanovené cíle města Zlína na vytváření a rozvoji moderního a udržitelného centra města, přistoupil k navrženému řešení dle změny č. 4B ÚP Zlín. Poživatel proto vymezil plochu SO.1 pouze ve východní lokalitě, která se nachází v těsné blízkosti městského centra a v jejíž části mají společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o. většinu pozemků (přičemž tyto společnosti taktéž uplatnily námítky k návrhu změny č. 4B územního plánu, v nichž požadovaly, aby bylo funkční využití celého areálu Rybníky změněno na plochu SO.1) a s ohledem na zájmy ostatních vlastníků výrobních objektů ponechal v západní části lokality Rybníky stávající výrobní plochu. Jelikož změna funkčního využití v ploše P78 umožňuje zachování stávající výrobní činnosti, má poživatel, z již výše podrobněji rozvedených důvodů, za to, že předmětná změna funkčního využití plochy P78 nemůže nepřiměřeně zasáhnout do práv vlastníků stávajících výrobních objektů v ploše P78. Tvrzení podatele, že společnosti CREAM SICAV a.s. a VIZIA a.s. vlastní pouze cca 25 % dané lokality, zatímco vlastníci, kteří se změnou funkčního využití nesouhlasí, vlastní cca 75 % nemovitostí, je zkreslující, neboť se týká celého průmyslového areálu Rybníky. Změna č. 4B územního plánu se však dotýká pouze jeho menší, východní části, a právě v této východní části vlastní uvedené společnosti většinu pozemků.

**Přijaté řešení tedy představuje kompromis, který umožňuje realizovat oba uvedené zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován, a aniž by byl jakýkoliv z nich významně omezen.** Toto řešení nelze hodnotit jako diskriminační, neboť jeho prostřednictvím nedochází k bezdůvodnému zvýhodnění jedné skupiny vlastníků oproti jiné skupině nacházející se v rovnocenném postavení. Ke zvýhodnění jedné skupiny vlastníků by naopak došlo, pokud by bylo požadavkům podatele bezesbýtku vyhověno. Samotná skutečnost, že podatel považuje změnu funkčního využití části řešeného území za nežádoucí pro své podnikatelské záměry, nemůže vést k závěru, že pro změnu neexistuje legitimní důvod.

**Vzhledem k těmto skutečnostem a dalším důvodům, uvedeným v odůvodnění změny č. 4B územního plánu Zlína, zejména v kapitole C)2. Vymezení zastavitelných ploch, na str. 48 a násl., nemůže být změna funkčního využití části areálu Rybníky považována za nedostatečně zdůvodněnou, nelegitimní ani nepřiměřenou.**

### **K části III.C) námitek – Nejistota ohledně povahy areálu Rybníky do budoucna**

Podatel dále vyjadřuje obavu, aby v celém areálu Rybníky nebyly postupně „salámovou metodou“ zmenšovány výrobní plochy a upřednostňovány plochy pro bydlení, což by pro něj znamenalo významné omezení. Podatel zdůrazňuje, že noví obyvatelé budou podávat podněty ke kontrole dodržování limitů a neodůvodněně brojit proti rozšiřování jeho provozu, což je pro podatele nepřijatelné, zejména když podle něj nebyla změna odůvodněna veřejným zájmem ani nebyla nezbytná. Podatel rovněž tvrdí, že podmínka územní studie není dostatečnou zárukou toho, že konečná podoba zástavby v ploše přestavby P78 jej nebude negativně ovlivňovat.

Obava podatele z postupné změny využití celé lokality Rybníky není podložena, když ve zbývajících (západní) části lokality Rybníky nedochází k žádné změně regulace. Nicméně poživatel zdůrazňuje, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011–316, resp. že ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání těchto osob spočívající v tom, že dané pozemky nebudou v budoucnu dotčeny žádnou změnou (obdobně také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č.j. 1 Ao 3/2010–161).

Účelem územního plánování je umožnit udržitelný rozvoj konkrétního území při co nejvyšším možném sladění veřejného zájmu a jednotlivých dotčených zájmů soukromých. Poživatel při vymezení plochy SO.1 vzal v potaz jak potřebu a zájem

města Zlína vymežit novou plochu pro rozšíření městského centra (z důvodů uvedených v části III.B vypořádání této námítky), tak zájem podatele a dalších vlastníků na zachování dosavadního způsobu využití jejich pozemků a provozů. Proto také, kromě výslovného zakotvení této možnosti v podmínkách využití nově vymežované plochy SO.1, došlo po prvním veřejném projednání návrhu změny č. 4 k významnému omezení rozsahu této plochy.

K obavě z možných negativních vlivů budoucí výstavby pořizovatel uvádí, že využití plochy je vzhledem k rozsahu a potřebě řešení vnitřní dopravní infrastruktury ve vazbě na strukturu zástavby a podrobnější podmínky prostorového uspořádání **podmíněno zpracováním územní studie** s označením **US11**. Územní studií tak budou náležitě prověřeny jak podrobné prostorové podmínky, tak i vnitřní dopravní infrastruktura. Vypracování této územní studie je navíc podmínkou pro umístění staveb v ploše P78, a proto se podatel nemusí obávat, že územní studie není dostatečnou zárukou. Podatel bude dále moci uplatnit námítky, jako dotčený vlastník, v rámci řízení o umístění a povolení konkrétních záměrů v území a stavební úřad bude mít povinnost se jimi zabývat. Práva podatele tak budou chráněna.

Stejně jako se podatel obává, že noví vlastníci budou brojit námítkami proti rozšiřování jeho provozu, mohou se stejně tak důvodně obávat noví vlastníci, že podatel (a další stávající vlastníci v lokalitě Rybníky) budou námítkami brojit proti jakémukoliv novému záměru. Právo uplatňovat námítky z titulu dotčeného vlastníka musí být respektováno ve všech typech zástavby a ve všech plochách s různým funkčním využitím.

**Obavy podatele, jako vlastníka stávajících výrobních provozů, by mohly být důvodné pouze v případě, že tyto provozování nedodržují podmínky stanovené příslušnými povoleními či právními předpisy.** V takovém případě může být provozovatel výrobní činnosti ze strany správních orgánů sankcionován či výroba omezena, a to bez ohledu na to, zda podnět k prošetření podal vlastník sousední nemovitosti či kdokoli jiný. Pokud naopak podatelovy stávající výrobní splňují veškeré požadavky plynoucí z právních předpisů a příslušných povolení, pak nebude moci být žádný budoucí vlastník nemovitosti v ploše přestavby P78 s podnětem k jejich omezení úspěšný. Pokud podatel uvádí, že nesouhlasí s tím, aby se dotčená lokalita přetvořila na obytnou oblast „s důrazem na dodržování příslušných limitů pro ochranu životního prostředí“, pak pořizovatel zdůrazňuje, že dodržování příslušných limitů se nevztahuje pouze na obytné plochy, ale je povinností každého výrobce, aby svou výrobu provozoval v souladu s právními předpisy a dle vydaných povolení. Podnět k prošetření porušení zákona, či nedodržení podmínek dle vydaného povolení, je legitimním nástrojem k ochraně práv osob a zákonnosti.

#### **K části III.D) námitek – Rozpor s konstantní judikaturou Nejvyššího správního soudu**

Podatel rozporuje použití judikatury v odůvodnění změny č. 4B územního plánu a uvádí, že napadená změna nerespektuje závěry citované judikatury. Napadená změna není dle podatele proporcionální, jelikož není činěna v nezbytně nutné míře, když z expertního vyjádření dle podatele vyplývá zvýšená bytová potřeba ve městě Zlín.

Judikatura, na níž podatel odkazuje ve vztahu k možnosti obce rozhodovat o svém území, nijak nevyvrací, ani nemění závěry uvedené v odůvodnění napadené změny, naopak je potvrzuje. Pořizovatel souhlasí s podatelem, že právo obce uspořádat si své území není bezbřehé, ale že je limitováno pravidly stanovenými zákonem (pořizovatel ostatně ani nikdy netvrdil, že obec může o svém území rozhodovat zcela svévolně). Právě tyto limity ale byly pořizovatelem plně respektovány.

Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, na nějž podatel odkazuje, obec „*Není svrchovaným pánem nad územím. V procesu územního plánování je jejím úkolem **koordinovat soukromé zájmy jednotlivých vlastníků a zohlednit skutečné veřejné zájmy na území obce** (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).*“ Navrhované řešení, proti němuž námítky podatele směřují, je právě takovýmto výsledkem koordinace soukromých a veřejných zájmů v předmětné lokalitě je. Jak pořizovatel uvádí v části III.B) vypořádání námitek podatele, při pořizování napadené změny vážil soukromé a veřejné zájmy přítomné v dané lokalitě. Výsledné řešení pak představuje kompromis, který vyvažuje jednotlivé zájmy, aniž by byl některý z nich absolutně preferován nebo naopak zcela ignorován.

Podatel dále upozorňuje, že jedním z limitů obce při rozhodování o svém území je i kontinuita územního plánování. K tomu je nutno dodat, že územní plánování princip kontinuity neovládá absolutně a že je nutno vedle něj zohlednit i princip dynamiky. V opačném případě by došlo k zakonzervování stávajícího stavu bez možnosti jeho změny a rozvoje území, což je ostatně jedním z cílů územního plánování (viz § 18 odst. 1 stavebního zákona). To potvrzuje i rozsudek Nejvyššího

správního soudu ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, „**Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby.** Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.“ Nejvyšší správní soud dále dodává, že „**Územní plánování je prostředkem k harmonizaci poměrů v území a umožňuje sladit veřejný zájem s individuálními zájmy v tomto území. Vlastníci dotčení územním plánováním jsou povinni strpět i bez svého souhlasu omezení, která pro ně vyplývají z územního plánu, nepřesáhnou-li určitou míru, v rámci níž lze taková omezení po každém vlastníkovi bez dalšího spravedlivě požadovat.**“ (obdobně rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011-316 nebo rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186).

Požizovatel nesouhlasí s názorem podatele, že navrhovaná změna č. 4B územního plánu nerespektuje závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, dle kterého platí, že „**Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.**“ Vzhledem k tomu, že v ploše přestavby P78 byla doposud vymezena na většina území plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS) pro vedení silničního koridoru, který však zde nakonec nebude realizován (z důvodu vedení komunikace jinou trasou), **bylo nezbytné v této ploše provést revizi plánovaného funkčního využití.** Jelikož došlo k relevantní změně okolností (mj. vedení silničního koridoru jinou trasou), stalo se současné funkční využití plochy věcně nesprávným. Pořizovatel uvedl závažné důvody, pro které změnil funkční využití plochy, a proto jsou splněny podmínky dle rozsudku Nejvyššího správního soudu, č. j. 9 As 171/2018-50.

Požizovatel je přesvědčen o tom, že vymezením plochy přestavby P78 jako plochy s funkčním využitím SO.1 bylo navrženo řešení, jež dodržuje zásadu minimalizace zásahu, když umožňuje rozvoj města v souladu se stanovenými cíli a zároveň zachovává stávající využití nemovitostí v dané ploše. Současně pořizovatel upozorňuje, že dle výše citované judikatury Nejvyššího správního soudu a Ústavního soudu nemůže být do práv vlastníků pozemků a staveb fakticky zasaženo, když je i přes změnu funkčního využití nadále umožněna stávající podnikatelská činnost. Tím spíše nemůže takto zasáhnout do práv podatele a dalších vlastníků nemovitostí mimo samotnou plochu přestavby P78. Proto má pořizovatel za to, že navrhované řešení plně respektuje zásadu minimalizace zásahu a přispívá k udržitelnému rozvoji města Zlína. Navrhované řešení proto respektuje i podatelem uváděné usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120.

Nejedná se navíc ani o skokovou změnu, ale o změnu reagující na dlouhodobý trend v lokalitě spočívající v jejím postupném otevírání a začleňování do městského centra. Pořizovatel zdůrazňuje, že změnou funkčního využití v ploše P78 nedochází k takovým změnám, které by přetrhávaly dosavadní vývoj v území, neboť je zde i nadále umožněna stávající výroba. **Změnou č. 4B tak nedochází k porušení zásady kontinuity územního plánování.**

Podatel dále tvrdí, že navrhované řešení není proporcionální, jelikož není činěno v nezbytně nutné míře. V této části svých námitek odkazuje na Expertní vyjádření k potřebě zastavitelných ploch pro bydlení ve Statutárním městě Zlín z ledna 2023 vyhotovené společností Institut regionálních informací, s.r.o. („**expertní vyjádření**“), z něhož dle podatele nevyplývá potřeba navýšit ve městě Zlín kapacitu pro bydlení.

Podatel z expertního vyjádření vytrhává jednotlivé pasáže bez celkového kontextu a bez ohledu na závěry, které z expertního vyjádření plynou. Podatel uvádí, že město Zlín vykazuje v posledních letech **průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál**, který je mj. dán i omezenou strukturou nabídky atraktivních pracovních míst, a že změna č. 4B územního plánu ve svém důsledku povede k **ještě většímu snížení pracovních míst.** S uvedeným nemůže pořizovatel souhlasit. Podatelem citovaná pasáž z expertního vyjádření naopak dokazuje, že aktuální nabídka atraktivních pracovních míst je omezená. To je dáno právě strukturou města Zlín, ve které plochy pro výrobu převyšují plochy pro komerci a služby. Komerční a administrativní objekty, které mohou v ploše SO.1 vznikat, mohou přispět k rozšíření nabídky atraktivních pracovních míst a zvýšit tak potenciál pracovních příležitostí. Pokud současný stav, kdy nabídka pracovních míst v průmyslových areálech města Zlín nedokáže zvrátit klesající obyvatelstvo města Zlín, pak je nutné zvolit řešení, které bude mít potenciál uvedené změnit a snížit migraci obyvatel z důvodu nedostatku atraktivních pracovních pozic. Současně pořizovatel nesouhlasí s názorem podatele, že změna funkčního využití na SO.1 způsobí ztrátu aktuálních pracovních pozic v celé lokalitě Rybníky, když změna č. 4B územního plánu neukončuje a neznemožňuje stávající výrobu

v žádné části lokality Rybníky.

Tvrzení podatele, že město Zlín má dostatek ploch pro bydlení, vyvozuje podatel nesprávně z pasáže expertního vyjádření, které uvádí že „Podmínky bydlení města Zlín se dlouhodobě zlepšují, výsledky sčítání z r. 2021 potvrdily, že rychle roste celkový počet bytů a zejména rozsah druhého bydlení.“ Tato citovaná část nedokazuje, že ve městě Zlín je dostatek ploch pro bydlení, jedná se pouze o jeden z faktorů, na základě kterého byl proveden výpočet potřebných ploch pro bydlení. Ani stagnace obyvatel města Zlín nezakládá důvod pro nevymezování nových ploch pro bydlení. Úkolem pořizovatele není, jak se domnívá podatel, řešit nízkou úroveň mezd. Naopak může územním plánováním přispět k celkově vhodnějšímu hospodářskému prostředí, právě vymezením ploch pro atraktivní pracovní místa, která mají potenciál mít vyšší úroveň mezd.

Pořizovatel dále vychází z předpokladu, že nedostatek nemovitostí určených k bydlení způsobuje jejich zdražování. Tomuto negativnímu trendu, který je zřetelný ve všech větších městech, se snaží pořizovatel vyhnout právě vymezením ploch, ve kterých budou moci nové byty a rodinné domy vznikat. Pokud má město Zlín efektivně zajistit možnost bydlení pro své občany, včetně vytvoření předpokladů pro to, aby se počet obyvatel města Zlín nadále nesnižoval, **musí k tomu na svém území vytvořit vhodné předpoklady**, např. právě vymezením ploch v rámci územního plánování. Vzhledem k přepokládanému polyfunkčnímu využití plochy přestavby P78, které by mělo vytvořit i nová pracovní místa, je stanovení funkčního využití SO.1 racionálním využitím plochy P78.

Pořizovatel k expertnímu vyjádření obdržel řadu námitek a připomínek. Při jejich vyhodnocování bylo zjištěno, že některé použité údaje nebyly jednoznačně podepřeny dohledatelnými statistickými údaji, což by mohlo způsobit nepřezkoumatelnost výpočtu potřeby ploch bydlení. Z toho důvodu se pořizovatel rozhodl udělat výpočet znovu tak, aby byl zcela jednoznačný. Na základě doložených statistických údajů z ČSÚ o vývoji počtu obyvatel, bytů, zalidněnosti obydlených bytů, přírůstku neobydlených bytů a přírůstku bytů v zastavěném území **bylo konsistentně prokázáno**, že město Zlín pro svůj rozvoj do budoucna potřebuje další rozvojové plochy bydlení a to v poměru 48,6 % pro RD a 51,4 % pro BD. Celkem je potřeba vyčíslena na 328 ha ploch. Výpočet včetně odůvodnění je součástí odůvodnění změny 4B. Nový výpočet potřeby vymezení ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a na něm založené nové odůvodnění této potřeby zcela nahrazuje výpočet potřeby dle Expertního vyjádření II a dosavadní odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení na Expertním vyjádření II založené, vyjma přílohy č. 2 Expertního vyjádření II, která se zabývá analýzou velikosti pozemku potřebného pro výstavbu RD. Příloha č. 2 Expertního vyjádření II zůstala podkladem pro nový výpočet potřeby ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a zůstává tak nadále součástí odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení.

**Z uvedeného vyplývá, že pořizovatel změnou č. 4B územního plánu navrhuje řešení, které má potenciál přispět ke zlepšení pracovních příležitostí ve městě, stejně jako k omezení poklesu obyvatelstva. Ze závěrů expertního vyjádření vyplývá potřeba vymezení nových ploch pro bydlení. Tyto závěry podporují rozhodnutí pořizovatele vymežit ve východní části průmyslového areálu Rybníky plochu SO.1.**

### 3c. Václav Vyoral, zastupuje JUDr. Vojtěch Dolina

Námítka ze dne 30. 8. 2023

#### I. Úvod

1. Magistrát města Zlína, Středisko územního plánování, coby pořizovatel územně plánovací dokumentace („pořizovatel“), na své úřední desce vyvěsil oznámení o konání veřejného projednání návrhu opatření obecné povahy s názvem „Změna č. 4B územního plánu Zlína“ („změna územního plánu“).

2. Podatel uvádí, že dne 23. 8. 2023 se v 15:30 konalo veřejné projednání změny územního plánu, a to v prostorách Magistrátu města Zlína. V rámci veřejné vyhlášky byl podatel poučen o tom, že nejpozději do sedmi dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své námítky, které vůči změně územního plánu má.

3. Podatel již nyní upozorňuje, že změna územního plánu se jej dotýká především co do rozsahu změnové lokality U18 („konkrétní změna“). Konkrétní změna spočívá v tom, že dosavadní poměr rozložení výrobního areálu Rybníky („areál Rybníky“), který je v současné době tvořen především plochami:

- plochami SP, tj. plochami smíšenými výrobními („plochy SP“);
- plochami DS, tj. plochami dopravní infrastruktury – silniční doprava („plochy DS“); a konečně



- plochami V, tj. plochami výroby a skladování („plochy V“),  
by měl nově vypadat tak, že jej budou nadále tvořit již jen dva druhy ploch, a to:

- plochy SP; a dále
- plochy SO.1, tj. plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum („plochy SO.1“).

4. Jinými slovy, areál Rybníky se konkrétní změnou fakticky rozdělí na východní část a západní část. Západní část představující cca 2/3 rozlohy areálu Rybníky by měly i nadále tvořit plochy SP („západní část“), zatímco východní část představující zbývající cca 1/3 rozlohy areálu Rybníky by měly být nově tvořeny plochami SO.1 („východní část“).

5. Pořizovatel v odůvodnění textové části územního plánu („odůvodnění“) podrobněji rozvedl, co má konkrétní změna pro východní část představovat. Podle odůvodnění je konkrétní změna snahou „[p]ostupně přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet). Z větší části se v ploše nejedná o zásadnější změnu ve vztahu k existujícím činnostem, poněvadž obdobný dopad na existující činnosti (tj. nemožnost rozvoje výroby) představuje i v platném územním plánu navržená zastavitelná plocha dopravy“.

6. V odůvodnění je dále uvedeno, jaká by měla být výšková regulace zástavby povolené změnou územního plánu pro východní část. Konkrétně je k této uvedeno následující:

„Výšková regulace zástavby max. 2NP pro rodinné domy a max. 5NP bez podkrovní pro bytové domy a stavby občanského vybavení – podrobněji bude prověřeno v rámci požadované územní studie. Požadováno je dbát na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru“.

**7. Jinými slovy, konkrétní změnou by ve vztahu k východní části mělo dojít k jejímu postupnému přetvoření v obytnou zónu tvořenou obytnou zástavbou rodinných a bytových domů doplněných stavbami občanské vybavenosti, jako jsou např. stavby komerčních zařízení a obchodních domů apod.**

8. Podatel nesouhlasí s konkrétní změnou, jejím obsahem ani jejím odůvodněním, jako např. požadavkem na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru. Takový požadavek je zcela absurdní a neodpovídá historii dané lokality, která vytvoření kvalitních veřejných prostranství nikdy nepoptávala a nepoptává. Není pro to důvod, lokalita byla a je využívána k podnikatelským účelům.

9. Podatel upozorňuje, že je vlastníkem nemovitých věcí, které se nacházejí ve východní části, a tudíž budou konkrétní změnou negativně ovlivněny, jak bude rozvedeno dále. Konkrétně se jedná o následující nemovité věci, a to:

- parc. č. st. 5171, jehož součástí je stavba č. p. 3753 – průmyslový objekt;
- parc. č. st. 5539, jehož součástí je stavba bez č. p. a č. e. – průmyslový objekt;
- parc. č. st. 5540;
- parc. č. 1333/1; a konečně
- parc. č. 1333/3

to vše v kat. úz. a obci Zlín, zaps. na LV č. 20043 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Zlín („nemovitosti“).

10. Podatel zdůrazňuje, že změna územního plánu v rozsahu konkrétní změny se zásadním způsobem přímo dotýká jeho práv, zejm. pak práv vyplývajících z jeho vlastnictví k nemovitostem. S ohledem na tuto skutečnost tak podatel s konkrétní změnou nesouhlasí a rozhodl se proti ní podat k nim řádně a ve stanovené lhůtě tyto

### **n á m í t k y ,**

kteří níže podrobněji odůvodní.

## **II. Účastenství**

11. Jak je uvedeno výše v bodu I. těchto námitek, podatel je vlastníkem nemovitostí, které se nacházejí přímo ve východní části, a tudíž se jejich změna územního plánu v rozsahu konkrétní změny přímo dotýká.

**12. S ohledem na tuto skutečnost je tak zřejmé, že podatel je k podání námitek proti změně územního plánu oprávněn, jelikož tato je způsobila se negativně projevit v jeho sféře.**

## **III. Námítky k návrhu změny č. 4B ÚP**

13. Podatel nesouhlasí s konkrétní změnou z níže uvedených důvodů:

A) Ztížení budoucího rozvoje, resp. faktická likvidace činnosti podatele

14. Podatel upozorňuje, že na jeho nemovitostech jsou umístěny budovy (průmyslové objekty), které podatel využívá k jeho podnikatelské činnosti. Konkrétním předmětem podnikání podatele je pak mj. následující:

- zednictví;
- zámečnictví a nástrojářství;
- silniční motorová doprava;
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování;
- povrchové úpravy a svařování kovů a dalších materiálů;
- přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti;
- zprostředkování obchodu a služeb;
- velkoobchod a maloobchod;
- skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě; a konečně
- poskytování technických služeb.

15. Podatel zaměstnává šest zaměstnanců. Podatel má zájem i do budoucna rozvíjet své aktivity a produkty a zvyšovat produkci, což je v rozporu s navrhovaným změněným způsobem užití ploch pro bydlení či ubytování.

16. Jak bylo uvedeno výše, konkrétní změna má za cíl přetvořit východní část ve fakticky plnohodnotnou obytnou zástavbu, kterou by mohly tvořit jak rodinné domy až o dvou nadzemních podlažích, tak bytové domy až o pěti nadzemních podlažích. Komplikací pro provoz podatele by mohla být právě tato obytná výstavba, a to momentem, kdy se do této nové obytné zástavby nastěhují první obyvatelé.

17. Z výše uvedeného vyplývá, že celou východní část areálu Rybníky by v případě přijetí změny územního plánu měly tvořit především plochy SO.1, přičemž podle textové části územního plánu Zlín, která by se změnou územního plánu měnit neměla, jsou pro plochy SO.1 stanovena následující využití, a tedy konkrétně:

Přípustné využití:

- pozemky staveb veřejného občanského vybavení
- pozemky staveb komerčních zařízení - obchodních domů
- pozemky staveb pro bydlení
- pozemky staveb pro komerční zařízení
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky sídelní zeleně
- stávající výroba v nezměněném objemu

Nepřípustné využití:

- činnosti, které jsou v rozporu s přípustným využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně - pozemky staveb komerčních zařízení - nákupních center

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb pro nerušící výrobu za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí

18. Podatel již v předchozí části I. těchto námitek uvedl, že v případě přijetí konkrétní změny by stávající výroba mohla být podle přípustného využití ploch SO.1 pouze v „[n]ezměněném objemu“. *Pojem nezměněného objemu je v odůvodnění blíže rozveden tak, že „[s]távající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet)“.*

19. Z odůvodnění konkrétní změny, resp. z jeho samotné textace, je jednoznačně patrné, že konkrétní změna je zcela v rozporu se stávajícím a dlouhodobě zaužívaným využitím dané lokality podatelem a podnikatelskou činností podatele. Využití ploch mj. pro obytnou zástavbu je naprosto neslučitelné se stávajícím využitím území podatelem a jeho podnikatelskou činností. Je zřejmé, že změna využití území by generovala spoustu problémů jak na straně podatele, tak na straně případných obyvatel dané lokality, jelikož jde o průmyslovou oblast s převažující výrobou, zcela nevhodnou pro jakékoli účely spojené s bydlením či ubytováním.

20. Konkrétní změna je v rozporu se stávajícím a mnohaletým způsobem užívání daných ploch (nejen pozemků ve vlastnictví podatele, ale všech pozemků daného průmyslového areálu) k podnikatelské činnosti, způsobil by podateli výrazné provozní obtíže, což by se mohlo negativně dotknout i jeho zaměstnanců. Podstata činnosti podatele, jak byla výše v odrážkách podrobně specifikována, se neslučuje s využitím území pro účely bydlení či veřejného prostranství, které by se mělo charakterem blížit centru města.

21. Obytná zástavba by byla rušena nejen provozem podatele, ale i provozem dalších podnikatelských subjektů, které respektují využití dané lokality a působí zde zejm. v oblasti výroby, která je pro lokalitu typická a v rámci území

Statutárního města Zlína vyhlášená. Proto je pro účely bydlení či ubytování daná lokalita zcela nevhodná a návrh pořizovatele postrádá logiku a je absurdní.

22. Z výše uvedeného je jednoznačně patrné, že konkrétní změna není odůvodněná a nekoresponduje s dosavadním vývojem v užívání dané lokality. V ní mohly podnikatelské subjekty doposud v zásadě nerušeně provozovat a rozvíjet svou činnost zejm. v oblasti výroby. Nyní by do tohoto přirozeného a plynulého vývoje území mělo být nepřiměřeně zasaženo konkrétní změnou, což je neakceptovatelné.

23. Konkrétní změna je tudíž nepřiměřená a nenavazuje na dosavadní kontinuální vývoj dané lokality průmyslového areálu Rybníky. V neposlední řadě jsou pak vůči podnikatelům vč. podatele nespravedlivé a diskriminační. Podatel nerozumí tomu, z jakého důvodu by měly být dané plochy nyní využity pro bydlení či ubytování, když jde o historicky zaužívanou průmyslovou oblast, pro kterou je typická výroba, příp. skladování.

**24. Jinými slovy, v případě přijetí změny územního plánu se stávající výroba ve východní části bude muset tzv. „zakonzervovat“, a nadále tak působit pouze v dosavadním rozsahu. Jakýkoliv její kvantitativní rozvoj nebude v případě přijetí změny územního plánu v zásadě možný.**

25. Přijetí konkrétní změny pro podatele znamená faktickou likvidaci, jelikož by po přijetí konkrétní změny nemohl nadále rozšiřovat svůj provoz, a to bez ohledu, jestli:

- kvantitativně, tj. rozšiřovat rozsah provozu; nebo

- kvalitativně, tj. modifikovat provoz jinými, zejm. pak zpravidla novějšími a modernějšími technologiemi, resp. v případě kvalitativního rozšíření by svůj provoz mohl rozšiřovat velice omezeně, jelikož v době, kdy by v nově realizované bytové zástavbě již bydleli její noví obyvatelé, mohou se tyto proti plánovanému rozšíření či modernizaci provozu podatele bránit prostřednictvím standardního institutu námitek, resp. připomínek, jestliže si tyto obyvatelé vyhodnotí, že by tato změna provozu či výroby mohla jakkoliv negativně ovlivnit jejich práva. Potřeba kvalitativního rozšiřování provozu přitom může vyplynout z neustále se měnící legislativy, která stále více směřuje k ekologizaci provozů.

26. I v případě, že by tyto noví obyvatelé uplatňovali námitky či připomínky bezdůvodně (a tedy bez naděje na úspěch v podobě zamítnutí žádosti podatele o rozšíření jeho výroby), tj. tzv. „za účelem oddálení“ získání příslušného povolení podatelem, znamenalo by to pro provoz podatele komplikace v podobě prodloužení řízení ze strany nových obyvatel.

27. Současně podatel zdůrazňuje, že si je vědom skutečnosti, že tyto noví obyvatelé si v zásadě nebudou moci stěžovat na imise, které produkuje provoz podatele ve stávající podobě, a to zkrátka z toho důvodu, že tyto provozy zde byly ještě před nastěhovanými obyvateli nové obytné zástavby.

**28. Podatel má i přes předchozí odstavec za to, že by' noví obyvatelé tzv. „budou vědět, do čeho jdou“, a tudíž by si neměli stěžovat na něco, čeho si byli dopředu dobře vědomi, nezabrání jim to v tom, aby svými podniky neiniciovali u správních orgánů různá řízení za účelem kontroly dodržování limitů stanovených příslušnými normami (hluk, prašnost apod.).**

29. Podatel zdůrazňuje, že konkrétní změnou by bylo fakticky zasaženo do jeho ústavně zaručených práv, a to konkrétně práva na podnikání, srov. čl. 26 odst. 1 Listiny základních práv a svobod („LZPS“), a dále do práva vlastnit majetek, srov. čl. 11 odst. 1 LSZP. Přijetí konkrétní změny by znamenalo neodůvodněné a zbytečné navýšení rizika vzniku komplikací pro podatele v případě, že by tento chtěl ať už kvantitativně, tak kvalitativně, rozšiřovat svůj provoz, a to zejm. v podobě velmi pravděpodobně neodůvodněného brojení budoucích nových obyvatel východní části. Pro podatele by takovýto postup mohl znamenat vynucené zpoždění minimálně v jednotkách měsíců, a s tím související komplikace v provozu či vynakládání dalších finančních prostředků navíc, nemluvě o případné neschopnosti plnit své závazky vůči svým smluvním partnerům a tímto případně souvisejících sankcí.

30. S ohledem na výše uvedené podatel považuje změnu územního plánu co do rozsahu konkrétní změny za nevhodnou a nekoncepční, jak bude podrobněji rozvedeno dále. Podatel tak navrhuje, aby změna územního plánu, alespoň co do rozsahu konkrétní změny, přijata nebyla.

#### B) Nekoncepčnost změny, nerespektování dlouhodobého stavu

31. Podatel zdůrazňuje, že areál Rybníky je historicky průmyslovým areálem, o čemž svědčí i jeho dnešní podoba a dosavadní způsob využití. Průmyslový původ areálu Rybníky se datuje do doby vzniku urbanistické koncepce města Zlína z doby jeho rozvoje, a zejm. pak z doby rozvoje obuvnického koncernu Baťa, kdy areál Rybníky, byl vždy tohoto koncernu součástí, stejně pak jako byl součástí následného státního podniku Svit.

**32. Jinými slovy, výroba do areálu Rybníky prokazatelně patří, jelikož jde o areál, který se zde nachází dlouhodobě a byl tak užíván již od svého vzniku, je do území začleněn a není racionální důvod jej z této lokality vyčleňovat.**

33. Podatel současně upozorňuje, že vybudování obytné zástavby v daném místě nedává smysl. Pokud by se tak stalo, podatel zdůrazňuje, že takto nově vzniklá obytná zástavba by byla ze tří světových stran obklopena výrobními provozy, a to:

- jednak ze západu, kde by se i nadále nacházely podnikatelské provozy;
- jednak z jihu, kde se přes řeku nachází výrobní areál Svit, mj. i provoz podatele; a jednak - z východu, kde se nachází areál teplárny.

34. Obytná zástavba tudíž nemůže být pro případné zájemce atraktivní, jelikož v jejím případě by noví obyvatelé byli rušeni provozem takřka neustále. Podatel upozorňuje, že se v dané lokalitě mohou nacházet i třísměnné provozy, které jsou tak v provozu dvacet čtyři hodiny a sedm dní v týdnu. Takovéto prostředí se objektivně nehodí pro uspokojování bytových potřeb.

35. Realizaci bytové zástavby by tak tzv. „nebylo vítězů, nýbrž jen poražených“, jelikož noví obyvatelé by si neustále stěžovali na imise z provozů obklopujících obytnou zástavbu ze tří světových stran, zatímco pak rozvoj provozů sousedících s obytnou zástavbou by naopak brzdily jednak stížnosti nových obyvatel právě na imise z těchto provozů (např. na hluk či prašnost), a jednak jejich aktivní účast ve stavebních řízeních, jak bylo rozvedeno v předchozí námitce uvedené pod písm. A), na kterou podatel tímto zdvořile odkazuje.

36. Jedinými subjekty, které by na přijetí konkrétní změny „vydělaly“, je tak společnost CREAM SICAV, a.s., IČO: 285 45 320, se sídlem Praha 4 – Nusle, Nuselská 262/34, PSČ: 140 00 („společnost Cream“), a dále společnost VIZIA a.s., IČO: 279 33 408, se sídlem Praha 4 – Nusle, Nuselská 262/34, PSČ: 140 00, které v areálu Rybníky vlastní rozsáhlé pozemky. Společnost Cream je ostatně navrhovatelem této změny, jak bylo opakovaně potvrzeno na veřejném projednání změny územního plánu konaném dne 23. 8. 2023. Společnost Cream se ostatně ani netají svými plány na těchto svých pozemcích nacházejících se ve východní části realizovat bytovou výstavbu.

37. Podatel navíc zdůrazňuje, že vlastníci, kteří s konkrétní změnou č. nesouhlasí, vlastní zhruba 75 procent ploch celého areálu Rybníky, zatímco společnosti uvedené v předchozím odstavci vlastní toliko zhruba 25 procent pozemků dané lokality. To je neopravňuje k tomu, aby navrhovaly a požadovaly změnu využití fakticky celého areálu Rybníky a nárokovaly si omezení podnikatelské činnosti subjektů, které v lokalitě působí a vlastní v ní naprostou většinu veškerých ploch.

38. Podatel tak má za to, že není možné přijmout takovou změnu, která by ve výsledku prospěla jednotlivci, zatímco by způsobila velké komplikace všem ostatním dotčeným subjektům. Územní plán je svou povahou konkrétně-abstraktní správní akt s konkrétně určeným předmětem a s obecně vymezeným okruhem adresátů, který stojí na pomezí mezi právním předpisem a individuálním rozhodnutím, tj. je zřejmé, že územní plán by měl být vydáván v souladu a pro užitek co největšího okruhu adresátů, a tedy nikoliv ve prospěch jednoho či dvou subjektů, a současně k tíži všech ostatních subjektů, kterých se dotýká. Toto by v případě přijetí konkrétní změny dodrženo nebylo.

39. Podatel tak uzavírá, že konkrétní změna není odůvodněná a nekoresponduje s dosavadním vývojem v užívání dané lokality. V ní mohly podnikatelské subjekty doposud v zásadě nerušeně provozovat a rozvíjet svou činnost zejm. v oblasti výroby. Nyní by do tohoto přirozeného a plynulého vývoje území mělo být nepřiměřeně zasaženo. Konkrétní změna je nepřiměřená a nenavazuje na dosavadní kontinuální vývoj areálu Rybníky.

### C) Nejistota ohledně povahy areálu Rybníky do budoucna

40. Podatel se obává toho, že konkrétní změna je prvním krokem z mnoha dalších, které budou následovat, přičemž všechny tyto kroky povedou k tomu, aby se celý areál Rybníky nakonec tzv. „přetvořil“ na obytnou oblast.

**41. Jinými slovy, podle názoru podatele se jedná o tzv. „salámovou metodu“, na základě které bude postupně docházet k postupnému zmenšování ploch pro výrobu a průmysl a upřednostňování ploch pro bydlení, s důrazem na dodržování příslušných limitů pro ochranu životního prostředí a kvalitu bydlení.**

42. Takovýto postup, a především následek, je pro podatele nepřijatelný. V případě přetvoření celého, doposud výrobního, areálu Rybníky v obytnou oblast by se exponenciálně zvýšil počet subjektů (tj. nových obyvatel), kteří by se mohli uchýlovat k takovému jednání, na které podatel upozorňoval v námitce pod písm. A), tj.:

- noví obyvatelé velmi pravděpodobně budou svými podněty iniciovat u správních orgánů různá řízení za účelem kontroly dodržování limitů stanovených příslušnými normami (hluk, prašnost apod.); a dále
- noví obyvatelé velmi pravděpodobně budou neodůvodněně brojit proti kvalitativnímu rozšiřování provozu podatele.

43. Podatel opakovaně zdůrazňuje, že zatímco v případě těchto nových obyvatel by jejich chování uvedené v předchozím odstavci tyto tzv. „nic nestálo“, pro podatele by takovýto postup znamenal vynucené zpoždění minimálně v jednotkách měsíců, a s tím související komplikace v provozu či vynakládání dalších finančních prostředků navíc, nemluvě o případné neschopnosti plnit své závazky vůči svým smluvním partnerům a s tímto případně souvisejícími sankcemi.

**44. Tyto důsledky jsou pro podatele nepřijatelné, zejm. pak v situaci, kdy přijetí konkrétní změny není ani nezbytné, ani odůvodněno nezbytným veřejným zájmem.**

45. Prakticky žádnou jistotu toho, že konečná podoba obytné zástavby ve východní části nebude negativně ovlivňovat provoz podatele, nepředstavuje ani avizované vypracování územní studie (jak zaznělo ze strany pořizovatele při veřejném projednání), od které si pořizovatel slibuje to, že na základě ní dojde k nastavení takových podmínek a takového uspořádání, že jak současné provozy, tak nově vybudovaná obytná zástavba, budou moci vedle sebe nerušeně koexistovat.

**46. Jinými slovy, pouhé avizování vypracování územní studie pro podatele neznamená žádnou jistotu neohrožení jeho budoucího provozu, jestliže podatel neví, jaké konkrétní zadání bude stanoveno pro její vydání, jestli tato s ním bude konzultována (jelikož se je jej bezprostředně dotýká), resp. jestli bude mít podatel vůbec nějakou možnost tuto ovlivnit, a především proto, že sama konkrétní změna již sama o sobě fakticky vede k likvidaci jeho provozu, jelikož zamezuje jeho min. kvantitativní rozvoj do budoucna.**

#### D) Rozpor s konstantní judikaturou Nejvyššího správního soudu

47. Pořizovatel v odůvodnění uvedl následující:

*„Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.“*

48. Podatel s výše uvedeným tvrzením ani s aplikací citované judikatury na tento případ nesouhlasí, a to z důvodu, že tvrzení pořizovatele považuje za účelové. Podatel nikterak nepochybuje existenci citovaného rozhodnutí Nejvyššího správního soudu („NSS“), nicméně má za to, že pořizovatel v odůvodnění záměrně neuvedl i další rozhodnutí tvořící konstantní judikaturu správního soudnictví, která výše uvedené závěry, ke kterým pořizovatel dospěl, výrazným způsobem modifikuje a upřesňuje.

49. Podatel např. odkazuje na rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, ze kterého vyplývá, že „[o]bec není svrchovaným pánem nad územím“, kdy o konstantnosti tohoto závěru svědčí i existence dalších rozsudků NSS, např. rozsudek NSS ze dne 28. 3. 2013, č. j. 1 AOs 3/2012 – 59, nebo rozsudek NSS ze dne 14. 3. 2018, č. j. 7 As 119/2017 – 43. O skutečnosti, že je tato judikatura NSS respektována i na úrovních krajských soudů, svědčí např. rozsudek Krajského soudu v Brně („KS Brno“) ze dne 3. 3. 2021, č. j. 65 A 9/2020 – 248, kde KS Brno přímo uvedl následující:

*„Jak uvedl Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, obec není svrchovaným pánem nad územím“.*

50. Z konstantní judikatury NSS, na kterou se pořizovatel snaží odkazovat, naopak plyne, že NSS zastává takový názor, že oprávnění obce uspořádat si své územní poměry není bezbřehé, ale je limitováno zákonem stanovenými podmínkami a omezeními a v obecné rovině též omezeními plynoucími ze samotného ústavního pořádku (požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob, atd.) – viz rozsudek NSS ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008 – 88.

51. Právě jedním z takových limitů je kontinuita územního plánování, jejíž přetření v kombinaci se vším výše uvedeným je nepřijatelné, jestliže jí dojde k zásahu do práv osob, v tomto případě, jak je uvedeno výše, pak do vlastnického práva podatele a jeho práva na podnikání, srov. např. rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. V tomto rozsudku NSS uvedl následující:

*„[ú]zemní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků [...]. Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem“.*

přičemž i tato judikatura NSS je respektována i na úrovni krajských soudů, srov. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové, sp. zn. 30 A 1/2013:

„[j]e-li úkolem územního plánování vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu jeho podmínek, pak z principu věci jde o činnost plynulou a kontinuální ve vztahu k dosavadnímu funkčnímu určení území, nikoliv o skokové změny v něm. Vývoj území z hlediska urbanistického lze tak bez nadsázky přirovnat k vývoji lidského života (ostatně ten se odvíjí v urbanizovaném prostředí), v jehož průběhu taky např. nikdo z dvacetiletých neuvažuje o tom, že by se mu měl najednou diametrálně změnit, že země. Krom toho je územní plán veřejným příslibem daným politickou reprezentací obce veřejnosti a nelze jej proto měnit jen tak podle toho, kdo je „na radnici“, neboť ta s ním vždy spojuje své dlouhodobé záměry a svá legitimní očekávání. Zásadní změny v účelovém určení ploch v území, které přetrhávají jejich dosavadní vývoj, jsou proto možné jen zcela výjimečně, a to v případech, vyskytnou-li se znenadání objektivní skutečnosti, mající fatální vliv na dosavadní příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj či soudržnost společenství obyvatel území. Takové změny musí být v územním plánu náležitým způsobem odůvodněny, jinak je územní plán nepřezkoumatelný.“

52. Z posledně citovaného rozsudku NSS plyne, že má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, mělo by toto být podloženo:

- a) dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností; nebo
- b) o to, že původní řešení je věcně nesprávné.

**Ani o jeden z případů uvedených pod písm. a) a b) se v tomto případě nejedná.**

53. Podatel odkazuje i na usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120, publikovaného pod č. 1910/2009 Sb. NSS, podle kterého soud v rámci testu proporcionality při přezkumu opatření obecné povahy „[p]ředešlým zkoumá, zda dotýčný zásah do vlastnického práva má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a zda je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle“.

54. Z výše uvedeného usnesení rozšířeného senátu (resp. i rozsudku NSS ze dne 16. 2. 2016, č. j. 3 As 195/2015 – 55) tedy vyplývá, že v případě, kdy je opatřením obecné povahy zasaženo do vlastnického práva osoby, musí soud k návrhové námitce zkoumat, zda byly pořizovatelem v daném případě dodrženy zásady subsidiarity a minimalizace zásahu. Ty budou dodrženy v případě kumulativního splnění následujících předpokladů:

- a) zásah má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod;
- b) zásah je činěn v nezbytně nutné míře;
- c) zásah je činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli;
- d) zásah je činěn nediskriminačním způsobem; a konečně
- e) zásah je činěn s vyloučením libovůle,

přičemž jak je rozvedeno výše či dále v tomto odůvodnění, podmínky uvedené zejm. pod písm.

b) až e) výše uvedeného testu naplněny nebyly a nejsou, a to především ve vztahu k písm. b) a c) výše uvedených bodů.

55. Nemůže být pochyb o tom, že zásah není činěn v nezbytně nutné míře, jelikož územní plán by se bez konkrétní změny zcela jistě obešel úplně, zejm. pak s ohledem na nepřetržitě fungování areálu Rybníky coby výrobního areálu od samotného jeho vzniku. Současně z dokumentu s názvem „*Expertní vyjádření k potřebě zastavitelných ploch pro bydlení ve Statutárním městě Zlín*“ z ledna 2023, který byl vyhotoven společností Institut regionálních informací, s.r.o., IČO: 255 85 991, se sídlem Brno – Žabovřesky, Chládkova 898/2, PSČ: 616 00 („expertní vyjádření“), vyplývají následující závěry: - „*Město Zlín vykazuje v posledních letech průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál, který je limitován jak širšími hospodářskými poměry regionu (polohou, dopravním napojením, ohrožením přenosu nezaměstnanosti), tak i vlastními podmínkami města (nízkou úrovní mezd, omezenou strukturou nabídky atraktivních pracovních míst a částečně i ohrožením krizovými jevy v sociálně ekonomické oblasti). Do roku 2030-2035 nelze očekávat výrazné hospodářské impulsy, vyvolávající útlum poklesu počtu obyvatel ve městě.*“

Byť z expertního vyjádření vyplývá, že Statutární město Zlín vykazuje v posledních letech průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál, který je mj. dán i omezenou strukturou nabídky atraktivních pracovních míst, pořizovatel i přesto chce přijmout konkrétní změnu, která ve svém důsledku povede k ještě většímu snížení pracovních míst.

Podatel současně upozorňuje, že areál Rybníky v tuto chvíli poskytuje pracovní pozice pro cca 500 zaměstnanců, kteří by konkrétní změnou dříve nebo později o toto své místo přišli. Podatel dále upozorňuje, že naprostá většina provozů je takového charakteru, který neumožňuje jeho přesun do jiné lokality.

**Jinými slovy, nedostatek bydlení v případě úbytku obyvatel nehraje velkou roli.**

- „*Dosud je hlavním zdrojem poklesu obyvatel migrace.*“

Z této citace je zřejmé, že vedle průměrného až podprůměrného hospodářského potenciálu je snižování počtu obyvatel Statutárního města Zlína dáno především migrací obyvatel, kteří se stěhují do větších měst za lepšími pracovními příležitostmi.

**I z této skutečnosti je zřejmé, že nedostatek bydlení v případě úbytku obyvatel nehraje velkou roli, naopak je problémem nedostatek atraktivních pracovních pozic.**

- „Podmínky bydlení města Zlín se dlouhodobě zlepšují, výsledky sčítání z r. 2021 potvrdily, že rychle roste celkový počet bytů a zejména rozsah druhého bydlení.“

Z citace dílčího závěru expertního vyjádření vyplývá, že celkový počet bytů roste rychlým tempem. Z této skutečnosti je zřejmé, že ploch pro výstavbu dalších rodinných či bytových domů je ve Statutárním městě Zlíně dostatek, jinak by celkový počet bytů rychlým tempem růst nemohl. Z expertního vyjádření současně nevyplývá, že by se toto tempo mělo v nejbližší době měnit, resp. pokud ano, ne vlivem nedostatku ploch pro novou výstavbu.

Jinými slovy, z výše uvedeného nevyplývá, že by ve Statutárním městě Zlíně byl nedostatek ploch pro novou zástavbu bytů či rodinných domů, resp. že by těchto byl takový nedostatek, že by se za účelem tvorby nových musely rušit zavedené výrobní areály s dlouholetou tradicí.

- „Stagnace počtu obyvatel je optimistickou variantou rozvoje města, reálně lze předpokládat další pokles počtu obyvatel [...] na druhé straně je z odborného hlediska nezbytné říci, že růst počtu obyvatel města je vyloučen“.

Podle expertního vyjádření lze očekávat namísto navyšování obyvatelstva spíše jeho snižování. Nedává tak smysl, aby těm obyvatelům, kteří se nakonec rozhodnou pro setrvání ve Statutárním městě Zlíně, resp. kvůli práci do něj nastěhovat, byla rušena již existující pracovní místa. Nedává smysl ani to, aby bylo bráněno v potenciálním růstu stávajícím či budoucím podnikatelům v areálu Rybníky.

**Jedná se tak o další argument, který popírá potřebu přijetí konkrétní změny.**

- „Zásadním negativním faktorem dalšího vývoje města Zlína je nízká úroveň mezd“.

I expertní vyjádření stanovuje jako hlavní problém odlivu obyvatel nízkou úroveň mezd, a nikoliv nedostatek ploch pro novou obytnou zástavbu.

**Jinými slovy, z expertního vyjádření nevyplývá, že by Statutární město Zlín trpělo nedostatkem ploch pro obytnou zástavbu, resp. zcela určitě z něj nevyplývá, že by Statutární město Zlín trpělo tak akutním nedostatkem těchto ploch, aby za účelem vytvoření ploch nových fakticky likvidovalo dlouhodobě zavedené výrobní areály, jako je areál Rybníky.**

- „Do roku 2030-2035 nelze očekávat výrazné hospodářské impulsy, vyvolávající útlum poklesu počtu obyvatel ve městě“.

Podatel má za to, že jestliže pořizovatel nebude řešit především problémy spojené s nízkými mzdami a celkově hospodářsky nevhodným prostředím, problém s jeho postupným vylidňováním výstavba nových bytů nevyřeší.

**Jinými slovy, pořizovatel by měl především řešit to, aby byl místem zajímavých pracovních pozic či zajímavým místem pro investice do výrobních provozů zajišťujících lidem práci. Teprve poté, kdy se počet jeho obyvatel nebude snižovat, ale naopak zvyšovat či alespoň stagnovat, je vhodné řešit problematiku bydlení.**

**56. S ohledem na předchozí odst. 55. je zřejmé, že zásah v podobě konkrétní změny není činěn v nezbytně nutném míře.**

57. Podle podatele není s ohledem na jeho argumentaci uvedenou v odst. 55. dodržena ani podmínka uvedená v písm. c), tj. že zásah je činěn nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli.

58. Podle pořizovatele je jedním z cílů konkrétní změny tvorba nových ploch pro obytnou zástavbu za účelem zastavení odlivu obyvatelstva mimo něj. Jak je ovšem uvedeno výše, důvody vedoucí obyvatele opustit město Zlín jsou především hospodářského a ekonomického charakteru. Nedostatek bydlení tímto problémem není. I z tohoto důvodu tak nelze říci, že konkrétní změna je zásahem, který je činěn nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli.

59. Podatel současně zdůrazňuje, že z expertního vyjádření, kterým pořizovatel nutnost konkrétní změny odůvodňuje, nevyplývá, že by v současné době měl pořizovatel akutní nedostatek ploch pro novou obytnou zástavbu. Z expertní analýzy pouze vyplývá, kolik bytů a rodinných domů je třeba postavit, aby se zastavilo vylidňování pořizovatele, nicméně žádné vyhodnocení dostatku či nedostatku ploch pro jejich výstavbu expertní vyjádření neobsahuje. Naopak volá po zvýšení počtu pracovních míst.

#### **IV. Shrnutí a závěrečný návrh**

60. Podatel výše uvedl části návrhu změny územního plánu, s nimiž nesouhlasí a které je nezbytné zrušit. Konkrétně se tak jedná o konkrétní změnu pod změnovou lokalitou U18. Podrobně zdůvodnil také to, proč s předmětnou částí změny územního plánu nesouhlasí.

**61. Jinými slovy, návrh změny č. 4B územního plánu Zlína je nezbytně zrušit zejm. zrušit vymezení nových ploch přestavby č. 1184 (změnová lokalita U18), resp. zrušit doplnění plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum (SO.1), kdy společně a v tomto rozsahu podatel logicky napadá i veškeré související grafické i textové**

**části změny č. 4B územního plánu Zlína a žádá, aby tyto části návrhu změny č. 4B územního plánu Zlína byly zrušeny.**

62. V podrobnostech podatel tímto zdvořile odkazuje na svou argumentaci obsaženou zejm. v bodu III. těchto námitek, kdy ve stručnosti se jedná o následující nedostatky, resp. důvody nezákonnosti a nepřiměřenosti konkrétní změny:

- ztížení budoucího rozvoje, resp. faktická likvidace činnosti podatele;
- nekoncepčnost změny, nerespektování dlouhodobého stavu;
- nejistota ohledně povahy areálu Rybníky do budoucna; a konečně
- rozpor s konstantní judikaturou Nejvyššího správního soudu.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění:

#### **K části III. A) námitka – Ztížení budoucího rozvoje, resp. faktická likvidace činnosti podnikatele**

Podatel nesouhlasí s navrženou změnou funkčního využití v ploše přestavby P78 na funkční využití plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum (SO.1) a tvrdí, že touto změnou bude ztížena jeho podnikatelská činnost. Změna č. 4B územního plánu je podle podatele v rozporu se stávajícím a dlouhodobým využitím dané lokality, čímž nerespektuje kontinuální vývoj průmyslového areálu Rybníky, a je tak neodůvodněná, nepřiměřená a diskriminační. Zásah do svých práv podatel odůvodňuje tím, že dojde k „zakonzervování“ stávající výroby a jakýkoliv její kvantitativní rozvoj nebude možný. Kvalitativní rozvoj jeho podnikatelské činnosti by pak dle podatele byl omezen případnými námitkami či připomínkami obyvatel nové obytné zástavby a tím, že budoucí obyvatelé budou iniciovat u správních orgánů různá řízení za účelem kontroly dodržování stanovených hygienických limitů. Přijetí změny č. 4B územního plánu tak dle podatele bude znamenat navýšení rizika vzniku komplikací pro rozvoj jeho podnikatelské činnosti.

Podle pořizovatele regulace plochy P78 nezpůsobí nepřiměřený zásah do práv podatele. K nepřiměřenému zásahu do práv podatele by došlo jen tehdy, pokud by důsledkem navrhovaného řešení bylo úplné znemožnění využití ploch, v nichž se pozemky podatele nacházejí, k jejich současnému účelu. K tomuto závěru dospěl i Ústavní soud ve svém již výše citovaném usnesení ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. III. ÚS 3667/17, podle něž „I po předmětné změně funkčního využití daných ploch v novém územním plánu se tedy stěžovatel **může nadále věnovat činnostem provozovaným na základě dosavadních rozhodnutí a povolení.** Práva stěžovatele vlastnit majetek (užívat své pozemky) a podnikat na něm tak **nemohla být v důsledku regulace územním plánem v současnosti fakticky dotčena.**“ Obdobně Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38 konstatoval, že: „Pokud jde o intenzitu zásahu do vlastnického práva stěžovatele, je třeba zdůraznit, že **stěžovatel může pokračovat ve všech činnostech, jež doposud provozoval na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Případné omezení stěžovatele tedy může nastat až ve spojitosti se změnou dosavadního způsobu využívání pozemků či se změnou příslušných rozhodnutí.**“ Za této situace nepovažoval Nejvyšší správní soud za nepřiměřenou takovou změnu územního plánu, kterou bylo změněno přímo funkční využití pozemků ve vlastnictví navrhovatele, a to z ploch zemědělské výroby na plochy smíšené obytné.

Změna č. 4B územního plánu podatele neomezuje v možnosti nadále provozovat na svých pozemcích a ve svých nemovitostech činnosti, které aktuálně provozuje na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Na nemovitostech podatele, ač budou mít nově funkční využití SO.1, bude možné i nadále pokračovat ve stávající výrobní činnosti. Tuto skutečnost potvrzuje i podatel ve svých námitkách (bod 24. na str. 6 námitek).

Pokud jde o rozšiřování provozu podatele v areálu, rozlišuje podatel rozšiřování kvantitativní (rozšiřování rozsahu provozu) a kvalitativní (zejména modernizace provozu). Dle podatele znemožňuje změna č. 4B územního plánu jak kvantitativní, tak i kvalitativní rozvoj jeho činnosti.

Nemožnost budoucího rozšiřování výroben v ploše P78 není změnou územního plánu stanovena obecně, jak tvrdí podatel. Je nutné rozlišovat, o jakou konkrétní výrobní činnost jde. Podatel uvádí, že jeho nemovitosti v areálu slouží k podnikatelské činnosti, která spočívá v široké škále činností (např. zednictví, zámečnictví a nástrojářství, velkoobchod a maloobchod, poskytování technických služeb).

Z výčtu činností dle předmětu podnikání podatele vyplývá, že některé činnosti (zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchod a maloobchod, skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě, poskytování



technických služeb) lze podřadit pod nerušící výrobu, která je v ploše SO.1 podmíněně přípustná a kterou bude možné v ploše P78 nadále provozovat a případně i rozšiřovat.

Podmínky pro využití ploch smíšených obytných v centrální zóně – městské centrum (SO.1) uvádí v podmíněně přípustném využití: „*pozemky staveb pro nerušící výrobu za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí*“. Podatel tak může do budoucna rozšiřovat svou výrobní činnost, pokud zajistí splnění podmínek nerušící výroby (tj. vyhoví parametrům na prašnost, hluk, vibrace a provoz v nočních hodinách). Tento požadavek je zcela legitimní, vzhledem ke skutečnosti, že již dnes je průmyslový areál Rybníky obklopen plochami smíšenými obytnými (ze severní a západní strany) a plochami občanského vybavení (z východní strany), přičemž i v samotném areálu se již dnes nachází několik subjektů, které zde neprovozují výrobní činnost (např. přímo u nemovitosti podatele se nachází sportovní hala, ve které sídlí Gymnastika Zlín, z.s.).

Řada změn provozu, spočívajících v modernizaci stávajících provozů a investic do technologií, kromě toho ani není závislá na regulaci obsažené v územním plánu, neboť pokud nejsou spojeny s umístováním nových staveb nebo stavebními úpravami, vyžadujícími povolení stavebního úřadu nebo nespočívá ve změně způsobu užívání stavby, nebudou takovéto kvalitativní změny (např. pořízení nové technologie) z hlediska souladu s územním plánem vůbec posuzovány. Obecné tvrzení podatele, že veškerá stávající výroba se nebude moci do budoucna v ploše P78 rozšiřovat kvůli změně č. 4B územního plánu, proto není důvodné, neboť je nutné toto omezení posoudit ke každé výrobní činnosti zvlášť.

Zásadní je, že územní plán bude, i po přijetí změny č. 4B, podatel i nadále umožňovat podnikat na jeho pozemcích v současném rozsahu, ačkoliv zde dochází ke změně regulace ve funkčním využití. **Stávající regulace průmyslového areálu Rybníky nemohla založit legitimní očekávání podatele v její naprostou neměnnost.** Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011–316, plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání těchto osob spočívající v tom, že dané pozemky nebudou v budoucnu dotčeny žádnou změnou. Tvrzení podatele, že současná výrobní činnost je v souladu s průmyslovým charakterem, který je dán historicky, tedy nezakládá legitimní očekávání podatele, že charakter průmyslového areálu Rybníky bude navždy neměnný.

Podatel se odvolává na průmyslový charakter areálu Rybníky, který se zde dle jeho názoru nachází již od dob rozvoje obuvnického koncernu Baťa. Dle pořizovatele však tato „*baťovská*“ tradice nepředurčuje, že město Zlín bude muset do budoucna bezpodmínečně respektovat, bez jakékoli snahy o změnu, negativní vlivy spojené s průmyslovou výrobou v centru města. „*Baťovský*“ charakter města Zlín je dnes dán zejména charakterem a vzhledem původní výstavby, kterou město Zlín respektuje a usiluje o její zachování, nikoliv umístěním průmyslových činností v blízkosti městského centra. Dle názoru pořizovatele ostatně v obecné rovině k „*baťovskému*“ dědictví města Zlína patří právě schopnost přijímat i iniciovat změny ve způsobu využití svého území, které reagují na obecnější změny v celé společnosti. Samotný vznik Baťova výrobního areálu v dané lokalitě představoval, ve své době, zásadní změnu předchozího charakteru a způsobu využití území. Nebylo možné důvodně předpokládat, že by mělo jít o změnu poslední a že by stávající způsob využití areálu měl být bez jakékoli změny zachován „*na věčné časy*“.

K přeměně ploch výrobních na plochy smíšených v centrální zóně – městské centrum (SO.1) ostatně již v minulosti došlo ve východní části bývalého Baťova areálu, v blízkosti autobusového a vlakového nádraží, a to územním plánem Zlín z roku 2011 a jeho následnými změnami č. 2 a č. 3A a 3C územního plánu Zlín. Postupná proměna plochy přestavby P78 tak navazuje na tyto již provedené změny, které postupně začleňují historicky výrobní plochy do městského centra. Nejde proto o žádnou skokovou, nekoncepční změnu. Historicky sice šlo o průmyslový areál, v mnohém se však od současného stavu lišil. V dřívějších dobách se jednalo o uzavřený výrobní areál jednoho vlastníka. Nyní se jedná o areál otevřený, kde provozuje výrobní činnost několik subjektů. Vedle provozů těchto subjektů se v areálu dále nachází pošta, univerzita, fitness centra, kavárna apod. Napadená změna na tento stav, kdy areál nadále neslouží jen průmyslové výrobě, navazuje a kontinuálně jej rozvíjí. Podatel proto neměl nejmenší důvod spoléhat se na to, že v areálu nebude docházet k žádným dalším změnám vedoucím k jeho revitalizaci a začlenění do městského centra.

Námítky podatele proti případnému novému způsobu využití jednotlivých pozemků v nově vymezené ploše P78 (SO.1), resp. proti nově navrženým stavbám, pokud by nepřiměřeně zasahovaly do práv podatele na využití jím vlastněných nemovitostí, budou muset být zohledněny příslušnými správními orgány v budoucích povolovacích řízeních (srov. k tomu výše citované usnesení Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 3667/17). Nelze proto dojít k závěru, že navržené vymezení plochy SO.1 je nepřiměřené, tím méně pak nezákonné, jen na základě abstraktní obavy podatele z budoucích negativních dopadů nového způsobu využití plochy P78, resp. nových staveb v této ploše, na možnosti využití jeho nemovitostí.

Podatel kromě toho omezuje využití plochy přestavby P78 pouze na bydlení a zkresluje tak důsledky, které ze změny č. 4B plynou. Pořizovatel proto zdůrazňuje, že ačkoliv v ploše P78 budou moci být umístovány také stavby pro bydlení, nepůjde o jediné ani nutně převažující využití této plochy. Budou zde moci vznikat rovněž administrativní budovy, komerční objekty zajišťující nabídku služeb a rozvoj pracovních příležitostí, vzdělávací zařízení, sportoviště, další sociální zařízení, plochy městské zeleně atd. (příčemž zatím není známo, jaké konkrétní stavby v ploše P78, resp. v jejích jednotlivých částech, v budoucnu vzniknou). Stejně tak je přípustným využitím této plochy stávající výroba a podmíněně přípustným využitím stavby pro nerušící výrobu odpovídající charakteru daného prostředí. **V současné chvíli však nelze říci, jaké konkrétní záměry zde budou umístěny a kde konkrétně budou umístěny, a proto nelze ani hodnotit důsledky, které budoucí výstavba bude mít.**

Omezení kvalitativního rozvoje svého provozu a podnikání spojuje podatel s tím, že se proti němu budou moci prostřednictvím námitek a připomínek bránit vlastníci a uživatelé nově povolených staveb v ploše P78. Možnost, že se vlastníci sousedních nemovitostí budou snažit iniciovat u správních orgánů různá řízení za účelem kontroly dodržování podmínek provozu podatele, však není nutně spojena s napadenou změnou územního plánu. Tomuto riziku je podatel vystaven již nyní tím, že jeho činnost probíhá v exponované oblasti, v níž se střetávají různé zájmy.

Dodržuje-li navíc podatel veškeré podmínky stanovené pro jeho provoz, nejsou tyto jeho obavy důvodné. Pokud stávající výrobní splňují požadavky plynoucí z právních předpisů a příslušných povolení, nebude moci být žádný budoucí vlastník nemovitosti v ploše přestavby P78 s podnětem k jejich omezení úspěšný. Proto **případné stavby pro bydlení nemohou být důvodem pro omezení stávající výroby.** V této souvislosti lze poukázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 12. 2010, č. j. 5 Ao 6/2010–65, němž se uvádí: „*Veškerá rozhodnutí správních orgánů, jež nabyla právní moci a nebyla posléze k tomu příslušným orgánem zrušena, požívají presumpce své zákonnosti a správnosti a jsou podle § 73 odst. 2 správního řádu závazná pro všechny správní orgány. To ovšem neznamená, že by nový územní plán či změna stávajícího územního plánu nemohly pro futuro vymezit plochy či koridory a stanovit podmínky pro jejich využití odlišným způsobem, než jak dosud stanoví územní rozhodnutí pro některé z pozemků, jež se mají stát součástí takového koridoru či plochy.*“ Pro úplnost pořizovatel dodává, že v případě výstavby akusticky chráněných staveb (tedy staveb, ve vztahu k nimž se uplatňují maximální přípustné limity hlučnosti dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací) budou moci tyto stavby být povoleny pouze za splnění požadavků na ochranu před hlukem, přičemž zajištění této ochrany před nadměrným hlukem je **povinností stavebníka daného záměru**, mimo jiné za podmínek podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Pokud nebude moci stavebník zajistit náležitou ochranu před hlukem, pak zde akusticky chráněná stavba nebude moci být ani povolena.

Z výše uvedeného vyplývá, že námitka založená na obavách z případných podnětů či námitek ze strany budoucích vlastníků staveb v ploše SO.1 je nedůvodná. Územní plán nemůže chránit stávající výrobní objekty před možností dotčených vlastníků podávat námítky a podněty. **Pořizovatel má za to, že řádně povolená výrobní činnost, která dodržuje podmínky provozu dané povolením, může koexistovat se smíšenou zástavbou v ploše přestavby P78.**

Pořizovatel znova zdůrazňuje, že v celém areálu Rybníky, včetně plochy přestavby P78, bude i nadále umožněna stávající výroba, a proto **změna č. 4B územního plánu nemůže být vůči podateli diskriminační.** Již aktuálně platný územní plán vyjmenovává činnosti, které jsou v ploše smíšené výrobní (SP), ve které se nachází nemovitosti podatele, nepřipustné, a to právě z důvodu značné zátěže na své okolí. Omezení rozšiřování rušivé výroby v centru města je zcela legitimním krokem, což dokazuje již stávající regulace ploch SP.

Nelze se ztotožnit ani s námitkou podatele, že změna č. 4B územního plánu není dostatečně zdůvodněna. Návrh spočívající ve vymezení funkční plochy SO.1 v ploše přestavby P78 je dostatečně odůvodněn, zejména v kapitole C)2. Vymezení zastavitelných ploch, na str. 48 a násl. odůvodnění změny č. 4B územního plánu. Pořizovatel v odůvodnění návrhu jasně popisuje potřebu rozšíření ploch pro bydlení a občanskou infrastrukturu zejména v širším centru města Zlína. Tento zájem je jako klíčové téma obsažen i ve strategickém dokumentu města Zlína – Strategie rozvoje statutárního města Zlín do roku 2030. Cílem města Zlín je tedy plochu přestavby P78 postupně přetvořit v lokalitu, ve které jsou provozovány činnosti odpovídající plochám smíšeným městského centra.

Podatel tedy ze změny č. 4B územního plánu vyvozuje nesprávné důsledky, přičemž na základě těchto nesprávně

vyvozených důsledků odůvodňuje zásah do svých práv. K důsledkům změny č. 4B v ploše přestavby P78, které z ní vyplývají pro podatele, pořizovatel shrnuje, že:

- Podatel může i nadále své nemovitosti v areálu využívat k výrobě a podnikání v současném rozsahu;
- Rozvoj činností podatele, které nemají zásadní negativní vliv na okolí, není samotnou změnou č. 4B apriorně omezen;
- Podateli neplynou žádné povinnosti nebo omezení ze skutečnosti, že v ploše P78 budou moci být postaveny rodinné či bytové domy, neboť zajištění podmínek pro případné umístění takových staveb v této ploše, včetně dodržení hygienických limitů, bude povinností stavebníka, nikoliv podatele;
- Podatel se nemusí obávat případných podnětů ze strany budoucích sousedních vlastníků, pokud dodržuje povinnosti stanovené právními předpisy a vydanými povoleními k provozu. Obava z podání možných podnětů na dotčené orgány státní správy nemůže být důvodem pro vyhovění námítky podatele.

**Pořizovatel proto uzavírá, že důsledky, které podatel dovozuje z navržené změny č. 4B územního plánu v ploše přestavby P78, nemají oporu ve znění změny č. 4B územního plánu. Zásadní je, že podatel bude moci i po změně č. 4B územního plánu na svých pozemcích a ve svých stavbách nadále provozovat svou výrobní činnost v dosavadním rozsahu. Předmětná změna územního plánu proto nepředstavuje nepřiměřený zásah do práv podatele.**

### **K části III.B) Nekoncepčnost změny, nerespektování dlouhodobého stavu**

Podatel změnu č. 4B územního plánu považuje za nekonceptní a nerespektující dlouhodobý stav v lokalitě. Lokalita je dle podatele historicky průmyslovým areálem a vybudování obytné zástavby považuje za nelogické, když bude budoucí zástavba ze západu, jihu a východu obklopena výrobními provozy. Noví obyvatelé by tak byli rušeni probíhající výrobou a provozovatelé zase stížnostmi a aktivní účastí obyvatel ve správních řízeních. Podatel dále uvádí, že napadená změna vyhovuje návrhu společnosti CREAM SICAV, a.s., přitom ale ignoruje zájmy vlastníků 75 % ploch v areálu Rybníky. Napadenou změnu proto považuje za neodůvodněnou, nepřiměřenou a diskontinuální.

Pořizovatel k tvrzené nekonceptnosti řešení uvádí, že aktuálně je na většině navržené plochy přestavby P78 vymezena plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS), pro silniční koridor č. 141, 142. Vzhledem k přijaté nové řešení a vedení silničního koridoru č. 141, 142 no nové trase, **bylo třeba provést revizi funkčního využití předmětné plochy.** Postupná proměna plochy přestavby P78 navíc navazuje na již provedené změny ve východní části bývalého Baťova areálu, které postupně začleňují historicky výrobní plochy do městského centra. Nejde proto o žádnou skokovou, nekonceptní změnu, naopak navazuje na již dříve provedené a kontinuálně jej rozvíjí. Pro úplnost pořizovatel odkazuje na vypořádání části III.A námitek, kde se kontinuitě a historií průmyslového areálu věnuje podrobněji.

Změna č. 4B územního plánu je dostatečně odůvodněná, jak vyplývá z odůvodnění změny č. 4B územního plánu (zejména v kapitole C)2. Vymezení zastavitelných ploch, na str. 48 a násl.) Předmětná lokalita se nachází v blízkosti městského centra a ze západní strany navazuje na plochu smíšenou obytnou, přesto je v současné době od zbytku města svým využitím do značné míry izolovaná. Změna funkčního vymezení této lokality proto povede k jejímu oživení a integraci s okolním územím. Dle politické vůle orgánů města, ale i dle aktuálních urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro smíšenou funkci města žádoucí. Ačkoliv nelze využití této plochy zužovat toliko na plochu pro bydlení, jak činí podatel, pro město Zlín je současně žádoucí, aby v ploše P78 vznikaly i stavby pro bydlení. Důvodem je jednak snaha o udržitelný rozvoj území, jednak i cíl vymezení v blízkosti městského centra další plochy pro bydlení. Pořizovatel odůvodňuje potřebu nových ploch pro bydlení mj. i na základě „*Expertního vyjádření II k potřebě bytů a zastavitelných ploch pro bydlení ve statutárním městě Zlín*“ (leden, 2023)“. K expertnímu vyjádření se pořizovatel blíže vyjadřuje v části III.D vypořádání námitek podatele.

Pořizovatel nesouhlasí s tvrzením podatele, že předpokládané záměry, dle regulativů plochy SO.1, jsou v ploše P78 nevhodné a pro případné zájemce nemohou být atraktivní. Již dnes je areál Rybníky obklopen plochami, ve kterých se nachází rodinné domy. Severně od areálu Rybníky vznikla nová obytná čtvrť, která je od průmyslového areálu oddělena úzkým pruhem zeleně. Zájemce o tyto plochy pro bydlení neodrazuje ani provoz betonárny, který je na severní hranici areálu. Stejně tak je areál Rybníky obklopen ze západní strany plochami smíšenými obytnými, kde rodinné domy přímo sousedí s areálem Rybníky. Zároveň nelze souhlasit s tvrzením podatele, že budoucí záměry budou v ploše přestavby P78 ze tří stran obklopeny výrobou, když z východní strany navazuje plocha P78 na objekty občanské vybavenosti a ze severní části se nachází plocha zeleně a smíšená obytná s rodinnými domy. Stejně tak v bývalém Baťově areálu, nacházející se z jižní strany plochy přestavby P78 za řekou, dochází v jeho východní části k postupné přeměně na plochy

smíšené v centrální zóně. **I s ohledem na tyto skutečnosti nepochybuje pořizovatel o realizovatelnosti a vhodnosti navrženého způsobu využití plochy přestavby P78.**

Co se týče nevhodnosti řešení z důvodu rušení nových vlastníků stávající výrobou (z důvodu hlučnosti a prašnosti), uvádí k tomu pořizovatel, že tyto vlivy budou v souladu s právní úpravou a závěry relevantní judikatury posuzovány až v rámci umístování a povolování jednotlivých staveb. Vzhledem ke skutečnosti, že zatím není známo, jaké konkrétní stavby v ploše P78 (resp. v jejích jednotlivých částech) v budoucnu vzniknou, **bylo by takové posuzování zátěže v území předčasné** a překračovalo by, v rozporu s § 43 odst. 3 stavebního zákona, podrobnosti, náležející svým obsahem navazujícím fázím rozhodování. Zásadní jsou, z hlediska změny funkčního využití plochy P78, souhlasná stanoviska dotčených orgánů, která potvrzují, že z hlediska dotčených zájmů, včetně ochrany veřejného zdraví, je změna č. 4B územního plánu přípustná.

Výše uvedené odůvodnění je v souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu (srov. například rozsudek ze dne 21. 6. 2012, č.j. 1 Ao 7/2011-526), dle které má být **posuzování imisních limitů znečištění ovzduší a nejvyšších přípustných hodnot hluku prováděno až v rámci územního řízení, v rámci realizace konkrétního záměru.** Konkrétně Nejvyšší správní soud v naposledy citovaném rozsudku uvádí: „**zdůrazňuje, že posuzování imisních limitů znečištění ovzduší a nejvyšších přípustných hodnot hluku stanovených příslušnými prováděcími předpisy má své místo především v územním řízení v rámci realizace konkrétního záměru (ve vztahu k hluku srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 1. 2012, čj. 1 As 135/2011-246, ve věci Umístění stavby EPOQUE PANKRÁC - HOTEL v Praze na Pankráci, bod [45]: „[D]o území nadlimitně zatíženého hlukem nelze bez dalšího automaticky umísťovat stavby, které sice každá jednotlivě nepřítíží svým provozem dotčenému území nijak výrazně, ale v součtu jednotlivých případů znamenají postupné a významné přetěžování již nyní existující nadlimitní zátěži v území“).** **Právě v této fázi je příslušný stavební úřad ve spolupráci s dotčenými orgány povinen vzít v potaz limity využití území, mezi něž patří i imisní limity znečištění ovzduší a nejvyšší přípustné hodnoty hluku, a nepřipustit umístění takové stavby, která by způsobila překročení těchto limitů v daném území [§ 90 písm. e) stavebního zákona z roku 2006, podle nějž musí být záměr žadatele o územní rozhodnutí v souladu „s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů“].** Územní řízení lze tedy označit za jeden z nejdůležitějších momentů, v němž se velmi rigorózně (prostřednictvím závazných veřejnoprávních limitů) projevuje princip přípustné míry znečišťování životního prostředí, podle nějž území nesmí být zatěžováno lidskou činností nad míru únosného zatížení.“ Citovaná pasáž dokládá, že realizovatelnost budoucích záměrů, z hlediska splnění limitů hlučnosti, prašnosti a dalších imisí, má být posuzována až v rámci řízení o umístění stavby. Obdobně se ve vztahu k územnímu plánu vyjádřil Nejvyšší správní soud například v rozsudku ze dne 30. 9. 2021, č. j. 1 As 231/2019-37, nebo Krajský soud v Praze ve svém rozsudku ze dne 8. 7. 2019, č. j. 51 A 17/2019-128.

Kromě všech výše uvedených skutečností, které zdůvodňují legitimitu a racionalitu vymezení plochy P78, poukazuje pořizovatel na skutečnost, že Ústavní soud ve své judikatuře opakovaně potvrdil, že pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební zákon a jiné právní předpisy, je **rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku** (například nálezy ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 nebo ze dne 12. 5. 2020, sp.zn. III. ÚS 709/19, podle nějž **„Rozhodování o rozvoji spravovaného území je základním právem obce a jde o výkon práva na územní samosprávu zaručeného v čl. 8, čl. 100 odst. 1, čl. 101 odst. 1 a čl. 104 odst. 2 ve spojení s čl. 101 odst. 4 Ústavy České republiky.“** Obdobně se vyjádřil také Nejvyšší správní soud v rozsudcích ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103 nebo ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011-150.

Zároveň podle citovaného nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 482/10 platí, že **„Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“** V rámci těchto mantinelů je samospráva oprávněna stanovit budoucí způsob využití jednotlivých částí svého území a rovněž tento způsob využití v odůvodněných případech měnit. Podle rozsudku Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 11. 2018, č. j. 2 As 81/2016-157, odst. [240] platí, že: **„V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o**

upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. **Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku.**“ Podle již výše citovaného usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120 jsou pak mj. právě s ohledem na nutnost harmonizace různých zájmů, které se v konkrétním území střetávají, dotčení vlastníci povinni strpět omezení, která pro ně z územního plánu vyplývají, pokud nepřesáhnou spravedlivou míru.

**Pořizovatel vzal v potaz jak potřebu a zájem města Zlína vymezit novou plochu pro rozšíření městského centra, tak zájem podatele a dalších vlastníků na zachování dosavadního způsobu využití jejich pozemků a provozů.** Proto také, kromě výslovného zakotvení této možnosti v podmínkách využití nově vymezované plochy SO.1, došlo po prvním veřejném projednání návrhu změny č. 4 k **významnému omezení rozsahu této plochy.**

Pořizovatel také zdůrazňuje, že přeměna plochy P78 na plochu SO.1 je kompromisem rovněž mezi soukromými zájmy vlastníků nemovitostí v lokalitě Rybníky. Společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o., které v ploše P78 vlastní podstatnou část pozemků, požadovaly vymezení plochy SO.1 v celé lokalitě Rybníky, zatímco někteří další vlastníci žádali o zachování stávajícího využití plochy. Pořizovatel s ohledem na oba tyto konkurující zájmy a na stanovené cíle města Zlína na vytváření a rozvoji moderního a udržitelného centra města, přistoupil k navrženému řešení dle změny č. 4B ÚP Zlín. Pořizovatel proto vymezil plochu SO.1 pouze ve východní lokalitě, která se nachází v těsné blízkosti městského centra a v její části mají společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o. většinu pozemků (přičemž tyto společnosti taktéž uplatnily námítky k návrhu změny č. 4B územního plánu, v nichž požadovaly, aby bylo funkční využití celého areálu Rybníky změněno na plochu SO.1)

a s ohledem na zájmy ostatních vlastníků výrobních objektů ponechal v západní části lokality Rybníky stávající výrobní plochu. Jelikož změna funkčního využití v ploše P78 umožňuje zachování stávající výrobní činnosti, má pořizovatel, z již výše podrobněji rozvedených důvodů, za to, že předmětná změna funkčního využití plochy P78 nemůže nepřiměřeně zasáhnout do práv vlastníků stávajících výrobních objektů v ploše P78. Tvzení podatele, že společnosti CREAM SICAV a.s. a VIZIA a.s. vlastní pouze cca 25 % dané lokality, zatímco vlastníci, kteří se změnou funkčního využití nesouhlasí, vlastní cca 75 % nemovitostí, je zkreslující, neboť se týká celého průmyslového areálu Rybníky. Změna č. 4B územního plánu se však dotýká pouze jeho menší, východní části, a právě v této východní části vlastní uvedené společnosti většinu pozemků.

**Přijaté řešení tedy představuje kompromis, který umožňuje realizovat oba uvedené zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován, a aniž by byl jakýkoliv z nich významně omezen.** Toto řešení nelze hodnotit jako diskriminační, neboť jeho prostřednictvím nedochází k bezdůvodnému zvýhodnění jedné skupiny vlastníků oproti jiné skupině nacházející se v rovnocenném postavení. Ke zvýhodnění jedné skupiny vlastníků by naopak došlo, pokud by bylo požadavkům podatele bezvýhradně vyhověno. Samotná skutečnost, že podatel považuje změnu funkčního využití části řešeného území za nežádoucí pro své podnikatelské záměry, nemůže vést k závěru, že pro změnu neexistuje legitimní důvod.

**Vzhledem k těmto skutečnostem a dalším důvodům, uvedeným v odůvodnění změny č. 4B územního plánu Zlína, zejména v kapitole C)2. Vymezení zastavitelných ploch, na str. 48 a násl., nemůže být změna funkčního využití části areálu Rybníky považována za nedostatečně zdůvodněnou, nelegitimní ani nepřiměřenou.**

### **K části III.C) námitek – Nejistota ohledně povahy areálu Rybníky do budoucna**

Podatel dále vyjadřuje obavu, aby v celém areálu Rybníky nebyly postupně „salámovou metodou“ zmenšovány výrobní plochy a upřednostňovány plochy pro bydlení, což by pro něj znamenalo významné omezení. Podatel zdůrazňuje, že noví obyvatelé budou podávat podněty ke kontrole dodržování limitů a neodůvodněně brojit proti rozšiřování jeho provozu, což je pro podatele nepřijatelné, zejména když podle něj nebyla změna odůvodněna veřejným zájmem ani nebyla nezbytná. Podatel rovněž tvrdí, že podmínka územní studie není dostatečnou zárukou toho, že konečná podoba zástavby v ploše přestavby P78 jej nebude negativně ovlivňovat.

Obava podatele z postupné změny využití celé lokality Rybníky není podložena, když ve zbývajících (západní) části lokality Rybníky nedochází k žádné změně regulace. Nicméně pořizovatel zdůrazňuje, že nelze vycházet z předpokladu, že

podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011–316, resp. že ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání těchto osob spočívající v tom, že dané pozemky nebudou v budoucnu dotčeny žádnou změnou (obdobně také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č.j. 1 Ao 3/2010–161).

Účelem územního plánování je umožnit udržitelný rozvoj konkrétního území při co nejvyšším možném sladění veřejného zájmu a jednotlivých dotčených zájmů soukromých. Pořizovatel při vymezení plochy SO.1 vzal v potaz jak potřebu a zájem města Zlína vymezit novou plochu pro rozšíření městského centra (z důvodů uvedených v části III.B vypořádání této námítky), tak zájem podatele a dalších vlastníků na zachování dosavadního způsobu využití jejich pozemků a provozů. Proto také, kromě výslovného zakotvení této možnosti v podmínkách využití nově vymezované plochy SO.1, došlo po prvním veřejném projednání návrhu změny č. 4 k významnému omezení rozsahu této plochy.

K obavě z možných negativních vlivů budoucí výstavby pořizovatel uvádí, že využití plochy je vzhledem k rozsahu a potřebě řešení vnitřní dopravní infrastruktury ve vazbě na strukturu zástavby a podrobnější podmínky prostorového uspořádání **podmíněno zpracováním územní studie** s označením **US11**. Územní studií tak budou náležitě prověřeny jak podrobné prostorové podmínky, tak i vnitřní dopravní infrastruktura. Vypracování této územní studie je navíc podmínkou pro umístění staveb v ploše P78, a proto se podatel nemusí obávat, že územní studie není dostatečnou zárukou. Podatel bude dále moci uplatnit námítky, jako dotčený vlastník, v rámci řízení o umístění a povolení konkrétních záměrů v území a stavební úřad bude mít povinnost se jimi zabývat. Práva podatele tak budou chráněna.

Stejně jako se podatel obává, že noví vlastníci budou brojit námitkami proti rozšiřování jeho provozu, mohou se stejně tak důvodně obávat noví vlastníci, že podatel (a další stávající vlastníci v lokalitě Rybníky) budou námitkami brojit proti jakémukoliv novému záměru. Právo uplatňovat námítky z titulu dotčeného vlastníka musí být respektováno ve všech typech zástavby a ve všech plochách s různým funkčním využitím.

**Obavy podatele, jako vlastníka stávajících výrobních provozů, by mohly být důvodné pouze v případě, že tyto provozování nedodržují podmínky stanovené příslušnými povoleními či právními předpisy.** V takovém případě může být provozovatel výrobní činnosti ze strany správních orgánů sankcionován či výroba omezena, a to bez ohledu na to, zda podnět k prošetření podal vlastník sousední nemovitosti či kdokoli jiný. Pokud naopak podatelovy stávající výrobní splňují veškeré požadavky plynoucí z právních předpisů a příslušných povolení, pak nebude moci být žádný budoucí vlastník nemovitosti v ploše přestavby P78 s podnětem k jejich omezení úspěšný. Pokud podatel uvádí, že nesouhlasí s tím, aby se dotčená lokalita přetvořila na obytnou oblast „s důrazem na dodržování příslušných limitů pro ochranu životního prostředí“, pak pořizovatel zdůrazňuje, že dodržování příslušných limitů se nevztahuje pouze na obytné plochy, ale je povinností každého výrobce, aby svou výrobu provozoval v souladu s právními předpisy a dle vydaných povolení. Podnět k prošetření porušení zákona, či nedodržení podmínek dle vydaného povolení, je legitimním nástrojem k ochraně práv osob a zákonnosti.

#### **K části III.D) námitek – Rozpor s konstantní judikaturou Nejvyššího správního soudu**

Podatel rozporuje použití judikatury v odůvodnění změny č. 4B územního plánu a uvádí, že napadená změna nerespektuje závěry citované judikatury. Napadená změna není dle podatele proporcionální, jelikož není činěna v nezbytně nutné míře, když z expertního vyjádření dle podatele nevyplývá zvýšená bytová potřeba ve městě Zlín.

Judikatura, na níž podatel odkazuje ve vztahu k možnosti obce rozhodovat o svém území, nijak nevyvrací, ani nemění závěry uvedené v odůvodnění napadené změny, naopak je potvrzuje. Pořizovatel souhlasí s podatelem, že právo obce uspořádat si své území není bezbřehé, ale že je limitováno pravidly stanovenými zákonem (pořizovatel ostatně ani nikdy netvrdil, že obec může o svém území rozhodovat zcela svévolně). Právě tyto limity ale byly pořizovatelem plně respektovány.

Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, na nějž podatel odkazuje, obec „*Není svrchovaným pánem nad územím. V procesu územního plánování je jejím úkolem koordinovat soukromé zájmy jednotlivých vlastníků a zohlednit skutečné veřejné zájmy na území obce* (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).“ Navrhované řešení, proti němuž námítky podatele směřují, je právě takovýmto výsledkem koordinace soukromých a veřejných zájmů v předmětné lokalitě je. Jak pořizovatel uvádí v části III.B) vypořádání námitek podatele, při pořizování

napadené změny vážil soukromé a veřejné zájmy přítomné v dané lokalitě. Výsledné řešení pak představuje kompromis, který vyvažuje jednotlivé zájmy, aniž by byl některý z nich absolutně preferován nebo naopak zcela ignorován.

Podatel dále upozorňuje, že jedním z limitů obce při rozhodování o svém území je i kontinuita územního plánování. K tomu je nutno dodat, že územní plánování princip kontinuity neovládá absolutně a že je nutno vedle něj zohlednit i princip dynamiky. V opačném případě by došlo k zakonzervování stávajícího stavu bez možnosti jeho změny a rozvoje území, což je ostatně jedním z cílů územního plánování (viz § 18 odst. 1 stavebního zákona). To potvrzuje i rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, „**Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby.** Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.“ Nejvyšší správní soud dále dodává, že „Územní plánování je **prostředkem k harmonizaci poměrů v území a umožňuje sladit veřejný zájem s individuálními zájmy v tomto území. Vlastníci dotčení územním plánováním jsou povinni strpět i bez svého souhlasu omezení, která pro ně vyplývají z územního plánu, nepřesáhnou-li určitou míru, v rámci níž lze taková omezení po každém vlastníkovi bez dalšího spravedlivě požadovat.**“ (obdobně rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011-316 nebo rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186).

Poživatel nesouhlasí s názorem podatele, že navrhovaná změna č. 4B územního plánu nerespektuje závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, dle kterého platí, že „**Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.**“ Vzhledem k tomu, že v ploše přestavby P78 byla doposud vymezena na většina území plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS) pro vedení silničního koridoru, který však zde nakonec nebude realizován (z důvodu vedení komunikace jinou trasou), **bylo nezbytné v této ploše provést revizi plánovaného funkčního využití.** Jelikož došlo k relevantní změně okolností (mj. vedení silničního koridoru jinou trasou), stalo se současné funkční využití plochy věcně nesprávným. Pořivatel uvedl závažné důvody, pro které změnil funkční využití plochy, a proto jsou splněny podmínky dle rozsudku Nejvyššího správního soudu, č. j. 9 As 171/2018-50.

Poživatel je přesvědčen o tom, že vymezením plochy přestavby P78 jako plochy s funkčním využitím SO.1 bylo navrženo řešení, jež dodržuje zásadu minimalizace zásahu, když umožňuje rozvoj města v souladu se stanovenými cíli a zároveň zachovává stávající využití nemovitostí v dané ploše. Současně pořivatel upozorňuje, že dle výše citované judikatury Nejvyššího správního soudu a Ústavního soudu nemůže být do práv vlastníků pozemků a staveb fakticky zasaženo, když je i přes změnu funkčního využití nadále umožněna stávající podnikatelská činnost. Proto má pořivatel za to, že navržené řešení plně respektuje zásadu minimalizace zásahu a přispívá k udržitelnému rozvoji města Zlína. Navržené řešení proto respektuje i podatelem uváděné usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120.

Nejedná se navíc ani o skokovou změnu, ale o změnu reagující na dlouhodobý trend v lokalitě spočívající v jejím postupném otevírání a začleňování do městského centra. Pořivatel zdůrazňuje, že změnou funkčního využití v ploše P78 nedochází k takovým změnám, které by přetrhávaly dosavadní vývoj v území, neboť je zde i nadále umožněna stávající výroba. **Změnou č. 4B tak nedochází k porušení zásady kontinuity územního plánování.**

Podatel dále tvrdí, že navrhované řešení není proporcionální, jelikož není činěno v nezbytně nutné míře. V této části svých námitek odkazuje na Expertní vyjádření k potřebě zastavitelných ploch pro bydlení ve Statutárním městě Zlín z ledna 2023 vyhotovené společností Institut regionálních informací, s.r.o. („**expertní vyjádření**“), z něhož dle podatele nevyplývá potřeba navýšit ve městě Zlín kapacity pro bydlení.

Podatel z expertního vyjádření vytrhává jednotlivé pasáže bez celkového kontextu a bez ohledu na závěry, které z expertního vyjádření plynou. Podatel uvádí, že město Zlín vykazuje v posledních letech **průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál**, který je mj. dán i omezenou strukturou nabídky atraktivních pracovních míst, a že změna č. 4B územního plánu ve svém důsledku povede k **ještě většímu snížení pracovních míst.** S uvedeným nemůže pořivatel souhlasit. Podatelem citovaná pasáž z expertního vyjádření naopak dokazuje, že aktuální nabídka atraktivních pracovních míst je omezená. To je dáno právě strukturou města Zlín, ve které plochy pro výrobu převyšují plochy pro komerci a

služby. Komerční a administrativní objekty, které mohou v ploše SO.1 vznikat, mohou přispět k rozšíření nabídky atraktivních pracovních míst a zvýšit tak potenciál pracovních příležitostí. Pokud současný stav, kdy nabídka pracovních míst v průmyslových areálech města Zlín nedokáže zvrátit klesající obyvatelstvo města Zlín, pak je nutné zvolit řešení, které bude mít potenciál uvedené změnit a snížit migraci obyvatel z důvodu nedostatku atraktivních pracovních pozic. Současně pořizovatel nesouhlasí s názorem podatele, že změna funkčního využití na SO.1 způsobí ztrátu aktuálních pracovních pozic v celé lokalitě Rybníky, když změna č. 4B územního plánu neukončuje a neznemožňuje stávající výrobu v žádné části lokality Rybníky.

Tvrzení podatele, že město Zlín má dostatek ploch pro bydlení, vyvozuje podatel nesprávně z pasáže expertního vyjádření, které uvádí že „Podmínky bydlení města Zlín se dlouhodobě zlepšují, výsledky sčítání z r. 2021 potvrdily, že rychle roste celkový počet bytů a zejména rozsah druhého bydlení.“ Tato citovaná část nedokazuje, že ve městě Zlín je dostatek ploch pro bydlení, jedná se pouze o jeden z faktorů, na základě kterého byl proveden výpočet potřebných ploch pro bydlení. Ani stagnace obyvatel města Zlín nezakládá důvod pro nevyomezování nových ploch pro bydlení. Úkolem pořizovatele není, jak se domnívá podatel, řešit nízkou úroveň mezd. Naopak může územním plánováním přispět k celkově vhodnějšímu hospodářskému prostředí, právě vymezením ploch pro atraktivní pracovní místa, která mají potenciál mít vyšší úroveň mezd.

Pořizovatel dále vychází z předpokladu, že nedostatek nemovitostí určených k bydlení způsobuje jejich zdražování. Tomuto negativnímu trendu, který je zřetelný ve všech větších městech, se snaží pořizovatel vyhnout právě vymezením ploch, ve kterých budou moci nové byty a rodinné domy vznikat. Pokud má město Zlín efektivně zajistit možnost bydlení pro své občany, včetně vytvoření předpokladů pro to, aby se počet obyvatel města Zlín nadále nesnižoval, **musí k tomu na svém území vytvořit vhodné předpoklady**, např. právě vymezením ploch v rámci územního plánování. Vzhledem k přepokládanému polyfunkčnímu využití plochy přestavby P78, které by mělo vytvořit i nová pracovní místa, je stanovení funkčního využití SO.1 racionálním využitím plochy P78.

Pořizovatel k expertnímu vyjádření obdržel řadu námitek a připomínek. Při jejich vyhodnocování bylo zjištěno, že některé použité údaje nebyly jednoznačně podepřeny dohledatelnými statistickými údaji, což by mohlo způsobit nepřezkoumatelnost výpočtu potřeby ploch bydlení. Z toho důvodu se pořizovatel rozhodl udělat výpočet znovu tak, aby byl zcela jednoznačný. Na základě doložených statistických údajů z ČSÚ o vývoji počtu obyvatel, bytů, zalidněnosti obydlených bytů, přírůstku neobydlených bytů a přírůstku bytů v zastavěném území **bylo konsistentně prokázáno**, že město Zlín pro svůj rozvoj do budoucna potřebuje další rozvojové plochy bydlení a to v poměru 48,6 % pro RD a 51,4 % pro BD. Celkem je potřeba vyčíslena na 328 ha ploch. Výpočet včetně odůvodnění je součástí odůvodnění změny 4B. Nový výpočet potřeby vymezení ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a na něm založené nové odůvodnění této potřeby zcela nahrazuje výpočet potřeby dle Expertního vyjádření II a dosavadní odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení na Expertním vyjádření II založené, vyjma přílohy č. 2 Expertního vyjádření II, která se zabývá analýzou velikosti pozemku potřebného pro výstavbu RD. Příloha č. 2 Expertního vyjádření II zůstala podkladem pro nový výpočet potřeby ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a zůstává tak nadále součástí odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení.

**Z uvedeného vyplývá, že pořizovatel změnou č. 4B územního plánu navrhuje řešení, které má potenciál přispět ke zlepšení pracovních příležitostí ve městě, stejně jako k omezení poklesu obyvatelstva. Ze závěrů expertního vyjádření vyplývá potřeba vymezení nových ploch pro bydlení. Tyto závěry podporují rozhodnutí pořizovatele vymežit ve východní části průmyslového areálu Rybníky plochu SO.1.**

#### **4. SVK servis s.r.o. , zastupuje Mgr. Filip Petráš**

Námítka ze dne 30. 8. 2023

##### **I. Úvod**

Dne 23. 8. 2023 v 15:30 hod. se konalo v obřadní síni Magistrátu města Zlín opakované veřejné projednání návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína (dále jen „změna č. 4B ÚP Zlín“) a *Vyhodnocení vlivu návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína na udržitelný rozvoj území*. Předmětem opakovaného veřejného projednání byla mimo jiné změna lokalita U18 - plocha SO.1 č. 1184 (přestavba P78), která je dle slov pořizovatele ÚP výrazně zmenšena, v podstatě pouze do rozsahu, v němž je v současnosti určena pro dopravu (koridor pro pravoběžní komunikaci), obecně se tak omezení pro využití dotčeného území významněji nemění v tom smyslu, že se nemůže dále rozvíjet existující využití pro smíšenou výrobní funkci.



Z důvodu, že předmětem opakovaného veřejného projednávání je i změnová lokalita U18, je tato námitka plně přípustná a pořizovatel se jí musí v plném rozsahu zabývat.

Zmíněnou veřejnou vyhláškou bylo současně stanoveno, že každý může uplatnit k měněným částem řešení, které jsou předmětem opakovaného veřejného projednání své připomínky a vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti mohou podat námitky dle § 52 odst. 2, 3 a § 85 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a to do 7 dnů ode dne veřejného projednání (tj. do dne 30. 8. 2023 včetně).

Jak již dobře víte z předchozí námitky mého klienta, jsem jeho právním zástupcem, což Vám pro úplnost opět dokládám příslušnou plnou mocí. Klient je majitel pozemků specifikovaných na titulní straně těchto námitek.

Můj klient, jakožto Vlastník nemovitostí uvedených výše, které jsou dotčeny změnou č. 4B ÚP Zlín, tímto v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona podává proti změně č. 4B ÚP Zlín níže uvedené námitky.

Tyto námitky zasilám prostřednictvím datové schránky, kdy dle § 18 odst. 2 zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů, platí, že úkon učiněný osobou uvedenou v § 8 odst. 1 až 4 prostřednictvím datové schránky má stejné účinky jako úkon učiněný písemně a podepsaný, ledaže jiný právní předpis nebo vnitřní předpis požaduje společný úkon více z uvedených osob. Současně tyto námitky zasilám v listinné podobě, takže mám za to, že jsou splněny veškeré podmínky pro řádné vypořádání této námitky v rámci odůvodnění návrhu ÚP.

Pokud se touto cestou vyjádřím v zastoupení svého klienta k jiné části než k jejich dotčeným pozemkům v dané lokalitě, nechť vyhodnotí takové vyjádření pořizovatel jako připomínku k změně č. 4B ÚP Zlín a řádně s ní pracuje způsobem uvedeným ve stavebním zákoně za subsidiárního použití zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“).

## **II. Území dotčené námitkou Odůvodnění námitky**

Klient je Vlastníkem pozemků specifikovaných na titulní straně těchto námitek. Klient je dotčen na svých vlastnických právech ke shora uvedeným pozemkům tím, že aktuálně projednávaná změna č. 4B ÚP Zlín řeší mimo změnu lokality U18 - tj. změna na plochu S0.1 č. 1184 (přestavba P78). Změna spočívá v tom, že část stabilizovaných ploch SP, V, Z\* a část zastavitelných ploch OS č. 141, 142 se mění na zastavitelnou plochu S0.1 č. 1184.

K této ploše je na str. 48 až 49 odůvodnění textové části změny č. 4B ÚP Zlín uvedeno: „*Navržená plocha je přestavbou stávajících zastavitelných ploch pro dopravní infrastrukturu (OS č. 141, 142 - původní trasa kapacitní silnice) a ploch smíšených průmyslových a výrobních (SP a V) na plochy určené pro tvorbu městského centra. Snahou je postupně přetvořit charakter činností a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet). Z větší části se v ploše nejedná o zásadnější změnu ve vztahu k existujícím činnostem, poněvadž obdobný dopad na existující činnosti tj. nemožnost rozvoje výroby) představuje i v platném územním plánu navržená zastavitelná plocha dopravy. Obsluha území je požadována z ulice Nábřeží a z budoucí Pravobřežní komunikace. Využití plochy je zároveň vzhledem k rozsahu a potřebě řešení vnitřní dopravní infrastruktury ve vazbě na strukturu zástavby a podrobnější podmínky prostorového uspořádání podmíněno zpracováním územní studie s ozn. US11. Výšková regulace zástavby max. 2NP pro rodinné domy a max. 5NP bez podkroví pro bytové domy a stavby občanského vybavení - podrobněji bude prověřeno v rámci požadované územní studie. Požadováno je dbát na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru Po veřejném projednání byl rozsah plochy významně zmenšen (o cca 213). Město zvážilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu S0.2 v západní části areálu Rybníků ustoupilo. Funkční určení dotčené plochy pro výše uvedené aktivity povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná, přesto, že na plochy S0.1 městského centra bezprostředně navazuje, přičemž funkce S0.1 - městské centrum nelze spojovat výhradně s náměstím, ale s obsahem takto vymezené plochy. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro funkce smíšené obytné žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jde o zásah racionální a přiměřený. Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 612010-103, publ. pod č. 255212012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce. Daná plocha je koordinována s aktualizovanou studií tzv. Pravobřežní komunikace - konkrétně „ Studie vedení kapacitní silnice - pravobřežní komunikace v úseku Prštné - Podbaba“ z července r. 2020 (Dopravně inženýrská kancelář). Studie prověřila vedení kapacitní komunikace od*

východního ramene křižovatky ulic Nábřeží x Přímá (k.ú. Prštné) po světelnou křižovatku místní komunikace s průtahem silnice 111490. Oproti předchozím studiím je tak kapacitní komunikace vedena ve stávající trase ul. Nábřeží podél Dřevnice, čímž nedojde k rozdělení průmyslového areálu Rybníky. Na základě prověření a nového stanovení územních nároků jsou upraveny plochy OS č. 141 a 142 - viz změnové lokality R05, R06 a R07."

Dále pak na str. 50 odůvodnění je uvedeno: „Do ploch občanského vybavení k tvorbě městského centra (S0.1) je doplněna plocha přestavby lokality Rybníky- S0.1 č. 1184 (viz změnová lokalita U18), která je přestavbou z větší části ploch pro dopravní infrastrukturu a z menší části stávajících ploch smíšených průmyslových a výrobních (SP a V), ozn. přestavby P78. Snahou je postupně přetvořit charakter činností a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet, což ostatně v částech s navrhovanou plochou pro silniční dopravu platí již dnes). Požadováno je dbát na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru, obsluha území z ulice Nábřeží a z budoucí Pravobřežní komunikace. Využití plochy je zároveň vzhledem k rozsahu a potřebě řešení vnitřní dopravní infrastruktury ve vazbě na strukturu zástavby a podrobnější podmínky prostorového uspořádání podmíněno zpracováním územní studie s ozn. US11. Výšková regulace zástavby max. 2NP pro rodinné domy a max. 5NP bez podkroví pro bytové domy a stavby občanského vybavení - podrobněji bude prověřeno v rámci požadované územní studie. Daná plocha je koordinována s akt. studií tzv. Pravobřežní komunikace - konkrétně „Studie vedení kapacitní silnice - pravobřežní komunikace v úseku Prštné - Podbaba" z července r. 2020 (Dopravně inženýrská kancelář)."

Na str. 66 až 67 odůvodnění je uvedeno: „Je navržena plocha S0.1 č. 1184 (viz změnová lokalita U18), která je přestavbou stávajících ploch smíšených průmyslových a výrobních (SP a V) a částí ploch pro dopravní infrastrukturu na plochy určené pro tvorbu městského centra (ozn. přestavby P78). Snahou je postupně přetvořit charakter činností a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet). Požadováno je dbát na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru, obsluha území z ulice Nábřeží a z budoucí Pravobřežní komunikace. Využití plochy je zároveň vzhledem k rozsahu a potřebě řešení vnitřní dopravní infrastruktury ve vazbě na strukturu zástavby a podrobnější podmínky prostorového uspořádání podmíněno zpracováním územní studie s ozn. US11. Výšková regulace zástavby max. 2NP pro rodinné domy a max. 5NP bez podkroví pro bytové domy a stavby občanského vybavení - podrobněji bude prověřeno v rámci požadované územní studie. Daná plocha je koordinována s aktualizovanou studií tzv. Pravobřežní komunikace - konkrétně „Studie vedení kapacitní silnice - pravobřežní komunikace v úseku Prštné - Podbaba" z července r. 2020 (Dopravně inženýrská kancelář). Studie prověřila vedení kapacitní komunikace od východního ramene křižovatky ulic Nábřeží x Přímá (k.ú. Prštné) po světelnou křižovatku místní komunikace s průtahem silnice 111490. Oproti předchozím studiím je tak kapacitní komunikace vedena ve stávající trase ul. Nábřeží podél Dřevnice, čímž nedojde k rozdělení průmyslového areálu Rybníky. Na základě prověření a nového stanovení územních nároků jsou upraveny plochy OS č. 141 a 142 - viz změnové lokality R05, R06 a R07. Podrobnější zdůvodnění je uvedeno v kap. B.4. Změna č. 4b ÚP Zlín - odůvodnění 67 Po veřejném projednání město zvážilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu S0.2 v západní části areálu Rybníků ustoupilo. Rozsah plochy se tak redukoval na třetinu původního rozsahu s tím, že cca 2/3 jejího rozsahu tvoří dle účinného ÚP plocha pro dopravní infrastrukturu (původní trasa Pravobřežní kapacitní komunikace). Ostatní požadavky zůstávají beze změn, požadavek na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru je stanoven pro územní studii (přesunuto s podmínek zastavitelné plochy)."

**Změnou č. 4B ÚP Zlín se tak nastavuje zcela nová funkce umožňující revitalizaci stávajících areálů (tj. umožňuje přestavbu).**

Dotčené pozemky klienta se aktuálně nachází dle stávajícího platného ÚP v lokalitě smíšené výrobní (plocha SP). V minulém roce jsem podával v zastoupení svého klienta námitky proti změně č. 4 ÚP Zlín, kde byla navržena změna z plochy smíšené výrobní na plochu S0.1 - plochu smíšenou obytnou v centrální zóně - městské centrum. Nyní dle grafické části změn y č. 4B ÚP Zlín vypadá, že bude u pozemků mého klienta zachována plocha smíšená výrobní (SP), ale v textové části návrhu změn y č. 4B ÚP Zlín je uvedeno, že námitka mého klienta se zamítá, přičemž za samotného textu odůvodnění rozhodnutí o námitce vyplývá, že podstatnou část okopíroval pořizovatel z jiných odůvodnění pro námitky jiných vlastníků, kdy tak plně nereaguje na námitku mého klienta, o kterém navíc hovoří nelogicky v množném čísle. Tudiž dle mého názoru není na základě shora uvedeného jednoznačně zřejmé při zohlednění textu odůvodnění námitky podané dříve mým klientem, zda jeho pozemky tedy skutečně budou dle změny č. 4B ÚP Zlín zachovány ve stávající ploše smíšené výrobní či nikoliv. K tomuto

podotýkám, že dle mého názoru je tak navrhované rozhodnutí o námitce mého klienta zcela zmatečné, když j í zamítá, ačkoliv z grafické části je zřejmé, že pořizovatel ÚP Zlín dospěl k závěru, že pozemky mého klienta není potřebné měnit na plochu S0.1. Ze shora uvedených důvodů tedy navrhuji, aby byla provedena oprava odůvodnění rozhodnutí o námitce tak, jak to odpovídá grafické části navrhované změny č. 4B ÚP Zlín.

Současně můj klient namítá, že navrhovaná změnová plocha U18 je změnou, která zásadně mění charakter dané lokality, která zde existuje od nepaměti a tvoří významnou průmyslovou část Statutárního města Zlína. Navrhovaná změna bude mít za následek mimo jiné ohrožení realizace podnikatelských aktivit i mého klienta, který tak bude reálně a vážně ohrožen v možnosti rozšířit své podnikatelské aktivity (zejm. rozšířit svůj stávající objekt v dotčené lokalitě za účelem rozšíření možnosti poskytování autoservisních služeb), kdy tak tato změna bude mít vážný negativní dopad na jeho podnikatelské aktivity. Není tak pravdou, že budou dotčeni navrhovanou změnou pouze majitelé pozemků zařazených do lokality U18 (zejm. v možnosti rozvíjení stávající plochy), ale též majitelé okolních pozemků u dotčené lokality, kteří budou reálně ovlivněni ve svých budoucích stavebních záměrech a jejich oprav požadavky navrhované lokality U18, které budou vyjadřovat majitelé jednotlivých budov, jehož budou součástí městského centra S0.1.

Navrhovaná plocha S0.1 v nově upravené verzi opět v dané lokalitě dle našeho názoru umožňuje zánik hlavního využití, kterým je výroba a skladování, a současně by umožnila v dané ploše umístování a povolování nejen staveb občanského využití, ale zejména staveb pro bydlení a staveb komerčních zařízení - obchodních domů, které jsou v současnosti dle aktuálního platného a účinného územního plánu v této ploše nepřipustné. **Taková zásadní změna, kterou by schválení změny č. 4B ÚP Zlín v předkládaném rozsahu přinesla, je zcela nevhodná, nechtěná a pro většinu současných vlastníků nemovitostí v předmětné ploše nepřipustná, vč. mého klienta, mající dalekosáhlé dopady do jejich podnikatelských aktivit.**

Na základě veřejného projednání, které se konalo dne 14. 4. 2022, jakož i na základě opakovaného veřejného projednání, které se konalo dne 23. 8. 2023, jsem nucen konstatovat, že nově upravená navrhovaná regulace nebyla ze strany pořizovatele stále řádně odůvodněna, a ani z ní nebylo nijak zřejmé, proč právě takové změny nejlépe odpovídá ochraně veřejných zájmů a zájmu samosprávy. K tomu si dovoluji poukázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 11. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, kde bylo judikováno, že *„má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.“* Odůvodnění, které jsem citoval výše v tomto textu považuji za zcela nedostatečné, protože je pouze obecnou proklamací dotčených hodnot, ale jejich bližší a důkladné poměrování, vč. přezkoumatelného odůvodnění, schází ve změně č. 4B ÚP Zlín. **Případná změna funkčního využití pozemků představuje hrubý a závažný nepoměr mezi dosavadním a novým funkčním využitím pozemků a tato změna musí být náležitě odůvodněna ve změně č. 4B ÚP Zlín, což se doposud nestalo (k tomu srov. obdobně např. rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. 9. 2015, č. j. 79 A 8/2014-124).**

Požadavek na náležitě odůvodnění projednávané změny je logický a nutný, protože zde dochází ke změně již po několik plně zastavěné lokality, což je zcela jiná situace oproti případu, kdy nějaký pozemek jedné osoby byl zařazen do zastavitelné plochy pro bydlení, kdy po dobu této změny žádný stavební záměr tato osoba nerealizovala a po čase dojde ke změně dotčené plochy, jejíž součástí je pozemek dané osoby, z plochy pro bydlení na plochu např. veřejných prostranství. Ve zmiňovaném modelovém případě je nepochybné, že pokud osoba měla stanovenou plochu pro bydlení, měla realizovat stavební záměr v době účinnosti daného územního plánu, který byl pro ni příznivý, přičemž tato osoba nemohla mít legitimní právní očekávání, že zůstane její pozemek, resp. daná plocha, neměnná v běhu času. Zatímco v případě, kdy daná osoba realizovala a užívá stavební záměry v souladu s příslušnou plochou dle územního plánu, má logicky silnější legitimní právní očekávání, že tato plocha již po svém zastavění nebude ohrožena změnami oproti plochám zastavitelným. Z těchto důvodů mám tak za to, že změna č. 4B ÚP Zlín byla nedostatečně odůvodněna, a to i s přihlédnutím shora uvedeného.

Navrhovanou změnou funkčního využití předmětné plochy by dle změny č. 4B ÚP Zlín došlo k vysoce konfliktním situacím způsobených stávajícími podnikatelskými aktivitami a novými uživateli vznikajících staveb pro bydlení a městské centrum, kdy tito se budou jen stěží přizpůsobovat, nadto respektovat stávající průmyslovou výrobu a skladování, a budou požadovat provedení technických úprav svých provozů. Stejně tak bude docházet k nežádoucím kolapsům souvisejících s nedostatečnou a přetíženou dopravní infrastrukturou v dané lokalitě nejen při výstavbě staveb pro bydlení, ale zejména při výstavbě komerčních zařízení - obchodních domů, která je nyní v této lokalitě nepřipustná.

Z žádného dokumentu, ani ze samotného veřejného projednání a opakovaného veřejného projednání, jsem nezískal informace, které by mě přesvědčily o nutnosti, vhodnosti a s právnosti navrhované změny. Naopak jsem opětovně nabyl dojmu, že tato úprava byla do změny č. 4B dána do územního plánu bez jakéhokoliv rozmyslu, bez řádného vyhodnocení

situace v dané ploše a rozumného zdůvodnění, přičemž se ukazuje, že byla tato změna provedena pouze na popud jednoho nejmenovaného budoucího investora. Z těchto důvodů považují tento návrh změny č. 4B ÚP vůči mému klientovi za zcela nepřiměřený, nelegitimní a nejasný, co do důvodu jeho potřeby a nutnosti, nadto není ani zřejmé, zda-li vůbec je situace pořizovateli v dané lokalitě známá, a kdy se s ní seznámil projektant. Je přeci povinností pořizovatele územního plánu postupovat tak, aby byl zjištěn skutkový stav, o němž nejsou důvodné pochybnosti, tedy v souladu se zásadou materiální pravdy.

Z návrhu změny č. 4B není ani zřejmé, proč bylo k této změně přistoupeno, zda vůbec umožňuje dosáhnout sledovaného cíle, resp. cože má být tímto sledovaným cílem. Mám za to, že zde žádný cíl není, chybí zde jakákoliv souvislost, a není ani zřejmé, který z veřejných zájmů dostal tímto přednost před zájmem vlastníků nemovitostí v dotčené ploše, mezi které patří i můj klient, a to s ohledem na nejasnosti při odůvodnění rozhodnutí o jeho dřívější námitce.

Navíc si dovoluji poznamenat, že výstavba napříč městem Zlínem hojně pokračuje (např. lokalita pod malenovským hradem apod.), kdy tak mám za to, že zastavitelných ploch k bydlení v budoucnu je zcela dostatek a není třeba aktuálně hledat nové plochy k bydlení, což také nebylo dostatečně zohledněno při tvorbě změny č. 4B ÚP Zlín.

Není z odůvodnění změny č. 4B ÚP Zlín ani zřejmé, proč má v dotčené lokalitě zvyknout městské centrum, zahrnující možnost výstavby veřejného občanského vybavení a obchodních center, kdy tento způsob využití je primárně zdůrazňován v citovaných částech změny č. 4B ÚP Zlín, přičemž dle názoru klienta, který v dané lokalitě podniká již řadu let, neshledává nutnost výstavby takových center. Navíc máme za to, že vůbec pořizovatel nevážil při navrhované změně též historické souvislosti a konsekvence dané lokality, která podporuje „image“ Statutárního města Zlín jakožto historicky průmyslového města se zcela specifickým umístěním jeho průmyslových ploch. Případným schválením změny č. 4B ÚP Zlín by toto bylo zcela popřeno.

**Zásahy do vlastnického práva musí mít dle ustálené judikatury zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny na základě zákona, z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů, vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (např. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS).** Tyto požadavky dle našeho názoru nejsou splněny, kdy i změna č. 4B ÚP Zlín je zjevně diskriminační, přičemž pořizovatel stále neodůvodnil přezkoumatelným způsobem, proč pouze někteří majitelé průmyslových objektů musí trpět tuto změnu zastavěných ploch na plochy městského centra.

Současně navrhuje, aby pořizovatel ÚP Zlín zvážil následující alternativu, aby vedle pozemků mého klienta ponechal ve stávající ploše smíšené výrobní též pozemky p. č. st. 5162, 1377/66, st. 5163, 1377/65, st. 5164, 1377/9 a st. 8387, které tak by přispěly k lepší oddělitelnosti rozdílných ploch, které pořizovatel plánuje v dané lokalitě Rybníky realizovat. Předem děkujeme za důsledné zvážení této alternativy.

**Můj klient se navrhovanou změnou č. 4B ÚP Zlín cítí dotčen na svých vlastnických právech, a s předloženým návrh č. 4B ÚP Zlín ve vztahu k výše specifikované ploše, v níž se nacházejí nemovitosti v jeho vlastnictví, zcela zásadně nesouhlasí, a požaduje, aby bylo upuštěno od jejího schválení. Prosíme též o zvážení alternativy uvedené výše v tomto textu.**

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitce se vyhovuje částečně**

Odůvodnění:

Podatel nejprve namítá údajnou zmatečnost návrhu změny č. 4B územního plánu, kterou odůvodňuje tvrzeným rozporem mezi grafickou částí návrhu a návrhem vypořádání jeho námítky k původnímu návrhu změny č. 4 ÚP, jež byla obsažena v návrhu textové části odůvodnění. Dále podatel tvrdí, že změna č. 4B územního plánu bude mít za následek ohrožení realizace jeho podnikatelských aktivit (zejména rozšiřování stávající výroby). Omezování výroby a skladování v průmyslovém areálu Rybníky je dle něj nepřijatelné, neboť areál Rybníky je historicky průmyslovým areálem, který založil legitimní očekávání v jeho neměnnost. Podatel dále tvrdí, že změnou č. 4B územního plánu budou v lokalitě vznikat konfliktní situace, které budou způsobeny nepřizpůsobivostí nových vlastníků staveb pro bydlení a městského centra a jejich požadavky na okolní výrobní. Zpochybňuje tak vhodnost navrhovaného řešení. Dále se podatel obává vzniku dopravních kolapsů z důvodu přetížení dopravní infrastruktury nově vznikajícími komerčními objekty. Dle podatele nebyla změna řádně odůvodněna, není z ní zřejmé, jak změna odpovídá veřejnému zájmu, ani nelze zjistit důvody, pro které je změna č. 4B územního plánu nutná, vhodná či správná. Podatel má za to, že změna byla provedena pouze na základě požadavku jediného investora. Podatel proto považuje změnu č. 4B vůči němu za nepřiměřenou a nelegitimní, a současně tvrdí, že není podložena zjištěným skutečným stavem lokality. V konečném důsledku považuje podatel změnu č. 4B územního plánu za diskriminační a v rozporu s požadavky ustálené judikatury.

Podatel v úvodu svých námítek uvádí, že v areálu Rybníky vlastní nemovitosti zapsané na LV č. 30001 k.ú. Zlín.

Nemovitosti ve vlastnictví podatele nejsou zahrnuty do předmětné změny č. 4B územního plánu Zlína, konkrétně do plochy přestavby P78. S touto plochou přestavby P78 pozemky podatele přímo sousedí. Přípustné způsoby využití pozemků podatele podle územního plánu zůstávají zachovány. Ve vztahu k výkonu vlastnických práv podatele k jeho nemovitostem a k možnostem jeho podnikatelské činnosti na a v těchto nemovitostech tak nedochází změnou č. 4B ÚP k žádné změně. Podatel v rámci prvního veřejného projednání uplatnil námitku ze dne 21. 4. 2022, kterou se vymezil proti stanovení funkčního využití SO.1 na jeho nemovitostech. Po prvním veřejném projednání došlo k úpravě regulace v průmyslovém areálu Rybníky, kdy funkční využití SO.1 bylo nakonec stanoveno pouze pro východní část areálu Rybníky. Změna č. 4B územního plánu tak podstatně zmenšila plochu přestavby P78 a dle jejího výroku (textové i grafické části), včetně odůvodnění, je zřejmé, že nemovitosti podatele nejsou zahrnuty do plochy přestavby P78 a i nadále si zachovávají funkční využití plochy smíšené výrobní – SP.

Požizovatel k tomu dále uvádí, že návrh vypořádání námitek k původnímu znění návrhu, který byl předmětem prvního veřejného projednání, není povinnou náležitostí upraveného návrhu změny územního plánu pro opakované veřejné projednání. Vzhledem ke skutečnosti, že podatel uplatnil námitku v rámci opakovaného veřejného projednání, má „přednost“ vypořádání této později uplatněné námítce, k navrhované změně č. 4B územního plánu. Přesto však požizovatel dává podateli za pravdu, že návrh vypořádání námítce ze dne 21. 4. 2022 byl chybný, neboť této námitce bylo částečně vyhověno. Pořizovatel proto změnil způsob vypořádání námítce ze dne 21. 4. 2022 a v tomto rozsahu vyhověl i aktuálně uplatněné námitce.

Co se týče zásahu změny č. 4B územního plánu do práv podatele, dle pořizovatele nemůže regulace plochy P78 způsobit nepřiměřený zásah do jeho práv. Je tomu tak zejména proto, že tato regulace vůbec nepůsobí následky, které podatel ve svých námitkách popisuje. K nepřiměřenému zásahu do práv podatele by došlo jen tehdy, pokud by důsledkem navrhovaného řešení bylo znemožnění využití ploch, v nichž se pozemky podatele nacházejí, k jejich současnému účelu. K tomuto závěru dospěl i Ústavní soud ve svém již výše citovaném usnesení ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. III. ÚS 3667/17, podle něž *„I po předmětné změně funkčního využití daných ploch v novém územním plánu se tedy stěžovatel může nadále věnovat činnostem provozovaným na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Práva stěžovatele vlastnit majetek (užívat své pozemky) a podnikat na něm tak nemohla být v důsledku regulace územním plánem v současnosti fakticky dotčena.“* Obdobně Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38 konstatoval, že: *„Pokud jde o intenzitu zásahu do vlastnického práva stěžovatele, je třeba zdůraznit, že stěžovatel může pokračovat ve všech činnostech, jež doposud provozoval na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Případné omezení stěžovatele tedy může nastat až ve spojitosti se změnou dosavadního způsobu využívání pozemků či se změnou příslušných rozhodnutí.“* Za této situace nepovažoval Nejvyšší správní soud za nepřiměřenou ani takovou změnu územního plánu, kterou bylo změněno přímo funkční využití pozemků ve vlastnictví navrhovatele, a to z ploch zemědělské výroby na plochy smíšené obytné.

**Změna č. 4B územního plánu podatele neomezuje v možnosti nadále provozovat na svých pozemcích a ve svých nemovitostech činnosti, které aktuálně provozuje na základě dosavadních rozhodnutí a povolení.** Změna se vůbec přímo nedotýká pozemků podatele, na nichž provozuje výrobní činnost. Tyto pozemky budou nadále součástí plochy smíšené výrobní, na nichž bude moci podatel i nadále pokračovat ve stávající podnikatelské činnosti. V souladu s podmínkami pro využití ploch smíšených výrobních – SP (str. 88 textové části územního plánu) **může podatel rozšiřovat svou podnikatelskou činnost** (autoservisní služby) a změna č. 4B územního plánu tuto možnost rozšiřování stávající výrobní podnikatele nijak neomezuje ani jinak neovlivňuje. Regulativ na nemovitostech podatele se změnou č. 4B územního plánu nemění.

Pokud podateli bude územní plán i nadále umožňovat podnikat na jeho pozemcích v současném rozsahu, když zde nedochází ke změně regulace, pak se podatel nemůže dovolávat ani zásahu do svého legitimního očekávání. **Stávající regulace průmyslového areálu Rybníky kromě toho nemohla založit legitimní očekávání podatele v její naprostou neměnnost.** Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011–316, plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání těchto osob spočívající v tom, že dané pozemky nebudou v budoucnu dotčeny žádnou změnou (obdobně také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č.j. 1 Ao 3/2010–161). Tvrzení podatele, že současná výrobní činnost je v souladu s průmyslovým charakterem, který se v areálu nachází historicky, tedy nezakládá legitimní očekávání podatele, že charakter průmyslového areálu Rybníky bude navždy neměnný.

Podatel se odvolává na průmyslový charakter areálu Rybníky, který zde dle jeho slov existuje od nepaměti a tvoří významnou průmyslovou část Statutárního města Zlína. Dle podatele pořizovatel dostatečně nevážil, že průmyslový areál Rybníky podporu „image“ Statutárního města Zlín *„jakožto historicky průmyslového města se zcela specifickým umístěním jeho průmyslových ploch“*.

Dle pořizovatele však tato tradice nepředurčuje, že město Zlín bude muset do budoucna bezpodmínečně respektovat, bez jakékoliv snahy o změnu, negativní vlivy spojené s průmyslovou výrobou v centru města. „Image“ města Zlín je dnes dán zejména charakterem a vzhledem původní výstavby z „baťovské“ doby, kterou město Zlín respektuje a usiluje o její zachování, nikoliv provozováním průmyslových činností v blízkosti městského centra. Dle názoru pořizovatele ostatně v obecné rovině k „baťovskému“ dědictví města Zlína patří právě schopnost přijímat i iniciovat změny ve způsobu využití svého území, které reagují na obecnější změny v celé společnosti. Samotný vznik Baťova výrobního areálu v dané lokalitě představoval, ve své době, zásadní změnu předchozího charakteru a způsobu využití území. Nebylo možné důvodně předpokládat, že by mělo jít o změnu poslední a že by stávající způsob využití areálu měl být bez jakékoli změny zachován „na věčné časy“.

Ostatně k přeměně ploch výrobních na plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum (SO.1) již v minulosti došlo ve východní části bývalého Baťova areálu, v blízkosti autobusového a vlakového nádraží, a to vydáním územního plánu Zlín z roku 2011 a jeho následnými změnami č. 2 a č. 3A a 3C. Postupná proměna plochy přestavby P78 tak navazuje na tyto již provedené změny, které postupně začleňují historicky výrobní plochy do městského centra. Nejde proto o žádnou skokovou, nekoncepční změnu. Historicky sice šlo o průmyslový areál, v mnohém se však od současného stavu lišil. V dřívějších dobách se jednalo o uzavřený výrobní areál jednoho vlastníka. Nyní se jedná o areál otevřený, kde provozuje výrobní činnost několik subjektů. Vedle provozů těchto subjektů se v areálu dále nachází pošta, univerzita, fitness centra, kavárna apod. Napadená změna na tento stav, kdy areál nadále neslouží jen průmyslové výrobě, navazuje a kontinuálně jej rozvíjí. Podatel proto neměl nejmenší důvod spoléhat se na to, že v areálu nebude docházet k žádným dalším změnám vedoucím k jeho revitalizaci a začlenění do městského centra.

Pokud podatel uvádí, že budoucí využití plochy P78, nacházejících se v blízkosti jím vlastněných pozemků, může v budoucnu ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků odkazuje pořizovatel na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že **vlastník nemá nárok na absolutní neměnnost využití svých pozemků podle územního plánu. Tím méně má potom takový nárok ve vztahu k pozemkům, jež sám nevlastní.** Kromě toho podatelem tvrzené možné následky nejsou nutným důsledkem vymezení plochy P78. Jde pouze o teoretickou možnost, která sama o sobě nepředstavuje dotčení práv podatele, tím méně pak nepřiměřený zásah do jeho práv.

Námítky podatele proti případnému novému způsobu využití jednotlivých pozemků v nově vymezené ploše P78 (SO.1), resp. proti nově navrženým stavbám, pokud by nepřiměřeně zasahovaly do práv podatele na využití jím vlastněných pozemků, budou muset být zohledněny příslušnými správními orgány v budoucích povolovacích řízeních (srov. k tomu výše citované usnesení Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 3667/17). Nelze proto dojít k závěru, že navržené vymezení plochy SO.1 je nepřiměřené, tím méně pak nezákonné, jen na základě abstraktní obavy podatele z budoucích negativních dopadů nových staveb v ploše P78 na možnosti využití jeho nemovitostí. K důsledkům změny č. 4B v ploše přestavby P78, které z ní vyplývají pro podatele, pořizovatel shrnuje, že:

- Podatel může i nadále na a ve svých nemovitostech podnikat a provozovat svou podnikatelskou činnost v současném rozsahu;
- Podatel může i nadále rozšiřovat svoji podnikatelskou činnost, co se týče provozu autoservisních služeb, tento rozvoj není změnou č. 4B nijak dotčen;
- Podatelé neplynou žádné povinnosti nebo omezení ze skutečnosti, že v ploše P78 budou moci být postaveny rodinné či bytové domy, neboť zajištění podmínek pro případné umístění takových staveb v této ploše, včetně dodržení hygienických limitů, bude povinností stavebníka, nikoliv podatele, k žádostem o úpravu řádně povolených provozů nebudou sousední vlastníci ničím oprávněni;
- Podatel se nemusí obávat případných podnětů ze strany budoucích sousedních vlastníků, pokud dodržuje povinnosti stanovené právními předpisy a vydanými povoleními k provozu. Obava z podání možných podnětů na dotčené orgány státní správy nemůže být důvodem pro vyhovění námítce podatele;

**Pořizovatel proto uzavírá, že stávající využití areálů Rybníky nezakládá legitimní očekávání podatele v jeho neměnnost do budoucna. Důsledky, které podatel dovozuje z navržené změny č. 4B územního plánu v ploše přestavby P78, nemají oporu ve znění změny č. 4B územního plánu. Zásadní je, že podatel bude moci i po změně č. 4B územního plánu na svých pozemcích a ve svých stavbách nadále provozovat svou podnikatelskou činnost a tu i do budoucna rozšiřovat. Předmětná změna územního plánu proto nepředstavuje nepřiměřený zásah do práv podatele.**

Co se týče namítané nejistoty a obavy z budoucích konfliktů mezi vlastníky jednotlivých nemovitostí, konstatuje pořizovatel, že územní plán, v navrhovaném znění, obsahuje jednoznačné podmínky pro budoucí využití území. Vlastníci výrobních areálů v ploše P78 mohou i nadále provozovat svoji výrobní činnost v nezměněném rozsahu, vlastníci výrobních areálů mimo plochu P78 v lokalitě Rybníky nejsou změnou č. 4B územního plánu nijak dotčeni a mohou tedy rovněž i nadále provozovat své výroby v souladu s dosavadní regulací území. **Obavy vlastníků stávajících výrobních provozů**

**by mohly být důvodné pouze v případě, že tyto provozy nedodržují podmínky stanovené příslušnými povoleními či právními předpisy.** V takovém případě může být provozovatel výrobní činnosti ze strany správních orgánů sankcionován či výroba omezena, a to bez ohledu na to, zda podnět k prošetření podal vlastník sousední nemovitosti či kdokoliv jiný. Pokud naopak stávající výroby splňují veškeré požadavky plynoucí z právních předpisů a příslušných povolení, pak nebude moci být žádný budoucí vlastník nemovitosti v ploše přestavby P78 s podnětem k jejich omezení úspěšný. V této souvislosti lze poukázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 12. 2010, č. j. 5 Ao 6/2010–65, němž se uvádí: „*Veškerá rozhodnutí správních orgánů, jež nabyla právní moci a nebyla posléze k tomu příslušným orgánem zrušena, požívají presumpce své zákonnosti a správnosti a jsou podle § 73 odst. 2 správního řádu závazná pro všechny správní orgány. To ovšem neznamená, že by nový územní plán či změna stávajícího územního plánu nemohly pro futuro vymezit plochy či koridory a stanovit podmínky pro jejich využití odlišným způsobem, než jak dosud stanoví územní rozhodnutí pro některé z pozemků, jež se mají stát součástí takového koridoru či plochy.*“ Pro úplnost pořizovatel dodává, že v případě výstavby akusticky chráněných staveb budou moci tyto stavby být povoleny pouze za splnění požadavků na ochranu před hlukem, přičemž zajištění této ochrany před nadměrným hlukem je **povinností stavebníka daného záměru**, mimo jiné za podmínek podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Pokud nebude moci stavebník zajistit náležitou ochranu před hlukem, pak zde akusticky chráněná stavba nebude moci být ani povolena. Omezení rozvoje svého provozu a podnikání spojuje podatel s tím, že se proti němu budou moci prostřednictvím námitek a připomínek bránit vlastníci a uživatelé nově povolených staveb v ploše P78. Možnost, že se vlastníci sousedních nemovitostí budou snažit iniciovat u správních orgánů různá řízení za účelem kontroly dodržování podmínek provozu podatele, však není nutně spojena s napadenou změnou územního plánu. Tomuto riziku je podatel vystaven již nyní tím, že jeho výroba probíhá v exponované oblasti, v níž se střetávají různé zájmy.

Stejně jako se podatel obává, že noví vlastníci budou brojit námitkami proti rozšiřování jeho provozu, mohou se stejně tak důvodně obávat noví vlastníci, že podatel (a další stávající vlastníci v lokalitě Rybníky) budou námitkami brojit proti jakémukoliv novému záměru. **Právo uplatňovat námitky z titulu dotčeného vlastníka musí být respektováno ve všech typech zástavby a ve všech plochách s různým funkčním využitím.**

Z výše uvedeného vyplývá, že námitka založená na obavách z případných podnětů či námitek ze strany budoucích vlastníků staveb v ploše SO.1 je nedůvodná. Územní plán nemůže chránit stávající výrobní objekty před možností dotčených vlastníků podávat námitky a případné podněty. **Pořizovatel má za to, že řádně povolená výrobní činnost, která dodržuje podmínky provozu dané povolením, může koexistovat se smíšenou zástavbou v ploše přestavby P78.**

K obavě týkající se dopravního přetížení lokality Rybníky pořizovatel uvádí, že využití plochy je vzhledem k rozsahu a potřebě řešení vnitřní dopravní infrastruktury ve vazbě na strukturu zástavby a podrobnější podmínky prostorového uspořádání **podmíněno zpracováním územní studie** s označením **US11**. Budoucí uspořádání dopravní infrastruktury v ploše P78 bude touto územní studií náležitě prověřeno tak, aby dopravní infrastruktura odpovídala předpokládaným záměrům.

Pořizovatel také nesouhlasí s tvrzením podatele, že regulace plochy přestavby P78 je nevhodná. Již dnes je areál Rybníky obklopen plochami, ve kterých se nachází plochy pro bydlení. Severně od areálu Rybníky vznikla nová obytná čtvrť, která je od průmyslového areálu oddělena úzkým pruhem zeleně. Zájemce o tyto plochy pro bydlení neodrazuje ani provoz betonárny, který je na severní hranici areálu. Stejně tak je areál Rybníky obklopen ze západní strany plochami smíšenými obytnými, kde rodinné domy přímo sousedí s areálem Rybníky. Zároveň z východní strany navazuje plocha P78 na objekty občanské vybavenosti, stejně tak v bývalém Baťově areálu, nacházející se z jižní strany plochy přestavby P78 za řekou, dochází v jeho východní části k postupné přeměně na plochy smíšené v centrální zóně. **I s ohledem na tyto skutečnosti nepochybuje pořizovatel o vhodnosti navrženého způsobu využití plochy přestavby P78.**

Návrh spočívající ve vymezení funkční plochy SO.1 v ploše přestavby P78 je dostatečně odůvodněn, a to zejména v kapitole C)2. Vymezení zastavitelných ploch, na str. 48 a násl. odůvodnění změny č. 4B územního plánu. Pořizovatel v odůvodnění návrhu jasně popisuje potřebu rozšíření ploch pro bydlení a občanskou infrastrukturu zejména v širším centru města Zlína. Tento zájem je jako klíčové téma obsažen i ve strategickém dokumentu města Zlína „Strategie rozvoje statutárního města Zlín do roku 2030“. Předmětná lokalita je v současné době od zbytku města svým využitím do značné míry izolovaná, ačkoliv se nachází v blízkosti městského centra a ze západní strany navazuje na plochu smíšenou obytnou. Změna funkčního vymezení této lokality proto povede k jejímu oživení a integraci s okolním územím. Dle politické vůle orgánů města, ale i dle aktuálních urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro smíšenou funkci centra města žádoucí.

Pořizovatel řešení považuje za vhodné i z toho hlediska, že se jedná o přestavbu plochy již zastavěné, v blízkosti městského centra, a pro uspokojení výše uvedených potřeb města Zlín tak řešení nevyžaduje rozšiřování zastavěného a zastavitelného území na úkor nezastavěného území. Pro plochu přestavby P78 dojde formálně k plošně omezenému

záboru pozemků ze zemědělského půdního fondu, konkrétně v rozsahu 1,06 ha v I. třídě ochrany ZPF v kulturách orná půda (0,48 ha) a zahrada (0,58 ha). Jedná se však o změnu využití výrobních ploch, které jsou součástí zastavěného území a **nejsou pro zemědělské účely využívány**. Dotčené zemědělské pozemky, které mají být změnou č. 4B územního plánu zabráný, představují z velké části zpevněné plochy výrobních areálů. Změnou č. 4B tak dochází pouze k formálnímu záboru zemědělských ploch, aniž by tak fakticky bylo zasaženo do zemědělského půdního fondu.

Cílem města Zlín je tedy plochu přestavby P78 postupně přetvořit v lokalitu, ve které jsou provozovány činnosti odpovídající plochám smíšeným městského centra. Ačkoliv nelze využití této plochy zužovat toliko na plochu pro bydlení, pro město Zlín je současně žádoucí, aby v ploše P78 vznikaly i stavby pro bydlení. Důvodem je jednak snaha o udržitelný rozvoj území, jednak i cíl vymezit v blízkosti městského centra další plochy pro bydlení, jak vyplývá z odůvodnění změny č. 4B ÚP Zlín.

Pořizovatel odůvodňoval potřebu nových ploch pro bydlení mj. i na základě „Expertního vyjádření II k potřebě bytů a zastavitelných ploch pro bydlení ve statutárním městě Zlín“ (leden, 2023). Expertní vyjádření docházelo, na základě vyhodnocení různých variant vývoje počtu obyvatel města a průměrného počtu obyvatel jednoho bytu, a to i s ohledem na počet neobydlených bytů, k závěru o potřebě cca 4000 nových bytů do roku 2037, z toho cca 2500 nových bytů na nových plochách vymezených v územním plánu. Vyjádření dále vysvětlovalo, že hlavním ním důvodem pro zvýšení podílu ploch pro rodinné domy v centrální části města, vůči domům bytovým je, že v opačném případě dochází k nadměrné suburbanizaci v zázemí města Zlína, která má řadu negativních dopadů na udržitelný rozvoj.

Nicméně k Expertnímu vyjádření II. pořizovatel obdržel řadu námitek a připomínek. Při jejich vyhodnocování bylo zjištěno, že některé použité údaje nebyly jednoznačně podepřeny dohledatelnými statistickými údaji, což by mohlo způsobit nepřezkoumatelnost výpočtu potřeby ploch bydlení. Z toho důvodu se pořizovatel rozhodl udělat výpočet znovu tak, aby byl zcela jednoznačný. Na základě doložených statistických údajů z ČSÚ o vývoji počtu obyvatel, bytů, zalidněnosti obydlí bytů, přírůstku neobydlených bytů a přírůstku bytů v zastavěném území **bylo konsistentně prokázáno**, že město Zlín pro svůj rozvoj do budoucna potřebuje další rozvojové plochy bydlení a to v poměru 48,6 % pro RD a 51,4 % pro BD. Celkem je potřeba vyčíslena na 328 ha ploch. Výpočet včetně odůvodnění je součástí odůvodnění změny 4B. Nový výpočet potřeby vymezení ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a na něm založené nové odůvodnění této potřeby zcela nahrazuje výpočet potřeby dle Expertního vyjádření II a dosavadní odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení na Expertním vyjádření II založené, vyjma přílohy č. 2 Expertního vyjádření II, která se zabývá analýzou velikosti pozemku potřebného pro výstavbu RD. Příloha č. 2 Expertního vyjádření II zůstala podkladem pro nový výpočet potřeby ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a zůstává tak nadále součástí odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení.

Z tohoto závěru pořizovatel vycházel mj. při vymezení plochy přestavby P78.

Pořizovatel dále vychází z předpokladu, že nedostatek nemovitostí určených k bydlení způsobuje jejich zdražování. Tomuto negativnímu trendu, který je zřetelný ve všech větších městech, se snaží pořizovatel vyhnout právě vymezením ploch, ve kterých budou moci nové byty a rodinné domy vznikat. Pokud má město Zlín efektivně zajistit možnost bydlení pro své občany, včetně vytvoření předpokladů pro to, aby se počet obyvatel města Zlín nadále nesnižoval, **musí k tomu na svém území vytvořit vhodné předpoklady**, např. právě vymezením ploch v rámci územního plánování. Vzhledem k přepokládanému polyfunkčnímu využití plochy přestavby P78, které by mělo vytvořit i nová pracovní místa, je stanovení funkčního využití SO.1 racionálním využitím plochy P78.

Kromě všech výše uvedených skutečností, které zdůvodňují legitimitu a racionalitu vymezení plochy P78, poukazuje pořizovatel na skutečnost, že Ústavní soud ve své judikatuře opakovaně potvrdil, že pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební zákon a jiné právní předpisy, je **rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku** (například nálezy ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 nebo ze dne 12. 5. 2020, sp.zn. III. ÚS 709/19, podle něž **„Rozhodování o rozvoji spravovaného území je základním právem obce a jde o výkon práva na územní samosprávu zaručeného v čl. 8, čl. 100 odst. 1, čl. 101 odst. 1 a čl. 104 odst. 2 ve spojení s čl. 101 odst. 4 Ústavy České republiky.“** Obdobně se vyjádřil také Nejvyšší správní soud v rozsudcích ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103 nebo ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011-150.

Zároveň podle citovaného nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 482/10 platí, že **„Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“** V rámci těchto mantinelů je samospráva oprávněna stanovit budoucí způsob využití



jednotlivých částí svého území a rovněž tento způsob využití v odůvodněných případech měnit. Podle rozsudku Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 11. 2018, č. j. 2 As 81/2016-157, odst. [240] platí, že: „V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. **Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku.**“ Podle již výše citovaného usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120 jsou pak mj. právě s ohledem na nutnost harmonizace různých zájmů, které se v konkrétním území střetávají, dotčení vlastníci povinni strpět omezení, která pro ně z územního plánu vyplývají, pokud nepřesáhnou spravedlivou míru.

**Požizovatel vzal v potaz jak potřebu a zájem města Zlína vymezit novou plochu pro rozšíření městského centra, tak zájem podatele a dalších vlastníků na zachování dosavadního způsobu využití jejich pozemků a provozů.** Proto také, kromě výslovného zakotvení této možnosti v podmínkách využití nově vymezované plochy SO.1, došlo po prvním veřejném projednání návrhu změny č. 4 k významnému omezení rozsahu této plochy.

Požizovatel také zdůrazňuje, že přeměna plochy P78 na plochu SO.1 je kompromisem rovněž mezi soukromými zájmy vlastníků nemovitostí v lokalitě Rybníky. Společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o., které v ploše P78 vlastní podstatnou část pozemků, požadovaly vymezení plochy SO.1 v celé lokalitě Rybníky, zatímco ostatní vlastníci žádali o zachování stávajícího využití plochy. Pořizovatel s ohledem na oba tyto konkurující zájmy a na stanovené cíle města Zlína na vytváření a rozvoji moderního a udržitelného centra města, přistoupil k navrženému řešení dle změny č. 4B ÚP Zlín. Pořizovatel proto vymezil plochu SO.1 pouze ve východní lokalitě, která se nachází v těsné blízkosti městského centra a v její části mají společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o. většinu pozemků (přičemž tyto společnosti taktéž uplatnily námítky k návrhu změny č. 4B územního plánu, v nichž požadovaly, aby bylo funkční využití celého areálu Rybníky změněno na plochu SO.1) a s ohledem na zájmy ostatních vlastníků výrobních objektů ponechal v západní části lokality Rybníky stávající výrobní plochu. Jelikož změna funkčního využití v ploše P78 umožňuje zachování stávající výrobní činnosti, má pořizovatel, z již výše podrobněji rozvedených důvodů, za to, že předmětná změna funkčního využití plochy P78 nemůže nepřiměřeně zasáhnout do práv vlastníků stávajících výrobních objektů v ploše P78.

**Přijaté řešení tedy představuje kompromis, který umožňuje realizovat oba uvedené zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován, a aniž by byl jakýkoliv z nich významně omezen.** Toto řešení nelze hodnotit jako diskriminační, neboť jeho prostřednictvím nedochází k bezdůvodnému zvýhodnění jedné skupiny vlastníků oproti jiné skupině nacházející se v rovnocenném postavení. Ke zvýhodnění jedné skupiny vlastníků by naopak došlo, pokud by bylo požadavkům podatele bezesbýtku vyhověno. Samotná skutečnost, že podatel považuje změnu funkčního využití části řešeného území za nežádoucí pro své podnikatelské záměry, nemůže vést k závěru, že pro změnu neexistuje legitimní důvod, a jak vyplývá z výše uvedeného, nedochází k faktickému omezení práv podatele.

Požizovatel k tvrzené hrubému a závažnému nepoměru mezi dosavadním a novým funkčním využitím východní části lokality Rybníky uvádí, že aktuálně je na většině navržené plochy přestavby P78 vymezena plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS), pro silniční koridor č. 141, 142. Vzhledem k přijetí nového řešení a vedení silničního koridoru č. 141, 142 po nové trase, **bylo třeba provést revizi funkčního využití předmětné plochy.** Postupná proměna plochy přestavby P78 navíc navazuje na již provedené změny ve východní části bývalého Baťova areálu, které postupně začleňují historicky výrobní plochy do městského centra. Nejde proto o žádnou skokovou, nekoncepční změnu, naopak navazuje na již dříve provedené a kontinuálně jej rozvíjí. Vzhledem k tomu, že tato změna byla řádně odůvodněna, je v souladu se závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 11. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50.

Vzhledem k těmto skutečnostem a dalším důvodům, uvedeným v odůvodnění změny č. 4B územního plánu Zlína, zejména v kapitole C)2. Vymezení zastavitelných ploch, na str. 48 a násl., nemůže být změna funkčního využití části areálu Rybníky považována za nedostatečně zdůvodněnou, nelegitimní ani nepřiměřenou. Změna č. 4B územní plánu naplňuje veškeré požadavky stanovené v usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120.

Požizovatel tedy uzavírá, že ve fázi porřízení změny územního plánu byly zájmy podatele zohledněny dostatečně. Řešené území bylo na základě racionálního kritéria přirozeně rozděleno na dvě části, přičemž západní části se změna č. 4B ÚP Zlín nijak přímo nedotýká a ve východní části bylo změnou č. 4B ÚP Zlín změněno funkční využití na plochu smíšenou v centrální zóně – městské centrum, která umožní zachování stávající výroby v nezměněném objemu. Vzhledem k tomu, že vlastníci nemovitostí v ploše přestavby P78 budou moci i nadále provozovat svoji podnikatelskou činnost, nezasáhne

změna do práv těchto vlastníků nepřiměřeným způsobem. **Tím spíše nemůže takto zasáhnout do práv podatele a dalších vlastníků nemovitostí mimo samotnou plochu přestavby P78.** Navíc je nutné zohlednit také legitimní zájem na dosažení stanovených cílů města, podpořený politickým rozhodnutím zastupitelstva, na oživení lokality a její začlenění do urbanistické koncepce města jako plochy využitelné pro polyfunkční městské centrum. **Pořizovatel má s ohledem na výše uvedené za to, že výsledné řešení je kontinuální změnou v území, která respektuje zásadu minimalizace zásahu do práv dotčených vlastníků.**

## 5. TAŠ-STAPPA beton, spol. s r. o., STAPPA mix, spol. s r. o., Lubomír Padrta

Námítka ze dne 29. 8. 2023, doručená pořizovateli dne 30. 8. 2023

V souladu s oznámením pod čj. MMZL 147532/2023 ze dne 19.07.2023, sp. zn. MMZL 036748/2023 (dále jen „Oznámení“) vyvěšeného na úřední desce statutárního města Zlín, Magistrát města Zlína, náměstí Míru 12, 760 01 Zlín (dále jen „MěÚ Zlín“ nebo jen „pořizovatel“), kterým oznamuje Oddělení prostorového plánování, středisko územního plánování MěÚ Zlín (dále taky jen „správní orgán“), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. a) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), který vede podle § 52 stavebního zákona a § 172 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) zahájení řízení o opakovaném veřejném projednání návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína a Vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína na udržitelný rozvoj území (dále jen „ÚP Zlín – 4B“ nebo jen ve zkratce „ÚPZ- 4B“).

Správní orgán současně nařídil veřejné projednání návrhu ÚP Zlín – 4B na den 23.08.2023 v 15:30 h a stanovil lhůtu na podání námitek a připomínek nejpozději do sedmi (7) dnů ode dne veřejného projednání.

### Vymezení přímého dotčení práv podatelů, kteří podávají námítky:

Podatelé, ač jsou vlastníky sousedních nemovitostí změnové lokality U18 (č. 1184), je nutné se u každého zabírat mírou dotčení jeho práv a ty zohlednit při vypořádání námitek (připomínek), a to s ohledem na jejich míru dotčení, kterou již Nejvyšší správní soud ve své judikatuře jednoznačně popsal.

Pro rozsah dotčených práv je především nutné posoudit zásah do vlastnictví (vlastnického práva) a práva na svobodu podnikání (narušení stávajícího podnikání) ve stávající průmyslové, výrobní a skladovací oblasti. Stávající provozovny mají značný dopad na své okolí (imise z provozovny podatele). Betonárna Zlín - Prštné byla postavena v roce 2000 a slouží pro výrobu betonových směsí, jakož i skladování příslušných surovin, materiálu a příslušné techniky. Na betonárně je mimo jiné k dispozici 5 zásobníků pro sypké materiály, jako jsou cement, struska, popílek, vápenec a anhydrit, dále pak 5 zásobníků pro různé druhy kameniva a 10 zásobníků pro přísady používající se pro zlepšení vlastností betonu a dále volné skladovací plochy sypkého materiálu (haldy na terénu) včetně přepravníkových a dopravních pásů apod. Dále podatel podniká v oblasti pilařské a dřevařské výroby, výroby stavebních hmot a dílců apod., jak je zřejmé z živnostenského rejstříku vztahující se na podatele. S tímto provozem (provozovnou) je spojena vysoká hluková a dopravní zátěž na okolní nemovitosti (nyní průmyslovou a výrobní část), a to i především imisemi (prach, zápach, hluk apod.), také vliv na dopravu nákladními vozy a samotným provozem.

V posledních letech došlo k rozsáhlé modernizaci výroby, obslužných provozů, technického zázemí apod., tj. ke značné investici převyšující 100 mil. Kč, kdy podatel vynaložil značné náklady za účelem rozvoje svého podnikání a udržitelnosti do budoucna, včetně možnosti jeho dalšího rozvoje.

V případě, že by prošel návrh změny územního plánu ÚP Zlín – 4B, došlo by k zamezení dalšího podnikání a možného vývoje a došlo by k nucenému útlumu (zániku podnikání se značnou škodou), jak je definováno v odůvodnění ÚP Zlín – 4B a viz níže v textu.

Pro odstranění pochybností - z důvodu skokové změny v území (z dopravy, výroby a průmyslu na bydlení), tj. ke zcela odlišnému účelu - je přímé dotčení práv podatelů vnímáno ve smyslu rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 24.10.2007, pod čj. 2 Ao 2/2007-73 (všechny rozsudky NSS dostupné z: <https://www.nssoud.cz>), kdy lze dovodit, že:

*„(…) pojem „dotčenost“ je nutno vykládat širěji nežli jen tak, že může být naplněn pouze u vlastníků pozemků a staveb, na které změna územního plánu přímo dopadá. „Dotčenost“ se ovšem nevyčerpává ani v hranicích mechanicky vnímaného „sousedění“ pozemků či staveb určitých vlastníků s těmi pozemky a stavbami, na něž dopadá změna územního plánu; dotčen totiž může být - ovšem spíše výjimečně - i vlastník pozemku (stavby) vzdálenější, má-li zamýšlená změna územního plánu takovou povahu, že při jejím provedení je reálné podstatné ovlivnění poměrů i na tomto pozemku či stavbě. „Dotčenost“ se proto musí posuzovat materiálně s důkladným uvážením poměrů příslušné lokality, konkrétních pozemků či staveb, ve vztahu, k nimž se dotčenost posuzuje, a povahy změn územního plánu.“*

V případě, pokud správní orgán rozhodne, že uvedené osoby (podatelé) nemohou podat námitku (přímého dotčení nemovitostí), pokládejte uvedené námítky za připomínky.

Úvodem je nutné sdělit, že výše uvedení podatelé se plně odkazují na své předchozí podání

- Návrh Změny č. 4 Územního plánu Zlína - námítky dotčené osoby proti návrhu změny územního plánu - ze dne 20.04.2022 (dále jen "Podání ze dne 20.04.2022"), které nyní doplňují o níže uvedené doplňující námítky. Podání ze dne 20.04.2022 je stále aktuální a je součástí těchto námítek, tím je připojeno v příloze tohoto podání, kdy uvedené námítky jsou platné i pro opakované projednávání změny ÚP Zlín, tj. ÚP Zlín – 4B.

Ve stanovené lhůtě tímto jako vlastníci výše uvedených nemovitostí podáváme společně doplňující

### **n á m í t k y ,**

a to v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona směřující do textové a grafické části a k samotnému procesu pořizování územního plánu statutárního města Zlín (ÚP Zlín), vztahující se na část územního plánu dotýkajícího se shora uvedených pozemků a staveb, a to především v lokalitě tzv. „Rybníky“, na kterém se navrhuje změnová plocha - viz fotografie č. 1 - a zásadně se mění využití ze stávajících funkčních ploch:

- a) plochami DS, tj. plochami dopravní infrastruktury - silniční doprava („DS“);
- b) plochami SP, tj. plochami smíšenými výrobními („SP“);
- c) plochami V, tj. plochami výroby a skladování („V“).

Vždy se jedná o celé území dotčené návrhem změny ÚP Zlín na předemných pozemcích v dané lokalitě podle výše uvedeného Koordinačního výkresu (fotografie č. 1) a části změny uvedené u Hlavního výkresu 1.82, 07/2023 (fotografie č. 2, 3 a 4).

Původně dotčená lokalita (funkční využití SP, V a DS), kde je dlouhodobý průmysl, výroba a skladování, včetně staveb pro dopravu, kde nejsou žádné objekty pro bydlení či ubytování a je vymezen ul. Nábřeží (řekou Dřevnice a Pasecký potok), bytová výstavba v ul. K Rybníkům, Cyklistická - U Stadionu. Obdobná lokalita stejného či podobného využití (mimo bydlení) je i přes řeku Dřevnici na druhém (levém břehu) - viz fotografie č. 3 a 4.

Pro ÚP Zlín – 4B je tedy určeno pro danou lokalitu toto (str.5 - Návrh - textová část a str. 39, 70, 102 a další - textová část úplné znění):

Část stabilizovaných ploch SP, V a část zastavitelných ploch DS č. 141, 142 se mění na zastavitelnou plochu S0.1 pod č. 1184.

Plánované využití je pro: Plochy smíšené v centrální zóně - městské centrum (S0.1) - změnová lokalita U18.

Jedná se o přestavbu (P78 pod č. 1184), S0.1 pro využití - využití území pro městské centrum, kde bude přípustné (povoleno):

- *obsluha území z ulice Nábřeží a z budoucí Pravobřežní komunikace;*
- *výšková regulace zástavby max. 2NP pro rodinné domy a max. 5NP bez podkroví pro bytové domy a stavby občanského vybavení;*
- *využití území pro umístování akusticky chráněných staveb (bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb) pouze jako podmíněně přípustné využití území za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky;*
- *zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování.*

(Pozn. Další požadavek je na: v územní studii prověřit dopravní infrastrukturu v lokalitě ve vazbě na strukturu zástavby a podrobnější podmínky prostorového uspořádání; dbát na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru).

Dle ÚP Zlín - odůvodnění textová část (str. 16, 19 odůvodnění návrhu ÚP Zlín bod (5, 7)) je shodně uvedeno, že se jedná o (zvýraznění provedl podatel):

- *eliminaci působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel, a to především s ohledem na vymezení nových ploch pro obytnou zástavbu s dostatečným odstupem od vymezených koridorů dopravní infrastruktury. Je respektováno - územním plánem jsou vytvořeny podmínky vedoucí k minimalizaci negativních vlivů na lidské zdraví. U problematičtějších lokalit jsou v ÚP navrženy plochy přestavby. Nové plochy pro obytnou zástavbu jsou navrhovány v dostatečné vzdálenosti od průmyslových areálů nebo jsou navrhována opatření k eliminaci negativních vlivů. Změna č. 4B danou koncepcí rozvíjí např. vymezením nových ploch přestavby. Vymezena je plocha k přestavbě části areálu Rybníky, kde využití území pro umístování akusticky chráněných staveb (bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb) je pouze jako podmíněně přípustné využití území za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky*

- vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů výrobní činnosti na bydlení, především situováním nových ploch pro obytnou zástavbu s dostatečným odstupem od průmyslových nebo zemědělských areálů

Je respektováno - územním plánem jsou vytvořeny podmínky vedoucí k minimalizaci negativních vlivů na lidské zdraví. U problematičtějších lokalit jsou v ÚP navrženy plochy přestavby. Nové plochy pro obytnou zástavbu jsou navrhovány v dostatečné vzdálenosti od průmyslových areálů nebo jsou navrhována opatření k eliminaci negativních vlivů. Změna č. 4B danou koncepcí rozvíjí např. vymezením nových ploch přestavby. Pro plochu přestavby SO. 1 č. 1184 je využití území pro umístění akusticky chráněných staveb (bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb) pouze jako podmíněně přípustné využití území za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky.

Dle ÚP Zlín - odůvodnění textová část (str. 32 odůvodnění návrhu ÚP Zlín) je uvedeno, že se jedná o:

Z Politiky územního rozvoje CR v platném znění vyplývají některé priority územního plánování, např. prioritní (24a) Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových areálů. Zejména požadavek č. 11 (areál Rybníky - 5, 1 ha) by měl být posouzen ve vzájemných vztazích, aby byly eliminovány budoucí střety plynoucí z rozdílného funkčního využití této plochy pro bydlení vs. rozsáhlé stávající plochy výroby a skladování V a plochy smíšené výrobní SP.

Dle ÚP Zlín - odůvodnění textová část (str. 48 odůvodnění návrhu ÚP Zlín) je uvedeno, že se jedná o (zvýraznění provedl podatel):

#### **Navrhované plochy přestavby:**

##### **SO.1 č. 1184 (přestavba P78) - změnová lokalita U18 (6,07 ha)**

Navržená plocha je přestavbou stávajících zastavitelných ploch pro dopravní infrastrukturu (DS č. 141, 142 - původní trasa kapacitní silnice) a ploch smíšených průmyslových a výrobních (SP a V) na plochy určené pro tvorbu městského centra. Snahou je postupně přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet). Z větší části se v ploše nejedná o zásadnější změnu ve vztahu k existujícím činnostem, poněvadž obdobný dopad na existující činnosti (tj. nemožnost rozvoje výroby) představuje i v platném územním plánu navržená zastavitelná plocha dopravy. Obsluha území je požadována z ulice Nábřeží a z budoucí Pravobřežní

komunikace. Využití plochy je zároveň vzhledem k rozsahu a potřebě řešení vnitřní dopravní infrastruktury ve vazbě na strukturu zástavby a podrobnější podmínky prostorového uspořádání podmíněno zpracováním územní studie s ozn. US11. Výšková regulace zástavby max. 2NP pro rodinné domy a max. 5NP bez podkroví pro bytové domy a stavby občanského vybavení - podrobněji bude prověřeno v rámci požadované územní studie.

Požadováno je dbát na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru.

Po veřejném projednání byl rozsah plochy významně zmenšen (o cca 213). Město zvážilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu SO.2 v západní části areálu Rybníků ustoupilo. Funkční určení dotčené plochy pro výše uvedené aktivity povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná, přesto, že na plochy SO. 1 městského centra bezprostředně navazuje, přičemž funkce SO.1 - městské centrum nelze spojovat výhradně s náměstím, ale s obsahem takto vymezené plochy. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro funkce smíšené obytné žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jde o zásah racionální a přiměřený.

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 612010-103, publ. pod č. 255212012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Daná plocha je koordinována s aktualizovanou studií tzv. Pravobřežní komunikace - konkrétně „Studie vedení kapacitní silnice - pravobřežní komunikace v úseku Prštné - Podbaba“ z července r. 2020 (Dopravní inženýrská kancelář). Studie prověřila vedení kapacitní komunikace od východního ramene křižovatky ulic Nábřeží x Přímá (k.ú. Prštné) po světelnou křižovatku místní komunikace s průtahem silnice 11/490. Oproti předchozím studiím je tak kapacitní komunikace vedena ve stávající trase ul. Nábřeží podél Dřevnice, čímž nedojde k rozdělení průmyslového areálu Rybníky. Na základě prověření a nového stanovení územních nároků jsou upraveny plochy OS č. 141 a 142 - viz změnové lokality R05, R06 a R07.

Dle ÚP Zlín - odůvodnění textová část (str.79 odůvodnění návrhu ÚP Zlín) je uvedeno, že se jedná o (zvýraznění provedl

podatel):

#### **e) Plochy smíšené obytné v centrální zóně - městské centrum - S0.1**

V k.ú. Zlín je navržena plocha **S0.1 č. 1184** (změnová lokalita **U18**), která je přestavbou zastavitelných ploch pro dopravní infrastrukturu a stávajících ploch smíšených průmyslových a výrobních (SP a V) na plochy určené pro tvorbu městského centra. Snahou je postupně přetvořit charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet). Daná plocha je koordinována s aktualizovanou studií pravobřežní komunikace.

Plocha představuje zábor v rozsahu **1,06 ha v I. třídě ochrany ZPF v kulturách orná půda (0,48 ha) a zahrada (0,58 ha)**. Jedná se o změnu využití výrobních ploch, které jsou součástí zastavěného území a nejsou pro zemědělské účely využívány. Dotčené zemědělské pozemky představují z velké části zpevněné plochy areálů. **Změnou č. 4B se nastavuje nová funkce umožňující revitalizaci stávajících areálů (přestavba).**

**Podle textové části stávajícího ÚP Zlín (str. 85. 86) je pro plochy S0.1 stanoveno:**

##### Přípustné využití:

- pozemky staveb veřejného občanského vybavení
- pozemky staveb komerčních zařízení - obchodních domů
- pozemky staveb pro bydlení
- pozemky staveb pro komerční zařízení
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky sídelní zeleně
- stávající výroba v nezměněném objemu

##### Nepřípustné využití:

- činnosti, které jsou v rozporu s přípustným využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- pozemky staveb komerčních zařízení - nákupních center

##### Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb pro nerušící výrobu za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí

#### **Navrhovaná změna - návrh změny územního plánu - požadavek namítajících podatelů:**

Podatelé navrhuji provést změnu v návrhu ÚP Zlín – 4B a ponechat stávající využití území podle stávajícího využití nemovitostí a ponechat převažující využití podle ÚP Zlín, resp. zachovat lokalitu s funkčním využitím, a to především pro:

- a) plochami SP, tj. plochami smíšenými výrobními („SP“);
- b) plochami V, tj. plochami výroby a skladování („V“);
- c) plochami DS, tj. plochami dopravní infrastruktury - silniční doprava („DS“),

a to vždy podle stávajícího (aktuálního) využití daných nemovitostí s přihlédnutím na plánované veřejné prostranství jehož součástí by byly komunikace.

Odůvodnění změny ÚP Zlín – 4B v části změny U18, tedy s umožněním využití daného území i k realizaci např. „obchodních domů“ je v přímém rozporu s nepřipustným využitím podle stávajících podmínek ÚP Zlín pro území S0.1.

Dále je v textu návrhu ÚP Zlín uvedeno, že pořizovatel „dbá a splnil“, že „**Vymezoval plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových areálů.**“ Není zřejmé, jak byly podmínky splněny, když se tyto plochy vymezují **přímo v plochách** pro dopravu, průmysl a výrobu, anebo v její těsné blízkosti (a tyto výrobní procesy se dále mají omezovat).

**Navrhované změny ÚP Zlín – 4B si ve svém odůvodnění a závěrech protirečí a uvádí protichůdné a zcela účelové závěry svého hodnocení, které nemají oporu ve skutkovém stavu (stávajícím využití ploch se znalostí místa plánovaných změn).**

Námítky (připomínky):

Doplnění Podání ze dne 20.04.2022, které je stále aktuální - týká se i ÚP Zlín – 4B - se doplňuje o níže uvedené námítky:

#### **1) Námítky č. I - plocha zástavby, způsoby využití, struktura zástavby:**

Uvedení podatelé shodně namítají změnu využití stávající lokality, resp. namítají i to, že má dojít ke změně i ve zmenšeném dotčeném území U18 (6,07 ha) k „přestavbě stávajících ploch“ smíšených průmyslových a výrobních (SP a V) a nyní větší části ploch pro dopravní infrastrukturu (DS) na plochy určené pro tvorbu městského centra - plochy smíšené v centrální zóně - městské centrum (S0.1) (např. pro bydlení v BD až o 5.NP bez podkroví) z důvodu negativního vlivu na sousední nemovitosti a jejich dosavadní využívání.

## Navrhujeme:

*Podatelé navrhuji ponechat stejné řešení v daném území, tj. ponechat převažující způsob využití smíšených průmyslových a výrobních ploch (SP a V) a části ploch pro dopravní infrastrukturu (OS) (veřejné prostranství pro umístění komunikací). V případě povolení změny v území - povolení přestavby - plně vynechat a znemožnit umístit a povolit stavby pro jakékoliv trvalé bydlení (zakázat stavby RD, BD apod.), tj. z plochy OS doplnit plochy SP a V, a to podle stávajícího využití nemovitostí (stávajících areálů).*

## Odůvodnění námítky:

Neskrývanou snahou pořizovatele je postupně přetvořit charakter činnosti a stávající zástavby v dané ploše, a to na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. až do 5.NP bez podkroví, s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet). Kdy pořizovatel ve svém odůvodnění uvádí zcela nesprávnou a z žádných dokladů neseznatelnou argumentaci pro potřebu bydlení, a to, že:

*„Z větší části se v ploše nejedná o zásadnější změnu ve vztahu k existujícím činnostem, poněvadž obdobný dopad na existující činnosti (tj. nemožnost rozvoje výroby) představuje i v platném územním plánu navržená zastavitelná plocha dopravy.“*

Pořizovatel vůbec nezohledňuje zásadní rozdílný vliv stávajících a případných budoucích staveb pro „dopravu“ (dle stávajících podmínek) a případného území jako celku, kde jsou umístěny průmyslové výrobní a jiné provozovny (SP a V), kdy pořizovatel hodlá využívat plochy zcela změnit. Je nutné posoudit tyto vzájemné souvislosti a napojení s plochou „dopravy“, kdy se toto užívání a tím i funkční celky nyní nevyklučují, resp. nevznikají žádné případné kolize práv a předpoklad pro vyvolané spory do budoucna - funkční využití ploch se nyní doplňuje. NEJEDNÁ se nyní o žádné plochy pro možnost bydlení, proto není dopad původního znění ÚP Zlín a stávající plánované změny bez zásadních změn, pokud se plánují plochy smíšené v centrální zóně - městské centrum - S0.01, jak uvádí účelově pořizovatel. **Změny ÚP Zlín – 4B jsou zcela zásadní a zcela podstatné.**

Pořizovatel nereflkuje stávající zastavěnost a potencionální a smysluplné plánované využití pro další možnou výstavbu v celé ploše. Plánované využití ÚP Zlín – 4B zcela neodpovídá současnému již povolovanému využití a zastavitelnosti pozemků, které jsou již dlouhodobě užívány podle stávajících platných podmínek. Pořizovatel změny ÚP Zlín sám uvedl a připustil, že upustil od části přestavby celého území (jak sám v odůvodnění uvádí) a tu nyní zúžil na část (U18 - 6,07 h), a to bez jakéhokoliv smysluplného a přezkoumatelného odůvodnění. Rozdílnost v posuzování a rozdílnost ve vyhodnocení návrhu pro dané území není nikde přezkoumatelným způsobem deklarováno, a to ani v předložených podkladových dokladech. Účelem a smyslem ÚP Zlín – 4B se stále jeví ta potřeba, aby šlo především o plochy bydlení (v bytovém domě o 5.NP bez podkroví) a došlo k zamezení stávající výrobě (stávajícímu využití - jejich změně či úpravě), a to v celé dané lokalitě (dle původního rozsahu, který prvně neprošel). Správní orgán si musí být z úřední povinnosti vědom a musí znát princip, jak je posuzováno účastenství ve správních řízeních (přes stavebním úřadem), tj. znalost posouzení účastenství v případných řízeních, a to ze „širšího pohledu na dotčení“ 1• Tento základní princip je zásadní pro veškeré sousední nemovitosti (nemusí jít jen o mezující pozemky) a má vliv na posuzování stavebních záměrů (úprav, přestaveb či změn), a to u všech staveb (stávajícího využití) zbylé části lokality (celého území tzv. „Rybničky“), který by měl fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále „rozvíjet“), pokud by v daném území vznikl již první bytový dům o 5.NP bez podkroví.

K nevhodné změně funkčního využití se lze argumentačně opřít a současně poukázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29.11.2020, pod čj. 9 As 171/2018-50, kde bylo soudem deklarováno, že: *„má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.“* V tomto případě pořizovatel změny ÚP Zlín nic věrohodně nezdůvodnil, a to ani zúžení změny oproti původnímu návrhu. Odůvodnění je nepřezkoumatelné a nejde o veřejný zájem při zásadách územního plánování, spíše se jeví postup jako zvláště správního orgánu, resp. pořizovatele.

Navrhovanou změnou funkčního využití předmětného území (a to i mimo U18, území jako celku) by došlo do budoucna ke konfliktním situacím způsobených stávajícími podnikatelskými aktivitami a novými uživateli vznikajících staveb pro bydlení. Jakékoliv bydlení v plochách pro výrobu a průmysl (nebo v jejich sousedství) je vždy problematické a vytváří konfliktní situace, a to nejen při správních řízeních, ale i při užívání stávajících provozů. Konfliktní situace nelze odbít jen tím, že dochází ke splnění sledovaných podmínek na stavby kladené právními předpisy např. parametry hlukové zátěže (a sledovány správními orgány, jako je Krajská hygienická stanice, Hasičským záchranným sborem, odborem životního prostředí apod.). Pořizovatel změny ÚP Zlín si musí být vědom, že např. imise pachů, prachu atd. se legislativně (taxativně) nedají věrohodně měřit a tím stanovit přiměřenou míru zásahu (míru obvyklou).

Tvrzení pořizovatele změny ÚP Zlín, že provede: *„využití území pro umístění akusticky chráněných staveb (bytových*

domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb) pouze jako podmíněně přípustné využití území za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky" není dostačující argumentace. Veškeré stavby („akusticky chráněné“), kde se mimochodem nyní „zohledňuje“ jen imise hluku (bez jakéhokoliv měření hlukové zátěže v daném území) a nikoliv ostatních imisí, jako je prach, zápach nebo vibrace, jakož i vlivu dopravy na případně „vhodné rozvojové lokality“ pro bydlení v bytových domech o 5.NP bez podkroví, není dostačující ani zcela právně vymahatelné, protože se při povolování sleduje jen splnění minimálních normových hodnot akustického tlaku (hluku).

Problémové situace se jeví již tím, že právní předpisy neznají a nedefinují propojení mezi „akusticky chráněnými stavbami bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb“. Případné opatření na stavbách by bylo zcela nepředstavitelné, nevymahatelné a v běžné praxi nereálné. Pořizovatel zřejmě „plánuje“ (aniž není stavebníkem) mít u veškerých staveb (tedy i u RD, BD) veškerá okna fixní (neotvíravá) a veškerou výměnu vzduchu v obytných a pobytových místnostech provádět rekuperací (vzduchotechnikou apod.), kdy navíc toto nelze vymáhat po stavebníkovi, pokud splní minimální normové hodnoty. Dále nejsou legislativně zohledněny požadavky na nezbytné venkovní plochy pro školní, předškolní výchovu apod., a to v blízkosti průmyslových provozoven. Jak by zde docházelo k ochraně proti imisím z výroby a průmyslu, obzvláště za situace, kdy město Zlín v dané lokalitě žádné nemovitosti ani nevládní, není zcela zřejmé. Argumentace je tedy politicky líbivá, ale zcela nevěrohodná a neproveditelná. Dochází pouze ke znehodnocení stávajících nemovitostí a stávajícího využití území.

Nelze tedy rozumně předpokládat, že stávající průmyslová výroba a skladování nebude přímo dotčena a bude dále bez jakýkoliv požadavků a kolizních situací, pokud se v jejich blízkosti plánuje výstavba objektů pro bydlení, a to až o bytových domech o 5.NP bez podkroví. Problémy do jisté míry také generují požadavky na zvýšenou dopravu z hlediska umístění komerčních objektů souvisejících s nedostatečnou a přetíženou dopravní infrastrukturou v dané lokalitě - pohyb stávajících nákladních vozidel - nejen při výstavbě staveb, ale zejména při jejich užívání, což je neslučitelné, protože v daném území se nenavrhuje veřejné prostranství, jehož součástí by byla komunikace a napojení je jen dle ÚP Zlín z „ulice Nábřeží a z budoucí Pravobřežní komunikace“.

Pořizovatel ÚP Zlín - 4B zcela opomenul při svém posuzování zkoumat a věrohodně doložit (odůvodnit) tyto základní náležitosti a splnitelnost požadavků (reálnou vymahatelnost) jeho podmínek důležitých pro návrh změny ÚP Zlín, a to s ohledem na sousední nemovitosti (i když nejsou předmětem změny U18), jak plyne z příslušné judikatury, např. z rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 12.05.2023 pod čj. 3 As 368/2021-113.

Nejvyšší správní soud se podrobně zabíral otázkou změny územního plánu, kterou lze aplikovat i pro výše uvedenou plánovanou změnu v daném území, kterou pořizovatel zcela ignoruje, resp. věrohodně nedoložil, zda se danou otázkou vůbec zabíral:

- Je změna ÚP Zlín - 4B zásadní změnou, která by bránila podateli provádět a rozvíjet činnost, jež provozuje (např. provoz betonárny), resp. kterou hodlá provozovat, čímž je dotčen výkon jejich vlastnických práv k předmětným pozemkům a jejího podnikání.

Podatel má za to, že Po Změně ÚP Zlín - 4B se diametrálně změní funkční využití dané plochy. Zatímco ve stávajícím ÚP Zlín byla převažující funkce průmyslové výrobní a jiné provozovny (SP a V) a plochy pro dopravu (DS) a hlavním využitím jsou tedy podnikatelské provozovny a zařízení pro zpracovatelskou průmyslovou výrobu a skladování, základním funkčním novým využitím plochy S0.1 je využití území pro umístování staveb především bytových (bytových domů, rodinných domů ...), a to v průmyslové lokalitě Rybníky o podlažnosti až 5.NP bez podkroví. Je zřejmé, že k zásahu do právní sféry podatelů (zejména práva na vlastnictví a práva na podnikání) dochází, a tak jak je návrh ÚP Zlín - 4B koncipován je zásah nad míru přípustnou a spravedlivou.

- Je změna ÚP Zlín - 4B, resp. zúžení plochy přestavby (změnové plochy) zcela nezbytná a vychází z řádného a plánovaného důvodu pro změnu, je řádně vše odůvodněno.

Pořizovatel sděluje v odůvodnění (uvedeno i výše v textu), že:

*Po veřejném projednání byl rozsah plochy významně zmenšen (o cca 213). Město zvážilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu S0.2 v západní části areálu Rybníků ustoupilo. Funkční určení dotčené plochy pro výše uvedené aktivity povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná, přesto, že na plochy SO. 1 městského centra bezprostředně navazuje, přičemž funkce SO.1 - městské centrum nelze spojovat výhradně s náměstím, ale s obsahem takto vymezené plochy. Na základě politického rozhodnutí zastupitelstva města, ale i dle aktuální urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy v určené pro funkce smíšené obytné žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý diskomfort pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně jde o zásah racionální a přiměřený.*

*Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují*

*stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 612010-103, publ. pod č. 255212012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.*

Z odůvodnění tak nelze přezkoumatelně dovodit, jaké byly důvody pro zmenšení dané plochy (případně důvody pro vyhovění námitek a připomínek jen z části) a na základě jaké skutečnosti (správního uvážení) došlo k úpravě plochy území. Není věrohodně doloženo, jaké námitky nebo připomínky byly brány za důvodné a které nebyly důvodné, jaké přezkoumatelné důvody vedly pořizovatele ke změně svého původního stanoviska a nejde pouze o zvůli správního orgánu, tj. není zřejmé co bral za důležité a rozhodné pro své posouzení (resp. změnu stanoviska nelze věrohodně přezkoumat).

Z širšího pohledu ÚP Zlín (např. fotografie č. 4) nelze vůbec seznat to, že by plánovaná změna U18 navazovala na jakoukoli podobnou a vhodnou lokalitu v blízkosti. Jak uvádí pořizovatel ÚP Zlín, jde čistě o rozhodnutí „politické“ a tedy zcela nahodilé, protože není prokázán ani veřejný zájem na umístění především bydlení v dané ploše. Politické rozhodnutí není veřejným a udržitelným zájmem, který by byl předvídatelný, vycházel z předpokladů rozvoje daného města a nenarušoval práva nabytá v dobré víře, jakož i práva legitimního očekávání ve smysluplném, obhajitelném a předvídatelném rozhodování orgánů samosprávy - pořizovatel ÚP Zlín. Nyní se jeví jejich rozhodování jako zcela nahodilé a zcela nevypočítatelné (zvůle správního uvážení) bez racionálního a přezkoumatelného důvodu. Z rozhodování pořizovatele ÚP Zlín nedochází k zachování práva na předvídatelnou ochranu základních práv dotčených osob před svévolnými a excesivními zásahy. Je porušena také základní zásada proporcionality zásahu do soukromých práv, a to i s ohledem na ochranu práv veřejných.

Pořizovatel tedy věrohodným a přezkoumatelným způsobem nevysvětlil, k jaké změně poměrů v mezidobí od přijetí původního ÚP Zlín došlo, neuvedl faktický stav zástavby v okolních plochách a jejich vývoj, ani z odůvodnění nevyplývá potřeba rozvíjející se zástavbu chránit před vlivem činnosti provozované v daném území. Tyto skutečnosti chyběly a nebyly zohledněny již během předchozího projednání a jde tedy o opakovanou vadu. Uvedená argumentace pořizovatel je čistě vágní a nevyovídající o reálné a nutné potřebě změny ÚP Zlína v daném území, především pro umístění bydlení v bytových domech o 5.NP bez podkroví, kde se navíc uvádí zcela nevymahatelné podmínky na „akusticky chráněné stavby“.

Pokud pořizovatel ÚP Zlína argumentuje podpůrně judikaturou (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 02.02.2011, pod čj. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS, bod 114), kde si přebírá závěry vztahující se pouze k otázce, je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce". Tento závěr pořizovatele co do smyslu odůvodnění záměru - veřejného zájmu - ve smyslu rozsudku není zcela příležitým, pro vynechání základního smyslu a účelu daného posouzení soudy v žalované věci, které plyne z daného citovaného rozhodnutí Nejvyššího správního soudu. Smysl rozhodnutí Nejvyššího správního soudu lze odvodit od právní věty tohoto rozsudku, že:

*„Vzhledem k účelu zásad územního rozvoje (§ 36 stavebního zákona z roku 2006) upřesnit záměry politiky územního rozvoje (§ 31 citovaného zákona) nepostačuje, pokud zásady územního rozvoje politiku územního rozvoje bez její další konkretizace pouze přejímají. Míra konkrétnosti vymezení ploch nadmístního významu a požadavků na jejich využití v zásadách územního rozvoje musí být taková, aby bylo možno zvažovat všechny varianty a alternativy využití těchto ploch nadmístního významu a vyhodnotit splnění požadavku přiměřenosti zvoleného řešení zejména ve vztahu k ochraně životního prostředí a k právům dotčených osob.“*

Pořizovatel si z daného rozsudku pouze vyzobává teze o diskreční pravomoci, ale zcela opomíjí také nutnost toho, aby zastupitelé při svém jednání neporušovali základní zásady činnosti správních orgánů (orgánů samosprávy) uvedené v zásadě ochrany veřejného zájmu, tj. § 2 odst. 4 správního řádu, kde je uvedeno, že: „*Správní orgán dbá, 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.*“

Tedy argumentace pouze diskreční pravomoci samosprávy není příležitým důvodem pro (ne)odůvodnění změny ÚP Zlín, protože nepřezkoumatelnost vznáší důvodné obavy z klientelismu a účelového právního jednání, které nelze věrohodně obhájit.

Dále neobstojí zcela lichá argumentace (pasáže z odůvodnění), že se jedná o zachování „*urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro funkce smíšené obytné žádoucí*“ a „*jde o zásah racionální a přiměřený*“ apod.

Z vágního odůvodnění nelze dovodit, že účelem změny předmětné plochy na plochu plánovanou byla potřeba ochrany stávajících „urbanistických trendů“ s ohledem na blízké i vzdálenější území, kde se de facto žádné bydlení (v BD o 5.NP bez podkroví) v blízkosti nevyskytuje a jde o plánovanou anomálii (nový prvek v daném území), protože se toliko jedná o zcela obecná konstatování. Dle smyslu příslušné judikatury<sup>3</sup> je nezbytné aby, hodnoty chráněné územním plánem byly nejen řádně pojmenovány a specifikovány, ale také odůvodněny, tím spíše, jedná-li se o tak zásadní (skokové) změny



funkčního využití, jak je tomu v tomto případě a má vliv na celé území tzv. „Rybníky“.

Rozhodování pořizovatele změny ÚP Zlín se jeví jako svévolné i když jde o zásadní funkční změny v územních plánech, které je třeba odůvodnit jasně, přesně, určitě a srozumitelně, aby bylo možné vyloučit svévoli jejich pořizovatele nebo zneužití práva, jak to vyplývá např. z Např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12.05.2023 pod čj. 3 As 368/2021 rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24.03.2016, pod čj. 2 As 295/2015-83. Pořizovatel změny ÚP Zlín zde tyto povinné zásady zcela opomíjí.

Pořizovatel změny ÚP Zlín neuvedl relevantní důvody, resp. změnu okolností, které by v důsledku měly dojít, resp. ho vedlo k zásadní změně funkčního určení ploch v daném území (ani proč v takém daném rozsahu), a to vše ve smyslu právního názoru vysloveného např. v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29.01.2020, pod čj. 9 As 171/208-50. Změna funkčního využití plochy, jakož i stanovené velikosti dané plochy, se v daném území jeví jako iracionální.

• Je změna ÚP Zlín - 4B v daném území ve veřejném zájmu, resp. jedná se např o tzv. brownfield a nutnost jeho přestavby. Podatelé se domnívají, že dané území není tzv. brownfield<sup>4</sup>, tj. nevyužívaným či chátrajícím územím, které vyžaduje změnu (přestavbu), a to již z důvodu ekonomických aktivních provozovatelů (podnikatelů) v dané lokalitě, kteří do daných nemovitostí neustále investují a hodlají investovat i do budoucna. Navíc není ani ohraničeno podobnou plánovanou funkční plochou, tj. jedná se o zcela nahodilě nové (plánované) využití daného území, které nemá oporu ani v sousedním využití pozemků (např. plocha SO - cca 7 stávajících RD (stabilizovaná plocha) při ul. U Stadionu a podobné plochy SO.1 ve vzdálenosti cca 350 m - za řekou Dřevnice, areálem tepláren a železniční tratí).

Rozhodnutím správního orgánu došlo k nepřezkoumatelnému rozhodování, a to v neprospěch vlastníků sousedních nemovitostí (podatele), tak jak je deklarováno v předložené variantě ÚP Zlín - 4B a tím je narušena zásada legitimního očekávání na jednotný a nediskriminační postup při výkonu činnosti správního orgánu pro dané území.

## 2) Námitky č. II - zastavěnost území - výšková regulace a podlažnost staveb:

Uvedení podatelé shodně namítají změnu zastavitelnosti daného území (převážně z plochy pro dopravu, jak tvrdí pořizovatel), a to na novou výškovou regulaci zástavby max. 2.NP pro rodinné domy a max. 5.NP bez podkroví pro bytové domy a stavby občanského využití.

### **Navrhujeme:**

*Podatelé navrhuji ponechat stávající výškovou regulaci s ohledem na okolní zástavbu, tj. především jednopodlažních průmyslových a skladovacích staveb (SP, V), případně s max. výškou stavby do 7 m (výška 7 m by odpovídalo cca 2.NP běžné stavby) s tím, že zastavěná plocha pozemku nesmí být větší než 0,4 z důvodů vsakování vod a požadavku na umístění zeleně, veřejného prostranství, jehož součástí je obousměrná (dvoupruhová) komunikace.*

### **Odůvodnění námítky:**

Pořizovatel změny ÚP Zlín vůbec nezohledňuje prostorové uspořádání území, mj. stanovením intenzity využití plochy s rozdílným způsobem využití, kdy na poměrně malých pozemcích může být povolena značně vysoká stavba až o 5.NP bez podkroví (reálně 6.NP což může být stavba o výšce nad terénem při zohlednění 2,8 m konstrukční výšky až cca 17 m).

V tomto návrhu změny ÚP Zlín zcela chybí příslušná řádná regulace intenzity zástavby, tj. regulaci míry zastavění plochy pozemku s ohledem na volnou plochu např. pro zeleň s přihlédnutím na veřejné prostranství apod. Změna ÚP Zlín to ve své návrhu řádně nedefinuje a nic zásadního neuvádí. Není zřejmé, co se mírou zastavění plochy pozemku rozumí, příp. co je vůbec sledováno a regulováno, resp. co se musí definovat pro splnění intenzity zástavby s ohledem na okolní zástavbu (stávající stavby). Nejsou uvedeny další důležité pojmy s tímto regulativem provázané, jako je např. plocha pozemku, zpevněná plocha, celková zastavěná plocha atd. V případě, že územní plán tyto pojmy nedefinuje, ani se nelze opřít o jeho odůvodnění, je ponechána stále sporná otázka, co je prostorový „Brownfield je nemovitost (pozemek, objekt, areál), která není dostatečně využívána, je zanedbána a případně i kontaminována, nelze ji efektivně využívat, aniž by proběhl proces její regenerace, a vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity.“ regulativ a „zastavěnou plochou pozemku“ a co je ve vztahu k územnímu plánování jejím účelem a co je ve veřejném zájmu chráněno.

S ohledem na výše uvedené, kdy má změna ÚP Zlín vycházet ze „urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro funkce smíšené obytné žádoucí“ tak není zcela zřejmé jaký urbanistický trend se tímto sleduje, a to s ohledem i na volné nezastavěné plochy např. zeleně, plánované veřejné prostranství (jehož součástí budou komunikace) apod. Nelze vše ponechat na dikci stavebního zákona a prováděcích vyhlášek, protože ÚP Zlín je v tomto ohledu nejdůležitějším podkladovým dokumentem.

Zcela je opomíjena stejná metodika přezkumu a správního uvážení, jak je uvedeno viz předchozí bod. Takto stanovená míra využití pozemků (území) je zcela nepřezkoumatelným způsobem stanovena míra zastavěnosti daného území pouze podlažností až do 5.NP bez podkroví. Není zřejmé, co je případnou regulací sledováno, z čeho vychází, jakož i účelem

prostorové regulace míry využití pozemku či plochy.

Poživatel změny ÚP Zlín zcela opomíjí závěry z judikatury, kdy Nejvyšší správní soud již v rozsudku ze dne 02.06.2020, pod čj. 6 As 260/2019-43 uvedl, že:

*„smyslem regulace zastavěnosti území je zachování funkce vsakování srážkových vod, kvality životního prostředí, podílu zeleně a podobně (srov. § 7 odst. 4 vyhlášky č. 1371/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění účinném do 30. 12. 2006) podle něhož se na nezastavěných plochách stavebních pozemků musí zachovat a chránit zeleň, či část třetí vyhlášky č. 5011/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, která se sice na posuzovaný případ neuplatní s ohledem na to, že řízení o dodatečném povolení stavby bylo zahájeno již v roce 2005, obecné principy územního plánování a stavebního řízení se však v tomto směru nezměnily).“*

Podatel se objektivně domnívá, že zde zcela chybí přesnější regulace intenzity plánované zástavby, jako je např. výpočet koeficientu zastavěnosti pozemku (zde není vůbec definováno) či podobného regulativu stanoveného v nástrojích územního plánování (např. ve smyslu rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 01.04.2022, pod čj. 6 As 288/2021-41), kdy nepostačuje pouze podlažnost (zde 5.NP bez podkrovní).

Pokud zde poživatel změny ÚP Zlín počítá s povinností „zpracování územní studie“ jako nezbytnou podmínkou pro rozhodování, není požívána vždy pro celé území, ale pro daný (individuální) stavební záměr. Zde je na zvážení, zda by měl být zpracován např. „regulační plán“ nebo celá územní studie celého území, a nikoliv pouze územní studie dílčí části, jak bývá běžnou praxí. Podrobnosti a rozsah ve změně ÚP Zlín nejsou uvedeny. Dále zde zcela chybí vymezení ploch veřejného prostranství, jehož součástí by byly komunikace nebo jiné veřejně prospěšné stavby.

Základní koncepce daného území o ploše 6,07 h včetně např. umístění veřejného prostranství by mělo být uvedeno již v územním plánu, resp. ve změně ÚP Zlín a nejde o regulativ např. z regulačního plánu, anebo nepřijatelná podrobnost ve vymezení.

Rozhodnutím správního orgánu došlo k nepřezkoumatelnému rozhodování, a to v neprospěch vlastníků sousedních nemovitostí (podatele), tak jak je deklarováno v předložené variantě ÚP Zlín – 4B a tím je narušena zásada legitimního očekávání na jednotný a nediskriminační postup při výkonu činnosti správního orgánu pro dané území.

### **3) Námitky č. III - ochrana legitimního očekávání a zásah do vlastnického práva, práva na podnikání, a to nad spravedlivou a přípustnou míru:**

Uvedení podatelé shodně namítají, že změnou ÚP Zlín – 4B došlo porušení základních principů a zásad územního plánování, kdy došlo k porušení základních podmínek uvedených v § 18 a § 19 stavebního zákona. Dále je namítáno, že došlo k narušení kontinuální vazby na stávající funkční využití daného území a jsou prováděny až absurdní změny nemající oporu v zásadách veřejného zájmu a objektivního stavu daného území.

Tímto došlo k narušení legitimního očekávání na řádnou správu, legitimní očekávání, že samospráva bude činit kroky předvídatelně a v odůvodněných případech a plně dle podmínek zákona a nedojde k znehodnocení a znemožnění jakéhokoliv smysluplného využívání majetku podatelů do budoucna. Jednáním pořizovatele změny ÚP Zlín dochází k neobhájitelnému zásahu do vlastnického práva podatelů, jakož i práva na udržení podnikání a práva, aby nebylo stávající podnikání znehodnocováno a vedlo k zániku podnikání.

#### **Navrhujeme:**

*Podatelé navrhuji ponechat stejné řešení v daném území, tj. ponechat převažující způsob využití smíšených průmyslových a výrobních ploch (SP a V) a části ploch pro dopravní infrastrukturu (OS), a to podle stávajícího využívání ploch (pozemků).*

#### **Odůvodnění námitek:**

Podatel si je vědom toho, že dané území může být podrobena změnám, dle rozhodnutí samosprávy, ale toto rozhodování nemůže být svévolné a čistě nahodilé, bez řádného odůvodnění a jsou prováděny takové změny, které jsou proti veřejnému zájmu či nutnosti a nezbytnosti k provedení případných změn. Chybí jakékoliv zhodnocení proporcionality zájmů a jejich řádného vyhodnocení a odůvodnění, jak je uvedeno výše v námitkách, kdy tyto změny generují značné škody vlastníkům stávajících nemovitostí. Shodné důvody námitek se zde neopakují a jsou uvedeny výše v textu.

V části území daného města Zlín nedošlo k řádnému posouzení a vyhodnocení záměru se zohledněním základních cílů a úkolů územního plánování uvedené v § 18 a §19 stavebního zákona, resp. chybí jakékoliv řádné a přezkoumatelné odůvodnění úvah správního orgánu (pořizovatele změny ÚP Zlín).

Poživatel změny ÚP Zlín nezohlednil již úvodní ust. § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona, kdy neodůvodnil změnu se základním cílem územního plánování, který má vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích, jakož i zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením

účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem má pořizovatel sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje daného území, což zde nebylo naplněno.

Společenský a hospodářský (podnikatelský a ekonomický) rozvoj ve stávajících podnikatelských provozovnách je de facto dlouhodobě zcela znemožněn, kdy pořizovatel sám odůvodňuje změnu ÚP Zlín a předkládá svůj záměr (vizi do budoucna beroucí k umístění staveb pro bydlení) „s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (**nemůže se dále rozvíjet**)“.

Změnou ÚP Zlín dochází k zakonzervování stávajícího stavu území a jeho sousedních nemovitostí, bez možnosti jakéhokoliv úpravy či přestavby, anebo rozvoje v daném území (daných areálů). Záměrně se zamezuje jakýkoliv rozvoj, a to i na stranu výhodnější (modernější) technologie či výhodnější přestavby, resp. vždy pokud by nešlo o úpravy ve volném režimu (bez nutnosti povolení stavebního úřadu).

Pořizovatel ze všech zde a dříve podaných námitek porušil zásadu uvedenou v § 18 odst. 3 a 4 stavebního zákona, kdy zcela opomenul řádným a přezkoumatelným způsobem odůvodnit „veřejný zájem“ jakož i ochranu sledovaných činitelů (přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví) a proporcionalitu zásahu do soukromých práv účastníků.

Pořizovatel změny Územního plánu Zlína zcela opomenul se věrohodně a přezkoumatelným způsobem vypořádat se zákonnými požadavky s úkoly územního plánování uvedené především v § 19 odst. 1 a 2 stavebního zákona.

Pořizovatel změny ÚP Zlín neprovedl řádné posouzení a odůvodnění stavu v území ve smyslu, kdy:

- nezjišťoval a neposuzoval stav území, tj. chybí jakékoliv architektonické či urbanistické zařazení území, zohlednění stávajícího využití a vliv na své okolí včetně jeho posouzení;
- nestanovil celkovou koncepci rozvoje daného území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území - jako celku. Spíše se jeví postup pořizovatele jako aplikace nezákonného postupu nazývaný jako tzv. „salámová metoda“, kdy nešlo povolit změnu jako celek a nyní se povoluje po dílčích částech, kdy zde jde o první pokus - takový postup je zcela nezákonný a nepodléhá právní ochraně;
- nejsou prověřeny potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy a rizika jsou bagatelizována a není vyhodnoceno vše podstatné (hluk, prach, otřesy, doprava), a to s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání;
- není provedena žádná etapizace či varianty návrhu apod.;
- nebyla prověřena hospodárnost změn v území, resp. podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území, pokud pořizovatel počítá se stavbami pro školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb (pořizovatel změny v daném území žádné pozemky, krom komunikací a společností ve vlastnictví statutárního města Zlín neovlastní, ty ovšem nelze přestavět za sledovaným cílem). Není zřejmé, zda hodlá pořizovatel dané pozemky (nemovitosti) odkoupit, anebo jde jen o snahu znehodnocení nemovitostí stávajícím vlastníkům a snahu, aby oni provedli přestavbu na své náklady apod.;
- nedošlo k řádnému vyhodnocení změny na životní prostředí vyplývající z politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu a nebyla stanovena rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům a posuzovaným dokumentům změny ÚP Zlín.

Podle podatelů se pořizovatel změny ÚP Zlín nedostatečně vypořádal a zcela opomenul zohlednit jednotlivé cíle a úkoly územního plánování vymezenými v § 18 a § 19 stavebního zákona, a to s ohledem na proporcionalitu mezi zájmy soukromých vlastníků a veřejným zájmem. Bylo porušena zásada legitimního očekávání již při pořizování (právního jednání) ze strany správního orgánu při pořizování změny ÚP Zlín. Navrhované změny ÚP Zlín – 4B si ve svém odůvodnění co do plochy přestavby (U1BÚ a jejího odstupu a vzdálenosti od průmyslu a výroby (stávajícího areálu „Rybníky“) protřečí.

Výše uvedeným je zasaženo do vlastnických práv a tím i legitimního očekávání, s nimiž pracuje judikatura Ústavního soudu, a to především co do tzv. „druhého konceptu“. Druhý koncept legitimního očekávání nesouvisí s otázkou nabývání majetku (to není sporné, pouze dochází ke snížení hodnoty (ceny) majetku podatelů), nýbrž představuje jednu ze základních zásad správního práva spočívající k zásahu do ochrany očekávání, že stát bude určitým konkrétním způsobem v dané věci jednat, kdy zde jedná zcela nestandardně (nepřezkoumatelně). Pořizovatel změny ÚP Zlín tímto počinem zasahuje do práv na vlastnictví, a to právo na nerušené dosavadní povolené podnikání v daném území, jakož i jeho rozvoj a smysluplné využívání do budoucna. Podatelé uvádí na podporu svého tvrzení rozhodnutí Ústavního soudu (např. nález ÚS ze dne 11.11.2003 sp. zn. IV. ÚS 525/02).

Podatelé mají zájem a dlouhodobý předpoklad svůj majetek řádně obhospodařovat, řádně provozovat své podnikatelské aktivity v daném území a za tímto účelem do něho i dlouhodobě investují značné finanční prostředky, které by jim

tímto byly znehodnoceny, a to bez náhrady a jakýkoliv rozvoj by byl zamezen.

Z výše uvedeného je jednoznačně patrné, že předmětné části návrhu změny ÚP Zlín nejsou odůvodněné a nekorespondují s veřejným zájmem a stávajícím udržovaným stavem v daném území, do kterého se značně investuje ze soukromých prostředků.

Neočekávaným a zcela opačným způsobem využití daného území je věc nahodilá, nepředvídatelná a neočekávaná, jakož i věc zcela diskriminační až nezákonnou, protože nereflektuje ani dosavadní judikaturu, o kterou se podatelé argumentačně opírají, uvedenou např. v rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 30.05.2013 pod čj. 30 A 1/2013- 120, kde soud v právní větě uvedl, že (zvýraznění provedl podatel):

*„Je-li úkolem územního plánování vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu jeho podmínek, pak z principu věci jde o činnost plynulou a kontinuální ve vztahu k dosavadnímu funkčnímu určení území, nikoliv o skokové změny v něm. Vývoj území z hlediska urbanistického lze tak bez nadsázky přirovnat k vývoji lidského života (ostatně ten se odbývá v urbanizovaném prostředí), v jehož průběhu taky např. nikdo z dvacetiletých neuvažuje o tom, že by se mu měl najednou diametrálně změnit, že zemře. Krom toho je územní plán veřejným příslibem daný m politickou reprezentací obce veřejnosti a nelze j ej proto měnit j en tak podle toho. kdo j e „ na radnici“ , neboť ta s ním vždy spojuje své dlouhodobé záměry a svá legitimní očekávání . Zásadní změny v úcelovém určení ploch v území. které přetrhávají jejich dosavadní vývoj , jsou proto možné jen zcela výjimečně, a to v případech vyskytnou-li se znenadání objektivní skutečnosti, mající fatální vliv na dosavadní příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj či soudržnost společenství obyvatel území. Takové změny musí být v územním plánu náležitým způsobem odůvodněny, jinak je územní plán nepřezkoumatelný .“*

Rozhodnutím správního orgánu došlo k nepřezkoumatelnému rozhodování, a to v neprospěch vlastníků sousedních nemovitostí (podatele), tak jak je deklarováno v předložené variantě ÚP Zlín – 4B a tím je narušena zásada legitimního očekávání na jednotný a nediskriminační postup při výkonu činnosti správního orgánu pro dané území a je zasaženo do vlastnických práv podatelů, jak je uvedeno výše v textu.

#### **Souhrnné a další odůvodnění k námitkám (připomínkám) k navrhované změně územního plánu Zlína, včetně procesních námitek při pořizování změny ÚP Zlín jako celku:**

Navrhované rozvojové lokality (např. U18) nerespektují platné zákony české republiky. Lokality významným způsobem zasahují do zákonem chráněného stavu u příslušných pozemků (lokalit), kde není zachován princip kauzality při rozhodování orgánů veřejné moci (samosprávy) a není zřejmý ani veřejný zájem (oproti zájmu soukromých osob - developerů).

Považujeme za důležité upozornit, že nedošlo k řádnému vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v daném sledovaném území, jak je uvedeno výše v textu. Tato skutečnost je v rozporu s § 19 stavebního zákona, a to zejména § 19 odst. 2 stavebního zákona, a s z tohoto hlediska nemůže navrhovaná změna ÚP Zlín obstát.

Tato podmínka není navrhovaným územním plánem splněna a navrhovaná změna ÚP Zlín zásadně mění (k horšímu) využití dlouhodobě užívaných ploch a lokalit, a to ještě limitně navyšuje výšky stavby u lokalit (U18), které byly doposud vhodné pro jiný typ výstavby, čímž navyšuje vliv plánovaných staveb na své okolí a tím navyšuje vliv na dopravní a technickou infrastrukturu, která není nikterak ÚP Zlín určena (chybí např. plochy veřejného prostranství apod.).

Podle podatele nedošlo k řádnému vyhodnocení nejhodnější varianty na základě odborného posouzení, protože stávající změna ÚP Zlín nereflektuje ani stávající či povolené stavební záměry (rozhodnutí stavebního úřadu - úřední evidenci), smysl a účel plánovaného využití daných lokalit, a to s ohledem na doposud možné plochy přestavby a změn v intravilánu obce. Změna ÚP Zlín nereflektuje ani důvodnost či smysl omezení plynoucí na

„nové“ plochy z hlediska jiných právních předpisů (ochrana ZPF, ŽP apod.). Dochází ke znehodnocení rozsáhlých a využívaných ploch do kterých bylo dlouhodobě vlastníky investováno, a to směrem k umožnění nové výstavby bez zohlednění všech podmínek a vlivů, včetně vlivů na stávající (neměnné nemovitosti). Nedošlo k řádnému vyhodnocení podmínek životního prostředí v daných lokalitách a ochrany ZPF, kdy vyhodnocení je zcela tendenční a opakovaně je hodnocení k neprospěchu změny ÚP Zlín bagatelizováno.

Zcela zavádějící a nepřesně se poté podatelé jeví popis závazného modelu hodnocení daných lokalit, kterým se stanovují demografické, ekonomické a jiné ukazatele, a to zcela nepřezkoumatelným způsobem, zachycující údajný stav u navržených „rozvojových lokalit“ v době pořizování změny ÚP Zlín a plánovaného předpokladu na vhodné zcela jiné využití. Tento princip se jeví jako zcela nepoužitelný, nepřezkoumatelný a pro následné (dlouhodobé) využití a práci s ÚP Zlín zcela nevyhovující. Stávajícím návrhem změny ÚP Zlín dochází ke znehodnocení nemovitostí podatelů, a to buď přímým dotčením (popsáno výše v textu) a dále dochází ke znehodnocení práva na podnikání (udržitelnost podnikání).

Dochází k rozdílným nárokům a požadavkům na rozvojové lokality v rámci návrhu změny ÚP Zlín a tím se jeví návrh jako z části diskriminační, nepřezkoumatelný, zavádějící účelové rozdíly a tím neaplikovatelný po celou dobu platnosti ÚP Zlín do budoucna. Vznikají důvody pro kolizní stavy v území a důvody pro podávání žalob, a to opakovaně u každého dílčího stavebního záměru.

Pokud dojde ke schválení výstavby v daných lokalitách, a to v takovém plánovaném rozsahu (stavby pro bydlení a výškového limitu 5.NP bez podkroví), tak jak je nyní navrženo ve změně ÚP Zlín pro dané území, dojde k vytvoření sousedních nežádoucích lokalit, a to z dopadem na všechny výše uvedené kritéria. Takový návrh změny ÚP Zlín se z hlediska dlouhodobého a logického využití daného území s ohledem na stávající skutkový stav jeví jako chybně navrhovaný a vyhovující pouze nezjistitelnému okruhu osob (zřejmě požadavkům developerů).

Realizací, tj. schválením změny ÚP Zlín v dané lokalitě by došlo k zásahu do práva a majetku podatelů, a to v rozsahu zcela nepřijatelném, a to s ohledem na škodu značného rozsahu.

Podatelé proto požadují, aby pořizovatel změny územního plánu provedl přezkum svého dosavadního stanoviska a následně provedl změnu, a to tak, aby došlo k možnosti ochrany veřejného zájmu (zachování stávajícího využití plochy U18) a nepodléhalo se požadavkům některým vlastníkům a dané lokality bylo možné do budoucna smysluplně využívat, tak jako doposud a nedošlo k neúčelným krácením práv podatelů a tím rozhodování orgánů veřejné moci negenerovalo důvody pro podávání žalob.

Podatel si dovoluje stručně odůvodnit i stávající průběh vyřizování změny ÚP Zlín, kde se pořizovatel odkazuje, a to zcela opakovaně na zcela nepřiléhavé odůvodnění, jakož i nepřiléhavou judikaturu, kdy se pořizovatel změny ÚP Zlín překotně snaží kamkoli umístit plochy pro bydlení i když je to zcela absurdní a dané území je k tomu zcela nevhodné. Nevhodnost lze i laicky zdůvodnit dosavadním užíváním daného území, a to i z důvodu, že nejde o nevyužívané plochy tzv. „Brownfield“.

Tímto zásahem do soukromého vlastnictví a práva na podnikání se de facto znehodnocuje stávající investice a stávající majetek (stávající nemovitosti podatelů), a niž by pořizovatel ÚP Zlín příslušnou bytovou či podobnou potřebu vůbec odůvodnil a řešil především na vlastních pozemcích (nemovitostech statutárního města Zlín), anebo pozemcích k tomu zcela vhodných se stejným určením pro bydlení, např. navýšením podlažnosti.

Tímto účelovým počinem se nesleduje „harmonické využití území“ do budoucna a dodržování zákonností při tvorbě územního plánu s ohledem na nutný veřejný zájem (veřejně prospěšné stavby), jak účelově, nevěrohodně a protichůdně argumentuje pořizovatel změny ÚP Zlín, kdy údajně „vymezoval plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových areálů“, kdy tyto nepředvídatelně a zcela nelogicky vymezuje přímo v těchto průmyslových areálech (tzv. Rybníky) s tím, že

„stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet)“, tj. dojde k likvidaci stávajícího využití bez ohledu na dlouhodobé a plánované investice vlastníků daných nemovitostí, a to vše bez náhrady. U lokality U18 se nejedná o brownfield a tím není splněna základní podmínka nutnosti jeho přestavby.

Aby nedošlo k pochybnostem o účelovém výkladu tohoto podání, tak opakujeme, že pokud není uvedený podatel vlastníkem nemovitostí v dotčených lokalitách/lokalitě, berte námitky podatele, jako připomínky občana nebo podnikatele města Zlína, a to z neopomenutelnému společného věcně shodného důvodu, a to i tehdy, že v předmětné lokalitě není vlastníkem nemovitosti a připomínka je formálně označována jako námitka.

### **Rozhodnutí o námitce:**

**Námitka se zamítá.**

#### **Odůvodnění:**

Úvodem svých námitek podatelé sdělují, že odkazují na své předchozí podání – námitky proti návrhu změny č. 4 územního plánu ze dne 20. 4. 2022. Podání ze dne 20. 4. 2022 přikládají a odkazují na ně jako na součást těchto námitek.

Pořizovatel k podání ze dne 20. 4. 2022 podatelů uvádí, že je jako námitka podatelů vypořádáno výše pod č. Q15. Podatelé námitky k návrhu změny č. 4B ÚP opírají o obdobné důvody, jaké uvedli již v rámci svého podání ze dne 20. 4. 2022. Proto toto vypořádání reflektuje i obsah podání ze dne 20. 4. 2022. Pořizovatel proto podání ze dne 20. 4. 2022 nevypořádává znovu v rámci vypořádání námitek ze dne 29. 8. 2023.

#### **K části I. námitek – vymezení přímého dotčení práv podatelů**

Podatelé v úvodu svých námitek uvádějí, že v průmyslovém areálu Rybníky vlastní pozemky a stavby, v nichž provozují betonárku a dále podnikání v oblasti pilařské a dřevařské výroby a výroby stavebních hmot a dílců, přičemž zdůrazňují, že s provozem betonárky je spojena vysoká hluková a dopravní zátěž na okolní nemovitosti. Podatelé tvrdí, že změnou č. 4B Územního plánu Zlín by došlo k nucenému útlumu jejich dalšího podnikání. Oprávnění podávat námitky ke změně č. 4B územního plánu odůvodňují rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, dle kterého může být jako „sousední“ dotčena i nemovitost, která s plánovanou stavbou bezprostředně nesousedí.

Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, na který odkazují podatelé dovedl, že: „Dotčenost se ovšem nevyčerpává ani v hranicích mechanicky vnímaného „sousedění“ pozemků či staveb určitých vlastníků s těmi pozemky či stavbami, na něž přímo dopadá změna územního plánu; **dotčen totiž může být - ovšem spíše jen výjimečně – i vlastník pozemku (stavby) vzdálenější, má-li zamýšlená změna územního plánu takovou povahu, že při jejím provedení je reálné podstatné ovlivnění poměrů i na tomto pozemku (stavbě).** „Dotčení“ se **proto musí posuzovat materiálně**, s důkladným uvážením poměrů příslušné lokality, konkrétních pozemků (staveb), ve vztahu, k nimž se dotčenost posuzuje, a povahy změn územního plánu.“ (obdobně např. v rozsudcích Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2022, č. j. 2 As 272/2020-81, nebo ze dne 17. 7. 2020, č. j. 2 As 58/2019-80.) V tomto směru lze dále poukázat na usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. III. ÚS 3667/17, v němž Ústavní soud konstatoval, že za situace, kdy „I po předmětné změně funkčního využití daných ploch v novém územním plánu se tedy stěžovatel **může nadále věnovat činností provozovaným na základě dosavadních rozhodnutí a povolení**“ platí závěr, že „Práva stěžovatele vlastnit majetek (užívat své pozemky) a podnikat na něm **tak nemohla být v důsledku regulace územním plánem v současnosti fakticky dotčena.**“ Obdobně ve vztahu k otázce aktivní procesní legitimity k podání návrhu na soudní přezkum územního plánu nebo jeho části konstatoval Nejvyšší správní soud v usnesení svého rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120 (v odst. 36 a 37), že tento návrh může zásadně podat „jen taková osoba, která má **přímý a nezprostředkovaný vztah k nějaké části území, které je územním plánem regulováno**“, tedy vlastník (spoluvlastník) pozemku nebo jiné nemovitě a oprávněný z věcného práva k takovému věcm, přičemž „**Výjimečně je též představitelné, aby aktivní procesní legitimita byla dána i tehdy, tvrdí-li navrhovatel, který sám není vlastníkem nemovitosti ani nemá právo k takové cizí věci na území regulovaném územním plánem, že jeho vlastnické právo nebo jiné absolutní právo k nemovitosti nacházející se mimo území regulované územním plánem by bylo přímo dotčeno určitou aktivitou, jejíž provozování na území regulovaném územním plánem tento plán (jeho změna) připouští. Typicky půjde o vlastníka pozemku sousedícího s územím regulovaným územním plánem, který by mohl být dotčen určitou aktivitou, jejíž vlivy se významně projeví i na jeho pozemku (např. exhalacemi, hlukem, zápachem apod.) nebo které povedou k významnému snížení hodnoty jeho majetku.**“

Z citované judikatury lze dovést závěr, že **vlastník pozemků či staveb, které se nenachází přímo v ploše, již se týká změna územního plánu, může být touto změnou na svých dotčen pouze výjimečně**, v případě, že zamýšlená změna může reálně a podstatně ovlivnit poměry na tomto pozemku či stavbě a práva podatele k nim.

Pozemky ve vlastnictví podatelů nejsou zahrnuty do předmětné změny č. 4B územního plánu, konkrétně do plochy přestavby P78. S touto plochou přestavby P78 pozemky podatelů ani přímo nesousedí. **Přípustné způsoby využití pozemků podatelů podle územního plánu zůstávají zachovány.** Ve vztahu k výkonu vlastnických práv podatelů k jejich nemovitostem a k možnostem jejich podnikatelské činnosti na a v těchto nemovitostech tak nedochází změnou č. 4B územního plánu k žádné změně.

V ploše přestavby P78 má být nově umožněno využití pro plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum, které má z hlediska vlivů na okolí významně nižší dopad než využití území pro dopravní infrastrukturu a k výrobní a skladovací činnosti dle současného znění územního plánu. Proto lze důvodně předpokládat, že vlastníci nemovitostí v okolí plochy P78, včetně podatelů, nebudou na svých vlastnických právech k těmto nemovitostem v důsledku změny č. 4B územního plánu přímo dotčeni ve smyslu zvýšení imisní či obdobné zátěže.

Pokud podatelé odůvodňují dotčení svých práv změnou č. 4B územního plánu tím, že údajně dojde ke znemožnění budoucího rozvoje a rozšiřování jejich podnikání, zdůrazňuje k tomu pořizovatel, nad rámec odkazu na výše uvedené skutečnosti a citovanou judikaturu, že ani podle dle aktuálně platného znění územního plánu není v ploše smíšené výrobní (SP), ve které se nachází nemovitosti a výroba (betonárka) podatelů, přípustné tuto výrobu dále rozšiřovat, pokud jde o výrobu betonových směsí, malt, cementu, vápna, sádry a výrobků z nich (do uvedené kategorie spadá podnikání podatele v oblasti provozu betonárky a výroby stavebních hmot a dílců). V platném územním plánu Zlín je v rámci stanovení podmínek pro využití ploch smíšených výrobních – SP (str. 88 textové části územního plánu) mj. uvedeno:

**„Nepřípustné využití:**

– **výroba betonové směsi, malt, cementu, vápna, sádry a výrobků z nich, koksu, zpracování rudy, nerostů, výroba základních chemických látek, hnojiv, dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického kaučuku v primárních formách, šrotoviště**“

Jako přípustné využití ploch SP je stanoveno mj.:

**„stávající výroba betonové směsi, malt, cementu, vápna, sádry a výrobků z nich, koksu, zpracování rudy, nerostů, výroba základních chemických látek, hnojiv, dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického kaučuku v primárních formách, šrotoviště v nezměněném objemu“**

Z této úpravy vyplývá, že **již platné znění územního plánu Zlín, konkrétně podmínky využití ploch SP (smíšených výrobních) na jedné straně znemožňuje rozvoj a rozšiřování provozu betonárky podatelů, na druhé straně umožňuje**

### **zachování této výroby v jejím současném objemu. Změnou č. 4B územního plánu se na této situaci nic nemění.**

Tato změna proto nemůže mít, z hlediska možností budoucího rozšiřování provozu betonárky, vyplývajících z územního plánu, žádný vliv. Ostatní podnikatelské činnosti, která nespádají pod nepřipustné využití dle podmínek využití ploch SP se budou moci i po přijetí změny č. 4B územního plánu nadále rozvíjet.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a citované judikatuře lze považovat za **sporné, zda jsou podatelé změnou č. 4B územního plánu Zlín, v aktuálně navrženém znění, skutečně „dotčení“ ve svých vlastnických právech** k nemovitostem, které v areálu Rybníky vlastní. Je zřejmé, že nemovitosti podatelů se nenachází přímo v ploše, již se týká změna územního plánu, ani s touto plochou bezprostředně nesusouhlasí. Dále je zjevné, že podatelé budou i po vydání změny č. 4B územního plánu moci užívat své nemovitosti k činnostem provozovaným na nich a v nich na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Nezmění se, z hlediska regulace obsažené v územním plánu, ani rozsah možností podatelů své podnikání do budoucna rozvíjet a rozšiřovat. Lze rovněž důvodně předpokládat, že v důsledku změny vymezení plochy P78 nedojde k výraznějšímu zatížení sousedních nemovitostí exhalacemi, hlukem, zápachem apod., než jaké by bylo důsledkem současné regulace předmětné plochy, ale naopak ke snížení této zátěže.

Podatelé ve svých námitkách tvrdí, že vymezení plochy P78 by došlo k zamezení dalšího podnikání, čímž by došlo k nucenému útlumu se značnou škodou. Na základě analogické aplikace již výše citovaného usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 (odst. 34 a 35) je možné konstatovat, že podmínku pro podání námítky proti návrhu územního plánu nebo jeho změny lze považovat za splněnou, jestliže vlastník pozemku nebo stavby „logicky konsekventně tvrdí“ možnost dotčení své právní sféry tímto návrhem, tedy tvrdí, že existuje vztah mezi jeho právní sférou a územím, jež je územním plánem (jeho změnou) regulováno a pokud „dotčení jeho práv z povahy věci myslitelné“ právě danou formou a způsobem regulace. S přihlédnutím k obecné zásadě, podle níž platí, že nabízí-li se dvojitý možný výklad právní úpravy, je na místě zvolit ten, který poskytuje větší ochranu právům jednotlivce (například nálezný Ústavního soudu ze dne 28. 11. 2003 sp. zn. II. ÚS 254/01 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 2. 2007, č.j. 4 As 75/2006-52) má pořizovatel za to, že **je na místě, přes výše shrnuté pochybnosti, považovat podatele za oprávněné k podání námitek vůči navržené změně č. 4B**, konkrétně k vymezení plochy přestavby P78.

#### **K části I. – tvrzeným rozporům v odůvodnění**

V této části námitek (na str. 3–8) podatelé rozsáhle citují z odůvodnění změny č. 4B územního plánu a namítají, že si odůvodnění změny č. 4B územního plánu protiřečí a uvádí protichůdné a účelové závěry, přičemž tyto závěry údajně nemají oporu ve skutkovém stavu. Konkrétní rozpory spatřují v zamýšlené realizaci obchodních domů v ploše přestavby P78 v souvislosti s nepřipustným využitím ploch smíšených v centrální zóně – městské centrum (SO.1) a dále ve skutečnosti, že jsou vymezovány plochy pro novou obytnou zástavbu s nedostatečným odstupem od průmyslových areálů.

K tvrzenému rozporu ohledně umístování obchodních domů pořizovatel uvádí, že zde žádný rozpor nemůže být shledán. Platný územní plán Zlín rozlišuje v plochách SO.1 mezi obchodními domy a nákupními centry. Obchodní domy jsou vymezeny v přípustném využití, neboť tyto jsou v souladu s charakterem městského centra. Oproti tomu obchodní centra jsou v ploše SO.1 vyloučena, neboť ta jsou z hlediska rozlohy rozsáhlá a vyžadují vysoké nároky na parkovací stání a dopravní obslužnost. Nákupní centra tak nejsou v souladu s požadovaným charakterem ploch městského centra. Odůvodnění změny č. 4B tak není z hlediska umístovaných staveb rozporné, když uvádí, v souladu s regulací plochy SO.1, že v ploše P78 mají vznikat obchodní domy.

Vymezení plochy přestavby P78 plně respektuje požadavky na minimalizaci negativního vlivu průmyslových areálů na bydlení, stanovené v Politice územního rozvoje a v Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje. Pro plochu přestavby P78 je využití území pro umístování akusticky chráněných staveb (bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb) pouze jako podmíněně přípustné využití území za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky. Ochrana před negativními vlivy dosavadního způsobu využití území na chráněné stavby bude tudíž zajištěna.

Pro úplnost je třeba dodat, že pro stanovení funkční plochy SO.1 v předmětné lokalitě bylo vydáno souhlasné stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje ze dne 20. 4. 2022 s podmínkou umístování akusticky chráněných staveb (rodinné a bytové domy, stavby pro školní výchovu a vzdělávání atd.) pouze jako podmíněně přípustné za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě.

Pořizovatel zdůrazňuje, že plocha přestavby P78 není plochou čistě obytnou, ale plochou smíšenou v centrální zóně, u které nelze s jistotou předpokládat její převažující využití k bydlení. Pořizovatel v odůvodnění několikrát zdůraznil, že se jedná o plochu přeměny (transformace), nikoliv o nově zastavitelnou plochu. Již v rámci platného územního plánu jsou vymezeny plochy smíšené obytné (SO), které přímo sousedí s průmyslovým areálem Rybníky, a to ze západní strany, a dále jsou v blízkosti ze severní strany vymezeny i nové plochy specificky pro bydlení. Požadavek dostatečného odstupu

je třeba hodnotit dle konkrétní situace v území. **Námítka rozporu v odůvodnění změny č. 4B územního plánu proto pořizovatel považuje za nedůvodnou a nezतोžňuje se ani s tvrzením podatelů, že odůvodnění změny č. 4B územního plánu nemá oporu ve stávajícím využití ploch, jak rozbírá podrobněji dalších částech tohoto vypořádání.**

### **K části II.1) I – plocha zástavby, způsoby využití, struktura zástavby**

Podatelé v této části námitek vyjadřují nesouhlas se změnou funkčního využití plochy P78, která má postupně přetvořit charakter zástavby v této ploše. Dále zpochybňují potřebu změny funkčního využití z plochy DS s tvrzením, že plocha DS je zcela v souladu se stávajícími výrobními provozy, oproti funkčnímu využití SO.1. Změnou z DS na SO.1 tak dochází ke zcela zásadním změnám. Dále namítají, že plánované využití neodpovídá již povolenému využití. Namítají také, že zúžení plochy přestavby P78 není samostatně vyhodnoceno. Považují změnu č. 4B, v ploše přestavby P78, za svévolnou, neodůvodněnou a v rozporu s veřejným zájmem. Podatelé tvrdí, že z důvodu vymezení ploch pro bydlení v ploše P78 a z důvodu účastenství nových vlastníků obytné zástavby ve správních řízeních, budou moci fungovat pouze v nezměněném objemu a nebudou se moci dále rozvíjet. Dále se podatelé vymezují proti změně č. 4B územního plánu z důvodu budoucího vzniku konfliktních situací mezi stávajícími vlastníky areálu Rybníky a novými vlastníky staveb pro bydlení. Podatelé se také obávají o zhoršenou dopravní situaci v areálu Rybníky vlivem výstavby komerčních objektů v ploše P78. Podatelé namítají, že z důvodu diametrálně odlišného funkčního využití plochy P78 dojde k nepřiměřenému zásahu do jejich práv. Dle podatelů se jedná o zcela nahodilé a nepřezkoumatelné politické rozhodnutí, které není odůvodněno veřejným zájmem. Změna č. 4B tak není dle podatelů dostatečně odůvodněná.

Podatelé především v této části svých námitek omezují budoucí využití plochy přestavby P78 pouze na bydlení a zkrslují tak snahu a cíle pořizovatele o vytvoření polyfunkční plochy s charakterem městského centra. Pořizovatel proto zdůrazňuje, že ačkoliv v ploše P78 budou moci být umístovány také stavby pro bydlení, nepůjde o jediné ani nutně převažující využití této plochy. Budou zde moci vznikat rovněž administrativní budovy, komerční objekty zajišťující nabídku služeb a rozvoj pracovních příležitostí, vzdělávací zařízení, sportoviště, další sociální zařízení, plochy městské zeleně atd. (přičemž zatím není známo, jaké konkrétní stavby v ploše P78, resp. v jejich jednotlivých částech, v budoucnu vzniknou). Stejně tak je však přípustným využitím této plochy stávající výroba a podmíněně přípustným využitím stavby pro nerušící výrobu odpovídající charakteru daného prostředí. To vše zajistí rozvoj plochy v souladu s principy udržitelného rozvoje území, aniž by tím bylo nepřiměřeně zasaženo do práv podatele a dalších vlastníků nemovitostí v lokalitě.

Návrh spočívající ve vymezení funkční plochy SO.1 v ploše přestavby P78 je dostatečně odůvodněn, a to zejména v kapitole C)2. Vymezení zastavitelných ploch, na str. 48 a násl. odůvodnění změny č. 4B územního plánu. Pořizovatel v odůvodnění návrhu jasně popisuje potřebu rozšíření ploch pro bydlení a občanskou infrastrukturu zejména v širším centru města Zlína. Tento zájem je jako klíčové téma obsažen i ve strategickém dokumentu města Zlína „Strategie rozvoje statutárního města Zlín do roku 2030“. Předmětná lokalita je v současné době od zbytku města svým využitím do značné míry izolovaná, ačkoliv se nachází v blízkosti městského centra a ze západní strany navazuje na plochu smíšenou obytnou. Změna funkčního vymezení této lokality proto povede k jejímu oživení a integraci s okolním územím. Dle politické vůle orgánů města, ale i dle aktuálních urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro smíšenou funkci centra města žádoucí.

Cílem města Zlín je tedy plochu přestavby P78 postupně přetvořit v lokalitu, ve které jsou provozovány činnosti odpovídající plochám smíšeným městského centra. Ačkoliv nelze využití této plochy zužovat toliko na plochu pro bydlení, jak činí podatelé, pro město Zlín je současně žádoucí, aby v ploše P78 vznikaly i stavby pro bydlení. Důvodem je jednak snaha o udržitelný rozvoj území, jednak i cíl vymezit v blízkosti městského centra další plochy pro bydlení, jak vyplývá z odůvodnění změny č. 4B ÚP Zlín.

Pořizovatel odůvodňoval potřebu nových ploch pro bydlení mj. i na základě „Expertního vyjádření II k potřebě bytů a zastavitelných ploch pro bydlení ve statutárním městě Zlín“ (leden, 2023). Expertní vyjádření docházelo, na základě vyhodnocení různých variant vývoje počtu obyvatel města a průměrného počtu obyvatel jednoho bytu, a to i s ohledem na počet neobydlených bytů, k závěru o potřebě cca 4000 nových bytů do roku 2037, z toho cca 2500 nových bytů na nových plochách vymezených v územním plánu. Vyjádření dále vysvětlovalo, že hlavním ním důvodem pro zvýšení podílu ploch pro rodinné domy v centrální části města, vůči domům bytovým je, že v opačném případě dochází k nadměrné suburbanizaci v zázemí města Zlína, která má řadu negativních dopadů na udržitelný rozvoj.

Nicméně k Expertnímu vyjádření II. pořizovatel obdržel řadu námitek a připomínek. Při jejich vyhodnocování bylo zjištěno, že některé použité údaje nebyly jednoznačně podepřeny dohledatelnými statistickými údaji, což by mohlo způsobit nepřezkoumatelnost výpočtu potřeby ploch bydlení. Z toho důvodu se pořizovatel rozhodl udělat výpočet znovu tak, aby byl zcela jednoznačný. Na základě doložených statistických údajů z ČSÚ o vývoji počtu obyvatel, bytů, zalidněnosti



obydlených bytů, přírůstku neobydlených bytů a přírůstku bytů v zastavěném území **bylo konsistentně prokázáno**, že město Zlín pro svůj rozvoj do budoucna potřebuje další rozvojové plochy bydlení a to v poměru 48,6 % pro RD a 51,4 % pro BD. Celkem je potřeba vyčíslena na 328 ha ploch. Výpočet včetně odůvodnění je součástí odůvodnění změny 4B. Nový výpočet potřeby vymezení ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a na něm založené nové odůvodnění této potřeby zcela nahrazuje výpočet potřeby dle Expertního vyjádření II a dosavadní odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení na Expertním vyjádření II založené, vyjma přílohy č. 2 Expertního vyjádření II, která se zabývá analýzou velikosti pozemku potřebného pro výstavbu RD. Příloha č. 2 Expertního vyjádření II zůstala podkladem pro nový výpočet potřeby ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a zůstává tak nadále součástí odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení.

Z tohoto závěru pořizovatel vycházel mj. při vymezení plochy přestavby P78.

Pořizovatel dále vychází z předpokladu, že nedostatek nemovitostí určených k bydlení způsobuje jejich zdražování. Tomuto negativnímu trendu, který je zřetelný ve všech větších městech, se snaží pořizovatel vyhnout právě vymezením ploch, ve kterých budou moci nové byty a rodinné domy vznikat. Pokud má město Zlín efektivně zajistit možnost bydlení pro své občany, včetně vytvoření předpokladů pro to, aby se počet obyvatel města Zlín nadále nesnižoval, **musí k tomu na svém území vytvořit vhodné předpoklady**, např. právě vymezením ploch v rámci územního plánování. Vzhledem k přepokládanému polyfunkčnímu využití plochy přestavby P78, které by mělo vytvořit i nová pracovní místa, je stanovení funkčního využití SO.1 racionálním využitím plochy P78.

Kromě všech výše uvedených skutečností, které zdůvodňují legitimitu a racionalitu vymezení plochy P78, poukazuje pořizovatel na skutečnost, že Ústavní soud ve své judikatuře opakovaně potvrdil, že pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební zákon a jiné právní předpisy, je **rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku** (například nálezy ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 nebo ze dne 12. 5. 2020, sp.zn. III. ÚS 709/19, podle nějž **„Rozhodování o rozvoji spravovaného území je základním právem obce a jde o výkon práva na územní samosprávu zaručeného v čl. 8, čl. 100 odst. 1, čl. 101 odst. 1 a čl. 104 odst. 2 ve spojení s čl. 101 odst. 4 Ústavy České republiky.“** Obdobně se vyjádřil také Nejvyšší správní soud v rozsudcích ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103 nebo ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011-150.

Zároveň podle citovaného nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 482/10 platí, že **„Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“** V rámci těchto mantinelů je samospráva oprávněna stanovit budoucí způsob využití jednotlivých částí svého území a rovněž tento způsob využití v odůvodněných případech měnit. Podle rozsudku Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 11. 2018, č. j. 2 As 81/2016-157, odst. [240] platí, že: **„V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku.“** Podle již výše citovaného usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120 jsou pak mj. právě s ohledem na nutnost harmonizace různých zájmů, které se v konkrétním území střetávají, dotčení vlastníci povinni strpět omezení, která pro ně z územního plánu vyplývají, pokud nepřesáhnou spravedlivou míru.

**Pořizovatel vzal v potaz jak potřebu a zájem města Zlína vymežit novou plochu pro rozšíření městského centra, tak zájem podatelů a dalších vlastníků na zachování dosavadního způsobu využití jejich pozemků a provozů.** Proto také, kromě výslovného zakotvení této možnosti v podmínkách využití nově vymežované plochy SO.1, došlo po prvním veřejném projednání návrhu změny č. 4 k významnému omezení rozsahu této plochy. Podatelům tak bylo v návrhu změny č. 4 vyhověno, když se plocha SO.1 nakonec na jejich nemovitostech nevymezila.

Pořizovatel také zdůrazňuje, že přeměna plochy P78 na plochu SO.1 je kompromisem rovněž mezi soukromými zájmy vlastníků nemovitostí v lokalitě Rybníky. Společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o., které v ploše P78 vlastní podstatnou část pozemků, požadovaly vymezení plochy SO.1 v celé lokalitě Rybníky, zatímco někteří další vlastníci žádali o zachování stávajícího využití plochy. Pořizovatel s ohledem na oba tyto konkurující zájmy a na stanovené cíle města Zlína na vytváření a rozvoji moderního a udržitelného centra města, přistoupil k navrženému řešení dle změny

č. 4B ÚP Zlín. Pořizovatel proto vymezil plochu SO.1 pouze ve východní lokalitě, která se nachází v těsné blízkosti městského centra a v jejíž části mají společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o. většinu pozemků (příčemž tyto společnosti taktéž uplatnily námítky k návrhu změny č. 4B územního plánu, v nichž požadovaly, aby bylo funkční využití celého areálu Rybníky změněno na plochu SO.1) a s ohledem na zájmy ostatních vlastníků výrobních objektů ponechal v západní části lokality Rybníky stávající výrobní plochu. Jelikož změna funkčního využití v ploše P78 umožňuje zachování stávající výrobní činnosti, má pořizovatel, z již výše podrobněji rozvedených důvodů, za to, že předmětná změna funkčního využití plochy P78 nemůže nepřiměřeně zasáhnout do práv vlastníků stávajících výrobních objektů v ploše P78.

**Přijaté řešení tedy představuje kompromis, který umožňuje realizovat oba uvedené zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován, a aniž by byl jakýkoliv z nich významně omezen.** Toto řešení nelze hodnotit jako svévolné nebo diskriminační, neboť jeho prostřednictvím nedochází k bezdůvodnému zvýhodnění jedné skupiny vlastníků oproti jiné skupině nacházející se v rovnocenném postavení. Ke zvýhodnění jedné skupiny vlastníků by naopak došlo, pokud by bylo požadavkům podatelů bezvýhradně vyhověno. Samotná skutečnost, že podatelé považují změnu funkčního využití části řešeného území za nežádoucí pro své podnikatelské záměry, nemůže vést k závěru, že pro změnu neexistuje legitimní důvod.

**Vzhledem k těmto skutečnostem a dalším důvodům, uvedeným v odůvodnění změny č. 4B územního plánu Zlína, zejména v kapitole C)2. Vymezení zastavitelných ploch, na str. 48 a násl., nemůže být změna funkčního využití části areálu Rybníky považována za nedostatečně zdůvodněnou, svévolnou ani diskriminační.**

Podatelé se dále brání změně funkčního využití odkazem na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu (usnesení ze dne 29. 11. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. a rozsudek ze dne 12. 5. 2023, č. j. 3 As 368/2021-113), ve kterých Nejvyšší správní soud uvedl: „*má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem*“. Pořizovatel k uvedeným požadavkům dle judikatury Nejvyššího správního soudu uvádí, že pro změnu funkčního využití jsou splněny oba předpoklady, a to jak a) relevantní změna okolností, tak i b) původní řešení je věcně nesprávné, přičemž důvody pro tuto změnu č. 4B jsou dostatečně zdůvodněny, jak uvedl pořizovatel výše.

Aktuálně je na většině území východní lokality Rybníky, odpovídající ploše přestavby P78, vymezena plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS) pro silniční koridor č. 141, 142 a dále, na výrazně menší ploše, plocha smíšená výrobní (SP) a plocha výroby a skladování (V). Pro účely územního plánování byla pořizována „*Studie vedení kapacitní silnice – pravobřežní komunikace v úseku Prštné-Podbaba*“, která upravila vymezení silničního koridoru č. 141, 142 tak, že je nově veden podél řeky, z jižní lokality Rybníky. Úprava vymezení silničního koridoru je bezpochyby relevantní změnou okolností (spolu s dalšími, výše uvedenými okolnostmi), pro kterou bylo nezbytné v této ploše provést revizi plánovaného funkčního využití. Pořizovatel zdůrazňuje, aktuálně vymezená plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS) zcela znemožňuje jakoukoli výstavbu v této části areálu Rybníky, s výjimkou staveb pro dopravu (jde o faktickou stavební uzávěru). Změna č. 4B územního plánu naopak již povolené způsoby využití areálu Rybníky (tj. stávající výrobu) plně respektuje, neboť v ploše přestavby P78 bude umožněna stávající výroba v nezměněném objemu. **Změna č. 4B územního plánu tak směřuje ke sjednocení funkčního využití plochy přestavby P78 s ohledem na aktuální způsoby využití i na plánovaný rozvoj města.** Tvrzení podatelů, že plocha P78 neodpovídá již povolenému využití daných ploch, není proto důvodné.

Co se týče argumentu, že změna funkčního využití plochy přestavby P78 na SO.1 není možná, a to z důvodu kolize zájmů s budoucími vlastníky nemovitostí v této ploše, což má mít za následek úplné znemožnění výroby v celé lokalitě Rybníky, uvádí k tomu pořizovatel následující. Územní plán, v navrhovaném znění, obsahuje jednoznačné podmínky pro budoucí využití území. Vlastníci výrobních areálů v ploše P78 mohou i nadále provozovat svoji výrobní činnost v nezměněném rozsahu, vlastníci výrobních areálů mimo plochu P78 v lokalitě Rybníky nejsou změnou č. 4B územního plánu nijak dotčeni a mohou tedy rovněž i nadále provozovat své výrobní v souladu s dosavadní regulací území. **Obavy vlastníků stávajících výrobních provozů by mohly být důvodné pouze v případě, že tyto provozy nedodrží podmínky stanovené příslušnými povoleními či právními předpisy.** V takovém případě může být provozovatel výrobní činnosti ze strany správních orgánů sankcionován či výroba omezena, a to bez ohledu na to, zda podnět k prošetření podal vlastník sousední nemovitosti či kdokoliv jiný.

Pokud naopak stávající výrobní splňují veškeré požadavky plynoucí z právních předpisů a příslušných povolení, pak nebude moci být žádný budoucí vlastník nemovitosti v ploše přestavby P78 s podnětem k jejich omezení úspěšný. Proto případné stavby pro bydlení nemohou být důvodem pro omezení stávající výroby. V této souvislosti lze poukázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 12. 2010, č. j. 5 Ao 6/2010-65, němž se uvádí: „*Veškerá rozhodnutí správních orgánů, jež nabyla právní moci a nebyla posléze k tomu příslušným orgánem zrušena, požívají presumpce své zákonnosti a správnosti a jsou podle § 73 odst. 2 správního řádu závazná pro všechny správní orgány. To ovšem*

neznamená, že by nový územní plán či změna stávajícího územního plánu nemohly pro futuro vymezit plochy či koridory a stanovit podmínky pro jejich využití odlišným způsobem, než jak dosud stanoví územní rozhodnutí pro některé z pozemků, jež se mají stát součástí takového koridoru či plochy.“

Pro úplnost pořizovatel dodává, že v případě výstavby akusticky chráněných staveb (tedy staveb, ve vztahu k nimž se uplatňují maximální přípustné limity hlučnosti dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací) budou moci tyto stavby být povoleny pouze za splnění požadavků těchto předpisů na ochranu před hlukem, přičemž zajištění této ochrany je **povinností stavebníka daného záměru**, mimo jiné za podmínek podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Pokud nebude moci stavebník zajistit náležitou ochranu před hlukem, pak zde akusticky chráněná stavba nebude moci být ani povolena. Z výše uvedeného vyplývá, že námitka založená na obavách z případných podnětů či námitek ze strany budoucích vlastníků staveb v ploše SO.1 je nedůvodná. Územní plán nemůže chránit stávající výrobní objekty před možností dotčených vlastníků podávat námítky a případné podněty. **Pořizovatel má za to, že řádně povolená výrobní činnost, která dodržuje podmínky provozu dané povolením, může koexistovat se smíšenou zástavbou v ploše přestavby P78.**

Pokud podatelé napadají, že změna č. 4B územního plánu dostatečně neřeší imise ve vztahu k záměrům, které mají být v ploše přestavby P78 umístěny, uvádí k tomu pořizovatel, že tyto imise budou v souladu s právní úpravou a se závěry relevantní judikatury posuzovány až v rámci umístění a povolování jednotlivých staveb. Vzhledem ke skutečnosti, že zatím není známo, jaké konkrétní stavby v ploše P78 (resp. v jejích jednotlivých částech) v budoucnu vzniknou, **bylo by takové posuzování zátěže v území předčasné** a překračovalo by, v rozporu s § 43 odst. 3 stavebního zákona, podrobnosti, náležející svým obsahem navazujícím fázím rozhodování. Zásadní jsou, z hlediska změny funkčního využití plochy P78, souhlasná stanoviska dotčených orgánů, která potvrzují, že z hlediska dotčených zájmů, včetně ochrany veřejného zdraví, je změna č. 4B územního plánu přípustná.

Výše uvedené odůvodnění je v souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu (srov. například rozsudek ze dne 21. 6. 2012, č.j. 1 Ao 7/2011-526), dle které má být **posuzování imisních limitů znečištění ovzduší a nejvyšších přípustných hodnot hluku prováděno až v rámci územního řízení, v rámci realizace konkrétního záměru**. Konkrétně Nejvyšší správní soud v naposledy citovaném rozsudku uvádí: „*zdůrazňuje, že posuzování imisních limitů znečištění ovzduší a nejvyšších přípustných hodnot hluku stanovených příslušnými prováděcími předpisy má své místo především v územním řízení v rámci realizace konkrétního záměru (ve vztahu k hluku srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 1. 2012, č.j. 1 As 135/2011-246, ve věci Umístění stavby EPOQUE PANKRÁC - HOTEL v Praze na Pankráci, bod [45]: „[D]o území nadlimitně zatíženého hlukem nelze bez dalšího automaticky umísťovat stavby, které sice každá jednotlivě nepřítíží svým provozem dotčenému území nijak výrazně, ale v součtu jednotlivých případů znamenají postupné a významné přetěžování již nyní existující nadlimitní zátěži v území“).* **Právě v této fázi je příslušný stavební úřad ve spolupráci s dotčenými orgány povinen vzít v potaz limity využití území, mezi něž patří i imisní limity znečištění ovzduší a nejvyšší přípustné hodnoty hluku, a nepřipustit umístění takové stavby, která by způsobila překročení těchto limitů v daném území [§ 90 písm. e) stavebního zákona z roku 2006, podle něž musí být záměr žadatele o územní rozhodnutí v souladu „s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů“].** Územní řízení lze tedy označit za jeden z nejdůležitějších momentů, v němž se velmi rigorózně (prostřednictvím závazných veřejnoprávních limitů) projevuje princip přípustné míry znečišťování životního prostředí, podle něž území nesmí být zatěžováno lidskou činností nad míru únosného zatížení.“ Citovaná pasáž dokládá, že realizovatelnost budoucích záměrů, z hlediska splnění limitů hlučnosti, prašnosti a dalších imisí, má být posuzována až v rámci řízení o umístění stavby. Obdobně se ve vztahu k územnímu plánu vyjádřil Nejvyšší správní soud například v rozsudku ze dne 30. 9. 2021, č. j. 1 As 231/2019-37, nebo Krajský soud v Praze ve svém rozsudku ze dne 8. 7. 2019, č. j. 51 A 17/2019-128.

K námitce podatelů, že plocha přestavby P78 je již dnes dopravně přetížená a technicky nevyhovující, pořizovatel uvádí (stejně jako v odůvodnění změny č. 4B), že využití plochy je vzhledem k rozsahu a potřebě řešení vnitřní dopravní infrastruktury ve vazbě na strukturu zástavby a podrobnější podmínky prostorového uspořádání **podmíněno zpracováním územní studie s označením US11. Vnitřní dopravní infrastruktura proto bude předmětem územní studie, v rámci které bude náležitě prověřena.**

#### **K části II.2) – zastavěnost území – výšková regulace a podlažnost staveb**

Podatelé napadají stanovené podmínky pro výstavbu v ploše přestavby P78, konkrétně chybějící koeficient zastavěnosti a vymezení veřejných prostranství. Dále podatelé zpochybňují stanovení podlažnosti.

Pořizovatel má za to, že stanovení zastavitelnosti nebo maximální podlažnosti (resp. výškové regulace) v ploše přestavby P78 nemůže nijak zasáhnout do práv podatelů, kteří nevlastní pozemky v ploše dotčené změnou č. 4B. K námitce nicméně uvádí, že není povinnou náležitostí územního plánu, aby obsahoval míru zastavění pozemků, či obdobný koeficientu.

Ostatně ani dle platného znění územně plánovací dokumentace (Územního plánu Zlín) nemají plochy SO.1 vymezeny žádné bližší podmínky prostorového uspořádání.

Zároveň dle odůvodnění změny č. 4B územního plánu platí, že budoucí využití plochy je i z hlediska stanovení podrobnějších podmínek prostorového uspořádání **podmíněno zpracováním územní studie (US11)**. V rámci územní studie US11 je dán také požadavek na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru. Současně platí, že výšková regulace zástavby bude také podrobněji prověřena v rámci územní studie. Územní studie U11 nebude zpracovávána pro jednotlivé záměry, jak tvrdí podatelé, ale pro ploch P78 jako celek. V územní studii bude mimo jiné prověřeno vymezení veřejných prostranství.

Pokud podatelé zpochybňují stanovené podmínky výškové regulace, pak k tomu pořizovatel uvádí, že stanovená výška odpovídá typické zástavbě SO.1 v městském centru. Vzhledem k tomu, že v ploše přestavby P78 má vzniknout lokalita s charakterem městského centra, je žádoucí „zhuštěná“ zástavba, tj. stavbami orientovanými spíše do výšky bez rozsáhlých proluk mezi jednotlivými stavbami. **Pořizovatel má proto za to, že chybějící koeficient zastavitelnosti plochy není vadou územně plánovací dokumentace, neboť není povinností jej vymezovat, a zároveň platí, že přesnější podmínky prostorového uspořádání, včetně vymezení veřejných prostranství a dopravní infrastruktury, budou předmětem územní studie US11.**

**K části II.3) – ochrana legitimního očekávání a zásah do vlastnického práva, práva na podnikání, a to nad spravedlivou a přípustnou míru**

Podatelé dále namítají porušení § 18 a § 19 stavebního zákona, nesoulad řešení s veřejným zájmem, porušení kontinuálního vývoje územního plánování a s tím související zásah do svého legitimního očekávání. Dle tvrzení podatelů je napadenou změnou dlouhodobě zcela znemožněn rozvoj podnikatelské činnosti v celém areálu Rybníky. Změnou č. 4B územního plánu tak bylo dle podatelů nepřiměřeně zasaženo do jejich vlastnického práva z důvodu zmaření dlouhodobých investic. V konečném důsledku považují podatelé změnu za diskriminační.

Pořizovatel má naopak má za to, že vyhovění požadavkům podatelů na neustálý růst a rozvoj průmyslové výroby v centru města Zlín by bylo v rozporu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona. Dle § 18 odst. 1 stavebního zákona platí, že: „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve **vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území** a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*“ Dle § 18 odst. 2 stavebního zákona pak platí, že: „*Územní plánování zajišťuje **předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.** Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.*“

Udržitelný rozvoj území stojí na třech pilířích, a to na příznivém životním prostředí, hospodářském rozvoji a soudržnosti společenství obyvatel. Plocha přestavby P78 dle pořizovatele přispívá ke všem třem uvedeným pilířům. Z hlediska cíle zlepšování životního prostředí je žádoucí, aby nedocházelo k dalšímu rozšiřování výroby s výraznými negativními vlivy na okolí v centru města a jeho blízkém okolí. Vzhledem k tomu, že v ploše přestavby P78 bude umožněna stávající výroba v nezměněném objemu, dále také nerušící výroba a stavby pro komerci, přispěje změna č. 4B i k hospodářskému rozvoji města Zlín. Tvrzení podatele, že hospodářský rozvoj ve stávajících podnikatelských provozovnách je změnou č. 4B de facto dlouhodobě zcela znemožněn, je tudíž nepodložené. Soudržnost obyvatel bude zajištěna polyfunkčním využitím plochy, ve které vzniknou jak kvalitní veřejná prostranství, objekty občanské vybavenosti, tak i plochy pro bydlení. Pořizovatel tak má za to, že vymezení plochy přestavby P78 s využitím SO.1 je zcela v souladu s udržitelným rozvojem území.

Pokud by pořizovatel vyhověl podateli, pak by v dané ploše byla umožněna pouze výroba, která by mohla dále zvětšovat svůj objem, s výjimkou výroby, jejíž další nárůst je omezen již dle současné regulace ÚP Zlín. To by mělo za následek zhoršování kvality životního prostředí v centru města. Současné využití také nijak nepřispívá k posilování soudržnosti obyvatel. Jediným pilířem, který by byl tímto řešením posílen, by byl hospodářský rozvoj. Ten by však byl umožněn jen pro průmyslovou výrobu a skladování, ačkoliv hospodářský rozvoj může být posilován i umožněním využití území pro jiné činnosti, například pro služby. **Řešení plochy přestavby P78 proto vyhovuje principům udržitelného rozvoje území.** Změna č. 4B územního plánu je také v souladu s § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona, neboť změna funkčního využití plochy přestavby P78 na SO.1 představuje řešení, které není pouhou realizací soukromých zájmů dotčených vlastníků, ale také, resp. především, je vyvažováním těchto soukromých zájmů navzájem a ve vztahu k zájmu veřejnému (srov. například rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 5. 2013, č. j. 7 AOs 4/2012-31 a další již výše citovanou judikaturu). V daném případě pořizovatel takové vyvažování provedl, a to s výsledky, které jsou popsány v odůvodnění změny. Zájmům podatelů a dalších vlastníků, kteří podali námítky, bylo do značné míry vyhověno tím, že došlo k podstatnému zmenšení plochy přestavby P78 pouze na východní část areálu Rybníky.

V souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona se pořizovatel zabýval i rozvojem území v souladu s přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami území, jak je doloženo na str. 27 a násl. odůvodnění změny č. 4B. Podatelé na str. 15 a 16 svých námitek namítají, že pořizovatel neprovedl řádné posouzení a odůvodnění stavu v území a tuto námitku odůvodňují jednotlivými, ne zcela souvisejícími tvrzeními. Pořizovatel zdůrazňuje, že se nejedná o tvorbu nového územního plánu, kterému vždy předchází etapa rozborů a průzkumů území. V ní se posuzuje a vyhodnocuje stav v území, na základě kterého se pak zpracovává nový územní plán. V tuto chvíli se řeší změna územního plánu, ~~K tomu pořizovatel uvádí, že se~~ V odůvodnění změny č. 4B se pořizovatel věnoval naplnění úkolů územního plánování dle § 19 stavebního zákona, a to každému jednotlivému úkolu zvlášť (str. 28 odůvodnění). Pro úplnost pořizovatel uvádí, že změny č. 4B územního plánu byla posouzena z hlediska vlivů na životní prostředí prostřednictvím tzv. SEA a vyhodnocena z hlediska svých vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je i prověření hospodárnosti změn v území (část E. uvedeného vyhodnocení). Stejně tak v rámci tohoto vyhodnocení, v části A., kapitolách 3. a 4, byl zhodnocen současný stav dotčeného území, a to se zohledněním jeho přírodních, kulturních i civilizačních hodnot. V rámci změny č. 4B územního plánu, jak je patrné z jejího odůvodnění, prověřil pořizovatel potřebnost změny (mj. s využitím expertního vyjádření), veřejný zájem na jejím provedení a také její přínosy a rizika (viz str. 28 odůvodnění změny č. 4B územního plánu). Pořizovatel dále uvádí, že celková koncepce rozvoje území je daná Územním plánem Zlína a tato celková koncepce rozvoje není změnou č. 4B územního plánu měněna. Není povinností pořizovatele, jak tvrdí podatelé, v rámci změny stanovit požadavek etapizace či prověřovat varianty návrhu, pokud takovýto požadavek nevyplývá ze zadání změny ani ze stanoviska žádného dotčeného orgánu. Obava z tzv. „salámové metody“ není na místě, neboť změnou č. 4B územního plánu se neumisťují ani nepovolují konkrétní záměry, které by pořizovatel úmyslně dělil na jednotlivé části, ale stanoví se změna funkčního využití části území města. Takovýto postup je zcela v souladu s právní úpravou. Územní plán je koncepční dokument, nikoli realizační. Soulad s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje je řešen v odůvodnění změny na str. 5-22. Územní rozvojový plán není doposud hotový. Dle pořizovatele tak byl požadavek odůvodnění souladu změny č. 4B územního plánu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona splněn.

Regulace plochy P78 dle pořizovatele nemůže způsobit nepřiměřený zásah do práv podatelů. Je tomu tak zejména proto, že tato regulace vůbec nepůsobí následky, které podatelé ve svých námitkách popisují. K nepřiměřenému zásahu do práv podatelů by došlo jen tehdy, pokud by důsledkem navrhovaného řešení bylo znemožnění využití ploch, v nichž se pozemky podatelů nacházejí, k jejich současnému účelu. K tomuto závěru dospěl i Ústavní soud ve svém již výše citovaném usnesení ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. III. ÚS 3667/17, podle něž *„I po předmětné změně funkčního využití daných ploch v novém územním plánu se tedy stěžovatel může nadále věnovat činností provozovaným na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Práva stěžovatele vlastnit majetek (užívat své pozemky) a podnikat na něm tak nemohla být v důsledku regulace územním plánem v současnosti fakticky dotčena.“* Obdobně Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38 konstatoval, že: *„Pokud jde o intenzitu zásahu do vlastnického práva stěžovatele, je třeba zdůraznit, že stěžovatel může pokračovat ve všech činnostech, jež doposud provozoval na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Případné omezení stěžovatele tedy může nastat až ve spojitosti se změnou dosavadního způsobu využívání pozemků či se změnou příslušných rozhodnutí.“* Za této situace nepovažoval Nejvyšší správní soud za nepřiměřenou ani takovou změnu územního plánu, kterou bylo změněno přímo funkční využití pozemků ve vlastnictví navrhovatele, a to z ploch zemědělské výroby na plochy smíšené obytné.

**Změna č. 4B územního plánu podatele neomezuje v možnosti nadále provozovat na svých pozemcích a ve svých nemovitostech činnosti, které aktuálně provozují na základě dosavadních rozhodnutí a povolení.** Změna se vůbec přímo nedotýká pozemků podatelů, na nichž provozují výrobní činnost (betonárku). Tyto pozemky budou nadále součástí plochy smíšené výrobní, na nichž budou moci podatelé i nadále pokračovat ve stávající výrobní činnosti (pokud jde o výrobu betonových směsí, tak v souladu s podmínkami ploch SP, tedy ve stávajícím objemu).

Pokud podatelům bude územní plán i nadále umožňovat podnikat na jejich pozemcích v současném rozsahu, když zde nedochází ke změně regulace, pak se podatelé nemůžou dovolávat ani zásahu do svého legitimního očekávání. Součástí tohoto legitimního očekávání nemohlo důvodně být přesvědčení podatelů, že bude moci svou výrobu dále rozšiřovat (tím spíše, že ve vztahu k výrobě betonových směsí toto rozšiřování neumožňuje ani současná regulace využití ploch SP).

**Stávající regulace průmyslového areálu Rybníky kromě toho nemohla založit legitimní očekávání podatelů v její naprostou neměnnost.** Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011–316, plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání těchto osob spočívající v tom, že dané pozemky nebudou v budoucnu dotčeny žádnou změnou (obdobně také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č.j. 1 Ao 3/2010–161).

K přeměně ploch výrobních na plochy smíšených v centrální zóně – městské centrum (SO.1) ostatně již v minulosti došlo ve východní části bývalého Bařova areálu, v blízkosti autobusového a vlakového nádraží, a to územním plánem Zlín z

roku 2011 a jeho následnými změnami č. 2 a č. 3A a 3C územního plánu Zlín. Postupná proměna plochy přestavby P78 tak navazuje na tyto již provedené změny, které postupně začleňují historicky výrobní plochy do městského centra. Nejde proto o žádnou skokovou, nekoncepční změnu. Historicky sice šlo o průmyslový areál, v mnohém se však od současného stavu lišil. V dřívějších dobách se jednalo o uzavřený výrobní areál jednoho vlastníka. Nyní se jedná o areál otevřený, kde provozuje výrobní činnost několik subjektů. Vedle provozů těchto subjektů se v areálu dále nachází pošta, univerzita, fitness centra, kavárna apod. Napadená změna na tento stav, kdy areál nadále neslouží jen průmyslové výrobě, navazuje a kontinuálně jej rozvíjí. Podatelé proto neměli nejmenší důvod spoléhat se na to, že v areálu nebude docházet k žádným dalším změnám vedoucím k jeho revitalizaci a začlenění do městského centra.

K námitce nedodržení kontinuity územního plánování tak pořizovatel uvádí, že není možné požadavek kontinuity územního plánování vykládat jako požadavek naprosté neměnnosti regulace využití území, neboť takový přístup by byl v rozporu se samotným základním účelem a smyslem územního plánování. Účelem územního plánování je umožnit udržitelný rozvoj konkrétního území při co nejvyšším možném sladění veřejného zájmu a jednotlivých dotčených zájmů soukromých. Územní plánování je sice kontinuálním, avšak zároveň dynamickým procesem. Jak opakovaně konstatovaly soudy, **nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné.** Regulace jednou stanovená pro určitý pozemek ve vlastnictví soukromé osoby **nezakládá legitimní očekávání** spočívající v tom, že tyto podmínky nebudou v budoucnu žádnou změnou dotčeny (srov. například rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011-316). Požadavek kontinuity nemůže znemožnit revizi existujícího stavu. To potvrzuje i rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje že: **„Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.“** Nejvyšší správní soud dále dodává, že **„Územní plánování je prostředkem k harmonizaci poměrů v území a umožňuje sladit veřejný zájem s individuálními zájmy v tomto území. Vlastníci dotčení územním plánováním jsou povinni strpět i bez svého souhlasu omezení, která pro ně vyplývají z územního plánu, nepřesáhnou-li určitou míru, v rámci níž lze taková omezení po každém vlastníkovi bez dalšího spravedlivě požadovat.“** (obdobně rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011-316 nebo rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186).

Nejde navíc ani o žádnou skokovou změnu, ale o změnu reagující na dlouhodobý trend v lokalitě, spočívající v jejím postupném otevírání a začleňování do městského centra, jak bylo uvedeno výše. Pořizovatel zdůrazňuje, že změnou funkčního využití v ploše P78 nedochází k takovým změnám, které by přetrhávaly dosavadní vývoj v území, neboť je zde i nadále umožněna stávající výroba. **Změnou č. 4B územního plánu tak nedochází k porušení zásady kontinuity územního plánování.**

Pořizovatel je přesvědčen o tom, že vymezením plochy přestavby P78 jako plochy s funkčním využitím SO.1 bylo navrženo řešení, jež dodržuje zásadu minimalizace zásahu, když umožňuje rozvoj města v souladu se stanovenými cíli a zároveň zachovává stávající využití nemovitostí v dané ploše. Současně pořizovatel upozorňuje, že dle výše citované judikatury Nejvyššího správního soudu a Ústavního soudu nemůže být do práv vlastníků pozemků a staveb fakticky zasaženo, když je i přes změnu funkčního využití nadále umožněna stávající podnikatelská činnost. **Pořizovatel má s ohledem na výše uvedené za to, že výsledné řešení je kontinuální změnou v území, která respektuje zásadu minimalizace zásahu do práv dotčených vlastníků.**

**K části III. – Souhrnné a další odůvodnění k námitkám (připomínkám) k navrhované změně územního plánu Zlína, včetně procesních námitek při pořizování změny ÚP Zlín jako celku**

V závěrečné části uvádí podatelé množství jednotlivých, blíže neodůvodněných námitek. Namítají, že plocha přestavby P78 nerespektuje zákony ČR, dále že nebyla změna podrobena hodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování, že se funkční využití mění k horšímu a s ohledem na stanovenou podlažnost v ploše bude mít negativní vliv na dopravní a technickou infrastrukturu. Dále namítají, že nedošlo k řádnému vyhodnocení nejhodnější varianty, změna nerespektuje ochranu životního prostředí a zemědělského půdního fondu, dochází ke znehodnocení nemovitostí. Dále mají za to, že změnou č. 4B územního plánu dochází k rozdílným požadavkům na rozvojové lokality, čímž se návrh změny jeví diskriminační a nepřezkoumatelný. Dále se podatelé obávají vytvoření nežádoucích sousedních lokalit a z toho vznikajících konfliktů, čímž zpochybňují vhodnost řešení. Procesní pochybení spatřují podatelé v tom, že se pořizovatel odkazuje na „zcela nepřiléhavé odůvodnění, jakož i nepřiléhavou judikaturu“. Podatelé zpochybňují, že plocha přestavby P78 je brownfieldem. Ve výsledku dochází dle podatelů změnou č. 4B územního plánu k zásahu do jejich vlastnictví a práva na podnikání.

S námitkou podatelů, že změna č. 4B není řádně vyhodnocena z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje, Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, ani s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona, pořizovatel

zásadně nesouhlasí. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje se věnuje odůvodnění změny č. 4B územního plánu Zlín na str. 5–13, vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje pak na str. 14–22 odůvodnění. Co se týče vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona, zde pořizovatel odkazuje na str. 27–28 odůvodnění. Pořizovatel považuje zde uvedené vyhodnocení souladu za dostatečné a v souladu se zákonem. K námitce neprovedení variant pořizovatel uvádí, že není povinností pořizovatele navrhovat změnu ve variantních řešeních.

Námitka podatelů, že změnou č. 4B územního plánu dojde ke znehodnocení nemovitostí dotčených vlastníků v areálu Rybníky je s ohledem na výše uvedené nedůvodná. Plocha přestavby P78 umožní výstavbu v dané ploše, která má významný ekonomický potenciál, a proto má pořizovatel za to, že změnou č. 4B územního plánu dojde naopak ke zvýšení hodnoty dotčených pozemků. K námitce, že není řešena zátěž na dopravní a technickou infrastrukturu, pořizovatel pouze opakuje, že nároky na vnitřní dopravní infrastrukturu, spolu s dalšími podrobnějšími prostorového uspořádání, budou předmětem územní studie.

Pořizovatel má za to, že změna č. 4B nemůže být ve vztahu ke stávajícím provozům podatelů v areálu Rybníky nijak diskriminační již proto, že se provozu podatelů, jejichž pozemky nespádají do plochy přestavby P78, nijak nedotýká. Provoz výroby podatelů v areálu Rybníky je i nadále umožněn. Diskriminační změna č. 4B nemůže být ani pro vlastníky provozů v ploše přestavby P78, neboť i zde je nadále umožněna stávající výroba. Tvrzení podatelů, že změna č. 4B nerespektuje stávající provozy a je diskriminační, je zcela neodůvodněné.

Pořizovatel se neztotožňuje ani s názorem podatelů, že přijetím změny č. 4B dojde k vytvoření nežádoucích sousedních lokalit. Již dnes je areál Rybníky obklopen plochami, ve kterých se nachází rodinné domy. Severně od areálu Rybníky vznikla nová obytná čtvrť, přičemž nejbližší rodinný dům je od provozu betonárny vzdálen pouhých 250 metrů. Stejně tak je areál Rybníky obklopen ze západní strany plochami smíšenými obytnými, kde se nejbližší rodinný dům od provozu betonárny nachází cca 360 metrů. Nejbližší bod plochy přestavby P78 se nachází od betonárny cca 180 metrů, každý nový záměr tak bude vzdálen více než 180 metrů od betonárny. **Vzhledem k tomu, že se již nachází v obdobně blízké vzdálenosti od betonárny rodinné domy, nepochybuje pořizovatel o realizovatelnosti budoucích záměrů v ploše přestavby P78 s ohledem na současné provozy.** Pořizovatel podatelům připomíná, že areál Rybníky je obklopen výrobou pouze z jižní strany (za řekou), přičemž z východní strany se nachází objekty pro komerci a blízké městskému centru, za severní a západní strany je pak obklopen plochami smíšenými obytnými. Stavby pro bydlení se tak již nyní nachází v těsném sousedství s areálem Rybníky a tato skutečnost nijak neomezuje stávající výrobu podatelů. **Pořizovatel tak nepochybuje o vhodnosti navrženého řešení.**

Pořizovatel řešení považuje za vhodné i z toho hlediska, že se jedná o přestavbu plochy již zastavěné, v blízkosti městského centra, a pro uspokojení výše uvedených potřeb města Zlín tak řešení nevyžaduje rozšiřování zastavěného a zastavitelného území na úkor nezastavěného území. Pro plochu přestavby P78 dojde formálně k plošně omezenému záboru pozemků ze zemědělského půdního fondu, konkrétně v rozsahu 1,06 ha v I. třídě ochrany ZPF v kulturách orná půda (0,48 ha) a zahrada (0,58 ha). Jedná se však o změnu využití výrobních ploch, které jsou součástí zastavěného území a **nejsou pro zemědělské účely využívány.** Dotčené zemědělské pozemky, které mají být změnou č. 4B územního plánu zabráný, představují z velké části zpevněné plochy výrobních areálů. Změnou č. 4B tak dochází pouze k formálnímu záboru zemědělských ploch, aniž by tak fakticky bylo zasaženo do zemědělského půdního fondu. Z hlediska udržitelného rozvoje se tak jedná o žádoucí postup a nelze tvrdit, že z hlediska životního prostředí a zemědělského půdního fondu nebyla změna č. 4B vyhodnocena. Pro úplnost pořizovatel dodává, že plocha přestavby P78 není v rámci změny č. 4B územního plánu označována jako brownfield. Proto je tvrzení podatelů, že se nejedná o brownfield, bezpředmětné.

V procesu přijímání změny rovněž nedošlo k žádnému z podatelů tvrzených procesních pochybení. Za procesní pochybení nelze v žádném případě považovat to, že pořizovatel odkazuje na, dle názoru podatelů, nepřiléhavé odůvodnění a judikaturu.

Vzhledem k tomu, že vlastníci nemovitostí v ploše přestavby P78 budou moci i nadále provozovat svoji podnikatelskou činnost, nezasáhne změna do práv těchto vlastníků nepřiměřeným způsobem. **Tím spíše nemůže takto zasáhnout do práv podatelů a dalších vlastníků nemovitostí mimo samotnou plochu přestavby P78.**

## 6. TAŠ-STAPPA beton, spol. s r. o., zastupuje Mgr. Petr Pařil

Námitka ze dne 30. 8. 2023

Dne 23.8.2023 došlo k veřejnému projednání návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína.

Tímto návrhem Změny č. 4B došlo k pozměnění předchozího návrhu Změny č. 4, kterým byla navrhována v rámci celého

bývalého areálu Baťových závodů (dále „**Areál Rybníky**“) plocha přestavby SO.1 č. 1184 (přestavba P78) – změnová lokalita U18, kdy v rámci:

- textové části návrhu se pro místní část Prštné vkládal text: „Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum - SO.1 je navrhována přestavba lokality Rybníky na východním okraji k.ú. Prštné v návaznosti na k.ú. Zlín“;

- výkresové části byl Areál Rybníky zařazen do plochy SO.1.

Změnou č. 4B je nově navrhováno, aby se plocha přestavby **SO.1 č. 1184 (přestavba P78) – změnová lokalita U18 vztahovala pouze na část Areálu Rybníky, kdy namísto současných ploch:**

- SP, tj. plochy smíšené průmyslové;

- DS, tj. plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava;

- V, tj. plochy výroby a skladování;

je Změnou č. 4B navrhováno, aby byl Areál Rybníky tvořen dvěma druhy plochy, a to:

- SP, tj. plochy smíšené průmyslové a výrobní v západní části Areálu Rybníky, kde by tedy na rozdíl od návrhu Změny č. 4 byly i nadále ponechány plochy smíšené a výrobní;

- *SO.1, tj. plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum ve východní části, kde by dle odůvodnění textové části návrhu Změny č. 4B měl být přetvořen „charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet). Z větší části se v ploše nejedná o zásadnější změnu ve vztahu k existujícím činnostem, poněvadž obdobný dopad na existující činnosti (tj. nemožnost rozvoje výroby) představuje i v platném územním plánu navržená zastavitelná plocha dopravy... „Výšková regulace zástavby max. 2NP pro rodinné domy a max. 5NP bez podkroví pro bytové domy a stavby občanského vybavení – podrobněji bude prověřeno v rámci požadované územní studie. **Požadováno je dbát na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru**“.*

**Změnou č. 4B by tak mělo dojít k postupnému přetvoření východní části Areálu Rybníky v obytnou zónu tvořenou rodinnými a bytovými domy doplněnými stavbami občanské vybavenosti.**

## II. DOTČENÉ NEMOVITOSTI

**Společnost TAŠ-STAPPA je vlastníkem nemovitostí v Areálu Rybníky, a to v západní části (ve smyslu výše uvedené specifikace návrhu Změny č. 4B).** Konkrétně všech nemovitých věcí zapsaných:

(i) na LV č. 916 pro obec Zlín a k.ú. Prštné, vedené Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, tj.:

- Parc. č. st. 403, součástí pozemku je stavba Prštné, č.p. 721, bydlení;

- Parc. č. st. 1299, součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e., jiná stavba;

- Parc. č. 529/58;

- Parc. č. 529/63;

- Parc. č. 529/99;

(ii) na LV č. 21203 pro obec Zlín a k.ú. Zlín, vedené Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín:

- Parc. č. 1377/85;

- Stavba bez č.p./č.e., jiná stavba na parcele č. st. 8357, zapsané na LV 8264 pro obec a k.ú. Zlín;

- Stavba bez č.p./č.e., jiná stavba na parcele č. st. 8571, zapsané na LV 8264 pro obec a k.ú. Zlín;

- Stavba bez č.p./č.e., výroba, na parcele č. st. 8572, zapsané na LV 8264 pro obec a k.ú. Zlín;

(veškeré tyto nemovité věci ve vlastnictví společnosti TAŠ- STAPPA dále označovány také jen jako „Nemovitosti“).

**Společnost TAŠ-STAPPA je podnikatelem, který podniká právě mj. v Nemovitostech a Areálu Rybníky, a to v oblasti:**

- Pilařské a dřevařské výroby;

- Výroby stavebních hmot a dílců;

- Provozu betonárky.

**Nemovitosti slouží jako betonárka a její administrativní zázemí. Jsou využívány výlučně k podnikatelské činnosti. Stavby zde byly zbudovány v souladu s územním plánem města Zlína, navazují na dlouholetou historii dané lokality a ustálený charakter činnosti v Areálu Rybníky a navrhovaným řešením Změny č. 4B Územního plánu Zlína jsou tyto Nemovitosti dotčeny.**

**Daná lokalita byla a je využívána k podnikatelským účelům, strojírenské, průmyslové a výrobní činnosti. Bylo tomu tak od počátku existence Baťových závodů, dnes označovaných jako Areál Rybníky.**



Jakákoliv změna – byť jen části tohoto Areálu nebo sousedících pozemků – v podobě návrhu obytné zóny je nekonceptní a nelegitímní a nutně vede k zásahu do práv vlastníků nemovitostí v Areálu Rybníky (zejména do práva vlastnit majetek a do práva na podnikání).

Změnou č. 4B tak bude docházet k postupnému vytlačování podnikatelů (současných vlastníků) z celého Areálu Rybníky, nejen z východní části, kde je navrhována plocha přestavby.

Vzhledem ke všemu uvedenému (a dále vzhledem k textu konkrétních námitek uvedených níže) je TAŠ-STAPPA oprávněna podat proti Změně č. 4B námítka.

*Uvedené analogicky vyplývá i z judikatury Ústavního soudu i judikatury Nejvyššího správního soudu, dle které sousední nemovitosti se rozumí i pozemek, který s plánovanou stavbou bezprostředně nesousedí, ba dokonce může být od stavby i značně vzdálen (srov. rozsudek NSS ze dne 13. 5.2014, č. j. 6 As 57/2014–41, či nálezy Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 19/99 ze dne 22. 3. 2000).*

### III. NÁMITKY

Návrhem Změny č. 4B Územního plánu Zlína je ve východní části Areálu Rybníky, v těsné blízkosti Nemovitostí navrhována **plocha přestavby SO.1 č. 1184 (přestavba P78) – změnová lokalita U18**, kdy v rámci:

- textové části návrhu se pro místní část Zlín, Prštné vkládá plocha přestavby č. 1184 a změnová lokalita U18 ve znění: „Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum - SO.1“;
- výkresové části je východní část Areálu Rybníky, v těsné blízkosti dotčených Nemovitostí zařazena do plochy SO.1.

**TAŠ-STAPPA podává tímto proti návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína, proti navrhované ploše přestavby SO.1 č. 1184 (přestavba P78) – změnová lokalita U18**, tedy proti změně využití ploch na Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum - SO.1 a proti zařazení východní části Areálu Rybníky do plochy SO.1. následující námítka:

### IV. ODŮVODNĚNÍ NÁMITEK

Námítka odůvodňuje TAŠ-STAPPA takto:

#### IV/A. Ztížení budoucího rozvoje činnosti, rozpor s legitimním očekáváním

Jak bylo výše popsáno, návrh Změny č. 4B má za cíl přetvořit východní část Areálu Rybníky v obytnou zástavbu a městské centrum – plochy SO.1, pro které je v návrhu Změny stanoveno:

*Přípustné využití:*

- pozemky staveb veřejného občanského vybavení;
- pozemky staveb komerčních zařízení – obchodních domů;
- pozemky staveb pro bydlení;
- pozemky staveb pro komerční zařízení;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky veřejných prostranství;
- pozemky sídelní zeleně;
- stávající výroba v nezměněném objemu.

*Nepřípustné využití:*

- činnosti, které jsou v rozporu s přípustným využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně; - pozemky staveb komerčních zařízení – nákupních center.

*Podmíněně přípustné využití:*

- pozemky staveb pro nerušící výrobu za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí.

TAŠ-STAPPA přitom má v Areálu Rybníky, v těsné blízkosti navrhované lokality Nemovitosti, ve kterých podniká v rámci:

- Pilařské a dřevařské výroby;
- Výroby stavebních hmot a dílců;
- Provozování betonárky.

V Areálu Rybníky přitom realizuje svoji podnikatelskou činnost cca 25 podnikatelů (s pestrou škálou podnikatelských činností: kovoobrábění CNC pro automobilový průmysl, tiskárny, skladování, logistika, sběrné suroviny a následná likvidace (velká firma PARTR), čerpací stanice, výroba a prodej střešních krytin, lakovna, prodejny průmyslového zboží).

**Přijetí dané změny územního plánu tak negativně ovlivní možnost budoucího rozvoje činnosti TAŠ-STAPPA i těchto dalších podnikatelů.**

**Přijetí této změny je prvním krokem k postupnému vytlačení veškeré průmyslové a výrobní činnosti z celého Areálu Rybníky, nikoliv pouze z východní části. Změna se navenek tváří jako ústupek dotčeným vlastníkům nemovitostí v Areálu Rybníky (po předchozím veřejném projednání Změny č. 4), kdy plocha SO.1 již není navrhována pro celý Areál Rybníky, ale pouze pro východní část, avšak takový návrh má stále stejný dopad na celý Areál Rybníky. V konečném důsledku nezáleží na tom, zda je na Vašem pozemku navržena nově plocha SO.1, nebo jestli je zde ponechána plocha výrobní/smíšená průmyslová, když:**

- v obou případech si zde výrobu můžete v nezměněném objemu nechat a
- na „vedlejší“ pozemku je stanovena plocha pro bydlení.

Důsledek je principiálně stejný:

- zatím na svém pozemku podnikat a vyrábět můžete;
- nesmíte se ale rozšiřovat a nic měnit, to znamená, že nesmíte ani modernizovat (což v konečném důsledku může jít a půjde proti vývoji legislativy);
- musíte počítat s tím, že na „vedlejší“ pozemku mohou postavit rodinný dům či dokonce bytový dům (i když je otázkou, zda v těsné blízkosti betonárky s velkým provozem kamionů bude výstavba rodinné zástavby povolena z hlediska hluku, prašnosti a bezpečnosti, a zda v budoucnu nebude návrh této změny ÚP investic vnívan;);
- musíte taky počítat s tím, že – pokud už někdo bude chtít bydlet vedle betonárky a pokud už úřad takovou výstavbu rodinných domů vedle betonárky povolí – se vedle Vás nastěhují lidé, kteří budou proti Vaší výrobě a Vašemu provozu brojit;
- Vy sice stále podnikat na daném pozemku můžete, ale noví sousedé Vám to budou znepríjemňovat, budou lobbovat za Vaše vytlačení, budou na Vás posílat kontroly, iniciovat limitaci imisí apod.;
- V obou případech – ať už na Vašem pozemku bude rovnou SO.1 nebo stále SP či V – vede usazení rodinné zástavby vedle průmyslového areálu k vytlačení jedné nebo druhé skupiny, tedy buď budou vytlačeni podnikatelé, nebo zde nebude chtít nikdo bydlet, tak jako tak půjde o promarněné investice na jedné či druhé straně.

**Takový vývoj však nemohla společnost TAŠ-STAPPA ani při dodržení rozumné míry obezřetnosti předvídat a měla proto legitimní očekávání o možnosti využívání předmětu jejího vlastnictví stejným způsobem, jako tomu bylo v okamžiku nabytí Nemovitostí.**

**V době, kdy společnost TAŠ-STAPPA Nemovitostí nabyla (rok 2000), šlo o Nemovitosti umístěné v průmyslovém areálu, v souladu s územním plánem.** Průmyslový areál se na daném území nachází již od třicátých let minulého století a k podnikatelské činnosti – výrobě – je užíván dlouhodobě. Areál, jakož i Nemovitosti samotné, je do území začleněn a není důvod jej z této lokality vyčleňovat.

Nemovitosti byly společností TAŠ-STAPPA pořízeny postupně – a to za situace, kdy platný územní plán města Zlín odpovídal danému způsobu využití – tzn. výrobě. Účelem nabývání Nemovitostí společností TAŠ-STAPPA bylo od počátku jejich užití v rámci jejich podnikatelské činnosti.

Po celou dobu užívání Nemovitostí uvedeným způsobem nebyl ze strany města či veřejnosti způsob užití Nemovitostí rozporován ani nebylo naznačováno, že by mělo dojít k jeho změně. Nemovitosti jsou tak od počátku dlouhodobě a bez výhrad města, veřejnosti či správních orgánů využívány za uvedeným účelem – provozování podnikatelské činnosti.

**Výše popsaným možným vývojem celého Areálu Rybníky budou zmařeny veškeré investice.** Podnikatelská činnost společnosti TAŠ-STAPPA klade vysoké požadavky na investice. Společnost na daných plochách postavila areál betonárky, technologii betonárky, kancelářskou budovu, recyklační budovu a koupila dům, sloužící jako firemní zázemí. K rozvoji společnosti byly investovány nemalé finanční prostředky, v řádu přesahujícím 100 mil. Kč, jen namátkou:

- V roce 2006 zde společnost postavila výkonnou betonárku, která byla pořízena za cca 20 milionů Kč, s aktuálním vývojem cen a dalšími investicemi do stavby vloženými je aktuální cena odhadována na cca 40 milionů Kč;
- K rozvoji podnikatelské činnosti v podobě prodeje betonu společnost dále investovala cca 30 milionů Kč do nákupu nákladních vozidel;
- Samotné pozemky společnosti mají hodnotu cca 15 milionů Kč;
- Společnost na daném území pořídila stavbu k bydlení za kupní cenu 7 milionů Kč, kterou zrekonstruovala (cca 1 milion Kč), s aktuálním vývojem cen a dalšími investicemi do stavby vloženými je aktuální cena odhadována na cca 15 milionů Kč.

Veškeré tyto investice byly společností TAŠ-STAPPA vynaloženy z přesvědčení, že výkon podnikatelské činnosti je a do budoucna bude na daném území možný, což je vzhledem k možnému vývoji Areálu Rybníky po přijetí Změny č. 4B sporné.

#### **IV/B. zásah do vlastnického práva a práva na podnikání**

**Schválení navrhovaného řešení omezí společnosti TAŠ-STAPPA realizací navrhované přestavby** (budou-li dílčí stavební záměry vůbec povoleny). V případě schválení předmětného návrhu dojde k omezení výkonu vlastnického práva společnosti TAŠ-STAPPA (jakož i práva na podnikání), a to přímo realizacemi jednotlivých záměrů, a to:

- v průběhu výstavby: Podnikatelská činnost společnosti TAŠ-STAPPA je extrémně náročná na logistiku a závislá na přístupových podmínkách k Nemovitostem. Společnost TAŠ-STAPPA se přitom obává, že přestavbou okolních ploch dojde ke znemožněním přístupu k Nemovitostem (např. minimálně realizací přeložek inženýrských sítí, které znemožní průjezd kamionů po komunikaci a fakticky znemožní přístup k Nemovitostem).

- po dokončení výstavby: S podnikatelskou činností společnosti souvisí, jak plyne z výše uvedeného, průjezd kamionů v dané lokalitě, a to 24 hodin 7 dní v týdnu. K Nemovitostem jezdí téměř výlučně těžká technika. Stejně tak provoz betonárky je náročný na prostředí a pojí se s ním celkem vysoká míra prašnosti a hlučnosti. Společnost TAŠ-STAPPA má odůvodněné obavy, že při realizaci jednotlivých záměrů v rámci navrhované plochy přestavby by o buď nebylo možné tyto vůbec realizovat, když společnost TAŠ-STAPPA má za to, že by nebylo vůbec možné tyto stavební záměry povolit,

o v případě neřešení hlučnosti a prašnosti hygienou, tedy v případě realizací záměrů, by hrozily stížnosti a námítky obyvatel, kteří by protestovali proti stávající výrobě a proti průjezdu těžké techniky se stávající výrobou související.

**Výkon vlastnického práva k Nemovitostem a právo na podnikání v rámci Nemovitostí bude změnou ÚP omezen i budoucími požadavky budoucích vlastníků rodinných domů.** Tito budou namítat a chtít omezení prašnosti, hlučnosti, omezení provozu dopravy. Podnikání v dané lokalitě tak bude ztíženo, až znemožněno. Budou zmařeny veškeré investice, jak je uvedeno v předchozím bodě IV./A.

**Uvedeným návrhem a realizací výstavby/přestavby, která je jím navrhována, tak dojde k podstatnému omezení vlastnického práva, zejména práva věc užívat a požívat její plody a užítky, a tím i k omezení práva na podnikání. Změnou územního plánu přitom není možné zakazovat podnikání, které je pro danou oblast typické.** Ponechání stávající výroby v nezměněném objemu a zamezení jejího rozvoje, potažmo zamezení společnosti TAŠ-STAPPA volného nakládání s Nemovitostmi za účelem podnikání, ke kterému byly pořízeny, nemožnost výkonu jiné podnikatelské činnosti, která byla v době pořízení Nemovitostí územním plánem povolena, je tak diskriminační a vykazuje prvky libovůle.

#### **IV/C. navrhované řešení nerespektuje stávající podnikatelskou činnost**

V návaznosti na předchozí bod je třeba namítnout, že navrhované řešení – umístění Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum - SO.1 na předmětných plochách ve východní části Areálu Rybníky, je zcela v rozporu se stávajícím užitím ploch a nerespektuje stávající podnikatelskou činnost zde působících podnikatelů (přestože uvádí, že stávající výroba bude zachována v nezměněném objemu).

Provoz betonárky je poměrně hlučný a prašný. Přesto je dle regulativů územního plánu na navrhovaných plochách v těsné blízkosti Nemovitostí společnosti TAŠ-STAPPA přípustné následující využití:

- pozemky staveb veřejného občanského vybavení
- pozemky staveb komerčních zařízení
- obchodních domů – pozemky staveb pro bydlení
- pozemky staveb pro komerční zařízení
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury - pozemky veřejných prostranství
- pozemky sídelní zeleně.

**Zachování stávající výroby v nezměněném objemu po navrhované změně ÚP nebude reálné.** Nebude reálné zachovat podnikatelskou činnost vedle nemovitostí sloužících zejména pro bydlení, veřejnou občanskou vybavenost, komerční využití či sídelní zeleň. Z hlediska prašnosti, hlučnosti a bezpečnosti je nepředstavitelné umístit bytový či rodinný dům vedle betonárky či na příjezdové cestě k betonárce.

**Neproběhlo žádné měření hlučnosti, prašnosti a dalších hygienických limitů.** Společnosti TAŠ-STAPPA navíc není známo, že by vůbec proběhlo jakékoliv měření hlučnosti či prašnosti v dané lokalitě, která je návrhem určena k přestavbě pro zázemí městského centra. Před vyhotovením návrhu mělo dojít k potřebným a nezbytným měřením hlučnosti a prašnosti.

V návrhu změny územního plánu však není uvedena skutečnost vůbec řešena. Návrh neřeší hlukové poměry ani prašnost a jejich vliv na možnost přijetí navrhovaného řešení.

**Návrh územního plánu nikterak neřeší dostatečnost a rozvoj veřejné infrastruktury a dopravu v návrhových plochách.** Vedle sebe má existovat rodinné zázemí a občanská vybavenost s parčíky a betonárka a další provozovny v rámci průmyslového areálu. Je totiž nepředstavitelné, aby přes či kolem ploch pro bydlení, veřejnou občanskou vybavenost, komerční využití či sídelní zeleň projížděla těžká technika, a to opět z hlediska prašnosti, hlučnosti a

bezpečnosti. Společnosti TAŠ-STAPPA navíc není známo, zda proběhlo jakékoliv prověření dostatečnosti a možností rozvoje veřejné infrastruktury. V návrhu je pouze uvedeno, že bude zpracována územní studie. K tomu má však dojít až po schválení návrhu změny územního plánu. Takový postup je však naprosto nedostatečný. Situaci je vhodné prověřit již před učiněním návrhu a jeho schválením.

V opačném případě dojde k níže uvedenému.

Vzhledem k uvedenému má společnost TAŠ-STAPPA důvodnou obavu, že navrhované řešení výrazně sníží hodnotu nemovitostí v dané lokalitě, mj. Nemovitostí v jejím vlastnictví, neboť:

- na nich nebude možné vyvíjet podnikatelskou činnost, která na nich byla doposud možná a kvůli které byly pozemky pořízovány, resp. ji nebude možné dále rozvíjet;
- na nich nebude možné povolit stavební záměr v podobě navrhovaného řešení (stavbu pro bydlení, veřejnou občanskou vybavenost či komerční využití), a to z výše uvedených důvodů;

a Nemovitosti tedy nebude možné užívat ani pro stávající účel, ani pro navrhovaný účel.

#### **IV/D. absence legitimního důvodu**

**Pro navrhované využití pozemků neexistuje racionální a legitimní důvod.** Z návrhu změny územního plánu není patrné, zda byla vhodnost umístění Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum - SO.1 a její určení k zastavění, zejména k vybudování ploch pro bydlení, na daných plochách prověřena, resp. zda bylo celkově území města Zlína prověřeno za účelem vyhodnocení vhodnosti umístění navrhovaných ploch, zejména z hlediska přípustného využití a cíleného charakteru zástavby, v jednotlivých částech obce. Pro tyto účely je přitom třeba se na navrhovaný způsob využití dívat skrze plochy přípustného využití vymezené v regulativech pro SO.1.

Dle TAŠ-STAPPA je přitom daná plocha k vybudování obytné zóny a městského centra zcela nevhodná. Vybudování obytné zástavby v Areálu Rybníky (v jeho východní části) nedává smysl. Pokud by se tak stalo, takto nově vzniklá obytná zástavba by byla ze tří světových stran obklopena výrobními provozy, a to:

- ze západu, kde by se i nadále nacházela mj. činnost TAŠ-STAPPA;
- z jihu, kde se přes řeku nachází výrobní areál Svit;
- z východu, kde se nachází areál teplárny.

Obytná zástavba nemůže být pro případné zájemce atraktivní. Noví obyvatelé by zde byli rušeni neustálým provozem. V dané lokalitě se přitom nacházejí i třisměnné provozy, které jsou tak v provozu dvacet čtyři hodiny a sedm dní v týdnu.

**Nemůže být tedy sporu, že Areál Rybníky ani žádná jeho část se objektivně nehodí pro uspokojování bytových potřeb.**

**V návrhu změny územního plánu není přitom vhodnost navrhovaného řešení odůvodněna, ani řešena.** Návrh neřeší vhodnost přijetí navrhovaného řešení v dané lokalitě, nezabývá se možností a vhodností umístit plochy přípustného využití pro SO.1 v jiných částech obce. Navrhované řešení navíc není v návrhu změny územního plánu nikterak odůvodněno, natož podloženo prověřením vhodnosti navrhovaného řešení z hlediska hlučnosti, prašnosti, bezpečnosti či dopravy.

**Navrhované plochy jsou pro daný (navrhovaný) způsob využití** (pro plochy přípustného využití vymezené v regulativech pro SO.1) nevhodné. Naopak, pro daný způsob využití je možné využít plochy v jiných částech obce.

**Navrhovaný účel nelze považovat za veřejný zájem.** Dle Expertního vyjádření k potřebě bytů a zastavitelných ploch pro bydlení ve Statutárním městě Zlín počet obyvatel města Zlín klesá. Příznivý vývoj počtu obyvatel je přitom dle vyjádření podmíněn zvýšením nabídky stavebních pozemků a posílením nabídky pracovních míst.

Při klesajícím počtu obyvatel, kdy podle metodiky Ministerstva pro místní rozvoj byla pro město Zlín stanovena bytová potřeba do mínusu, není možné považovat navrhovanou změnu za činěnou ve veřejném zájmu. Veřejný zájem ani legitimní důvod navrhovaného řešení tak nebyly odůvodněny či prokázány a ani nejsou dány.

**Je-li cílem města přilákat do Zlína obyvatelstvo, pak ani takový zájem města není možné považovat za zájem veřejný, natož aby takový zájem převážil nad právem vlastnickým a právem na podnikání.**

**Veřejným zájmem je rovněž zaměstnanost.** Chce-li město vytvořit atraktivní pracovní místa a tím přilákat obyvatelstvo, pak ani tento zájem města nepřeváží nad zájmem dalších obyvatel, kteří jsou zaměstnáni u společnosti TAŠ-STAPPA či u jiného podnikatele v rámci předmětných ploch, na trvání jejich pracovních míst u těchto podnikatelů. Navrhovaným řešením by totiž namísto přilákání obyvatel a vytvoření kvalitního bydlení a pracovních míst došlo k omezování podnikání v daném areálu, k umístění bydlení a dětských hřišť vedle betonárky či silnice s převážně kamionovou dopravou (pokud by takový záměr byl vůbec povolen) a dále k rušení stávajících pracovních míst u podnikatelů vykonávajících činnost na daných plochách a omezovaných navrhovaným řešením.

**Bydlením vedle betonárny lidi do Zlína nepřilákáte.** Chce-li město přilákat obyvatelstvo bydlením a vytvořit kvalitní veřejná prostranství odpovídajícím městskému centru, pak umístěním ploch pro bydlení, pro občanskou vybavenost,

komerční využití a sídelní zeleň do oblasti doposud určené k výrobě, kdy tato výroba má v této oblasti být zachována, k uvedenému cíli jistě nepovede, natož aby ho dosáhla. Takové řešení je kontraproduktivní, iracionální a není legitimním důvodem pro omezení vlastnického práva a práva na podnikání TAŠ-STAPPA.

Nadto, pro navrhované plochy je třeba řešit i adekvátní vybavenost – dopravu, zeleň, školky – zasazení této vybavenosti vedle betonárky a dalších provozoven však není návrhem územního plánu vůbec řešeno. Navíc řešení adekvátní vybavenosti na daných plochách je zcela nereálné a nepředstavitelné.

Jak již bylo uvedeno výše, Nemovitosti jsou umístěny v bývalém areálu Baťových závodů, ve kterém se nachází cca 25 dalších podnikatelů. Užití Nemovitostí je tedy pro dané území charakteristické, území je takto užíváno dlouhodobě a není důvod tuto činnost z území vyčleňovat či jakkoliv ji omezovat.

**Účelem návrhu je postupná likvidace podnikatelů, aby se navrhovateli zhodnotili pozemky.** Navrhované řešení by tak muselo nutně vést k postupnému odsunu podnikatelů z této oblasti, čehož se společnost TAŠ-STAPPA obává (jak bylo namítáno výše – z důvodu možných stížností na hlučnost a prašnost).

#### **IV/E. excesivní míra zásahu, nepřiměřenost zásahu, rozpor s judikaturou**

**Změnou území dojde k nepřiměřenému zásahu do stávajícího podnikání** společnosti TAŠ-STAPPA. Právě nově navrhované řešení zahrnuje velmi výrazná omezení stávajícího využití Nemovitostí a vylučuje tak další rozvoj podnikatelské činnosti společnosti. To v optimistickém scénáři. V tom realistickém dojde k zničení podnikání a zničení vybudované firmy. Nemovitosti nebudou moci sloužit svému účelu. Nebude možné provozovat prašnou a hlučnou betonárku v sousedství rodinných domů. Budou zmařeny veškeré stamilionové investice.

Jde tedy o výrazné omezení podnikatelské činnosti společnosti TAŠ-STAPPA, jejímž důsledkem je zmaření investice do pořízení samotných Nemovitostí a do rozvoje podnikatelské činnosti na daném území a dále faktické omezení výkonu nejen podnikatelské činnosti, ale také vlastnického práva a dále faktické znehodnocení Nemovitostí z důvodu, že navrhované řešení na nich nebude možné realizovat (stavební záměry nebude možné povolit).

Navrhované řešení představuje reálné a konkrétní porušení práva společnosti TAŠ-STAPPA. Mezi navrhovaným využitím území a z toho plynoucím omezením vlastnického práva je tedy dán zjevný nepoměr, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na využití území obce s požadavky uvedenými v § 18 stavebního zákona. Nadto, jak bylo uvedeno výše, v daném případě zcela absentuje racionální a legitimní důvod navrhovaného řešení a zájem obce není možné považovat za veřejný. Navrhované řešení je tedy v rozporu s § 18 stavebního zákona.

#### **Návrh změny ÚP je též v rozporu s judikaturou.**

Město nemůže v rámci svého politického rozhodnutí přetrhávat kontinuitu v dané lokalitě a zcela potlačovat právo vlastnit majetek a právo na podnikání.

*„Územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků...“*

Oprávnění obce uspořádat si své územní poměry není bezbřehé, ale je limitováno zákonem stanovenými podmínkami a omezeními a v obecné rovině též **omezeními plynoucími ze samotného ústavního pořádku** (např. rozsudek NSS ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008 – 88).

Zásadní změny v účelovém určení ploch v území, které přetrhávají jejich dosavadní vývoj, jsou proto možné **jen zcela výjimečně**, a to v případech, vyskytnou-li se znenadání objektivní skutečnosti, mající fatální vliv na dosavadní příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj či soudržnost společenství obyvatel území.

Žádný z těchto závažných důvodů však není v tomto případě dán.

Takové změny musí být v územním plánu **náležitým způsobem odůvodněny, jinak je územní plán nepřezkoumatelný.**

V daném případě však Změna č. 4B kontinuitu územního plánování a dané lokality přetrhává. Nemá přitom legitimní důvod. Při poměřování veřejných zájmů jí tvrzený veřejný zájem nemůže obstát. Nehledě na skutečnost, že – jak bylo poukázáno výše – o veřejný zájem ani nejde. Změna č. 4B výrazně zasahuje do vlastnického práva a práva na podnikání. Přetržení kontinuity je proto nepřijatelné (např. rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50).

*Výsledné funkční a prostorové uspořádání území musí navíc vždy představovat **rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými zájmy navzájem, ale i mezi veřejnými zájmy na straně jedné a soukromými zájmy na straně druhé** (rozsudek NSS, sp. zn. 2 Ao 4/2008 a další).*

Navrhované řešení tyto požadavky nesplňuje. Naopak požadavek rozumnosti a přiměřenosti zcela překračuje, neboť míra zásahu do soukromých práv společnosti TAŠSTAPPA je zjevně nepřiměřená. Zásah do vlastnického práva společnosti

TAŠ-STAPPA, do jeho výkonu a do výkonu práva na podnikání, totiž zcela překračuje nezbytně nutnou míru. Navrhovaný způsob řešení zdaleka není tím nejšetrnějším způsobem. Naopak se jedná o zcela excesivní návrh, který potlačuje soukromé zájmy společnosti TAŠ-STAPPA a dosahuje takové míry, že nelze žádat, aby jej vlastník nemovitostí nesl. Zásah do vlastnického práva v tomto případě nemá ústavně legitimní důvod a není činěn v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů (usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009–120).

## V. ZÁVĚR

**Plocha přestavby SO.1 č. 1184 (přestavba P78) – změnová lokalita U18**, kdy v rámci:

- textové části návrhu se pro místní část Zlín, Prštné vkládá plocha přestavby č. 1184 a změnová lokalita U18 ve znění: „Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum - SO.1“;
- výkresové části je východní část Areálu Rybníky, v těsné blízkosti dotčených Nemovitostí zařazena do plochy SO.1.

**by neměla být pro danou oblast zařazena a pro danou oblast by mělo být ponecháno stávající využití jako smíšené plochy výrobní.**

**Uvedená navrhovaná změna (změnová lokalita U18) by měla být zrušena, resp. by mělo být zrušeno vymezení nových ploch přestavby č. 1184 (změnová lokalita U18), zrušeno doplnění plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum (SO.1), kdy společně a v tomto rozsahu TAŠ-STAPPA napadá i veškeré související grafické i textové části změny č. 4B Územního plánu města Zlín, aby tyto části návrhu změny č. 4B Územního plánu města Zlín byly zrušeny.**

### Rozhodnutí o námitce:

**Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

**K části II. námitek – dotčení práv podatele změnou č. 4B:**

Podatel v úvodu svých námitek uvádí, že v areálu Rybníky vlastní pozemky a stavby, v nichž provozuje betonárku a dále podnikání v oblasti pilařské a dřevařské výroby a výroby stavebních hmot a dílců, přičemž nemovitosti podatele, vymezené v části II. námitek slouží jako betonárka a její administrativní zázemí. Podatel tvrdí, že navrženou změnou č. 4B Územního plánu Zlína, konkrétně vymezením změnové lokality U 18 – plocha SO.1 č. 1184 (přestavba P78) budou dotčena jeho práva (zejména právo vlastnit majetek a právo na podnikání). Své oprávnění podat námitky ke změně č. 4B odůvodňuje podatel také rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 5. 2014, č. j. 6 As 57/2014-41, či nálezem Ústavního soudu ze dne 22. 3. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 19/99, dle kterých může být jako „sousední“ dotčena i nemovitost, která s plánovanou stavbou bezprostředně nesousedí.

Otázkou, zda jsou změnou územního plánu dotčeni i vlastníci nemovitostí v plochách, jejichž podmínky využití se touto změnou územního plánu nemění, se zabýval Nejvyšší správní soud například v rozsudku ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, v němž dovodil, že: *„Dotčenost se ovšem nevyčerpává ani v hranicích mechanicky vnímaného „sousedění“ pozemků či staveb určitých vlastníků s těmi pozemky či stavbami, na něž přímo dopadá změna územního plánu; dotčen totiž může být - ovšem spíše jen výjimečně – i vlastník pozemku (stavby) vzdálenější, má-li zamýšlená změna územního plánu takovou povahu, že při jejím provedení je reálné podstatné ovlivnění poměrů i na tomto pozemku (stavbě). „Dotčení“ se proto musí posuzovat materiálně, s důkladným uvážením poměrů příslušné lokality, konkrétních pozemků (staveb), ve vztahu, k nimž se dotčenost posuzuje, a povahy změn územního plánu.“* (obdobně např. v rozsudcích Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2022, č. j. 2 As 272/2020-81, nebo ze dne 17. 7. 2020, č. j. 2 As 58/2019-80.) Lze rovněž poukázat na usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. III. ÚS 3667/17, v němž Ústavní soud konstatoval, že za situace, kdy *„I po předmětné změně funkčního využití daných ploch v novém územním plánu se tedy stěžovatel může nadále věnovat činností provozovaným na základě dosavadních rozhodnutí a povolení“* platí závěr, že *„Práva stěžovatele vlastnit majetek (užívat své pozemky) a podnikat na něm tak nemohla být v důsledku regulace územním plánem v současnosti fakticky dotčena.“* Obdobně ve vztahu k otázce aktivní procesní legitimace k podání návrhu na soudní přezkum územního plánu nebo jeho části konstatoval Nejvyšší správní soud v usnesení svého rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 (v odst. 36 a 37), že tento návrh může zásadně podat *„jen taková osoba, která má přímý a nezprostředkovaný vztah k nějaké části území, které je územním plánem regulováno“*, tedy vlastník (spoluvlastník) pozemku nebo jiné nemovité a oprávněný z věcného práva k takovému věcm, přičemž *„Výjimečně je též představitelné, aby aktivní procesní legitimace byla dána i tehdy, tvrdí-li navrhovatel, který sám není vlastníkem nemovitosti ani nemá právo k takové cizí věci na území regulovaném územním plánem, že jeho vlastnické právo nebo jiné absolutní právo k nemovitosti nacházející se mimo území regulované územním plánem by bylo přímo dotčeno určitou aktivitou, jejíž provozování na území regulovaném územním plánem tento plán (jeho změna) připouští. Typicky půjde o vlastníka pozemku sousedícího s územím regulovaným územním plánem, který by*

*mohl být dotčen určitou aktivitou, jejíž vlivy se významně projeví i na jeho pozemku (např. exhalacemi, hlukem, zápachem apod.) nebo které povedou k významnému snížení hodnoty jeho majetku.“*

Z citované judikatury lze dovodit závěr, že **vlastník pozemků či staveb, které se nenachází přímo v ploše, již se týká změna územního plánu, může být touto změnou na svých dotčen pouze výjimečně**, v případě, že zamýšlená změna může reálně a podstatně ovlivnit poměry na tomto pozemku či stavbě a práva podatele k nim.

Pozemky ve vlastnictví podatele nejsou zahrnuty do předmětné změny č. 4B ÚP Zlína, konkrétně do plochy přestavby P78. S touto plochou přestavby P78 pozemky podatele ani přímo nesousedí. **Přípustné způsoby využití pozemků podatele podle územního plánu zůstávají zachovány**. Ve vztahu k výkonu vlastnických práv podatele k jeho nemovitostem a k možnostem jeho podnikatelské činnosti na a v těchto nemovitostech tak nedochází změnou č. 4B ÚP k žádné změně.

V ploše přestavby P78 má být nově umožněno využití pro plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum, které má z hlediska vlivů na okolí významně nižší dopad než využití území pro dopravní infrastrukturu a k výrobní a skladovací činnosti dle současného znění územního plánu. Proto lze důvodně předpokládat, že vlastníci nemovitostí v okolí plochy P78, včetně podatele, nebudou na svých vlastnických právech k těmto nemovitostem v důsledku změny č. 4B územního plánu přímo dotčeni ve smyslu zvýšení imisní či obdobné zátěže.

Pokud podatel odůvodňuje dotčení svých práv změnou č. 4B územního plánu tím, že údajně dojde ke znemožnění budoucího rozvoje a rozšiřování jeho podnikání, zdůrazňuje k tomu pořizovatel, nad rámec odkazu na výše uvedené skutečnosti a citovanou judikaturu, že ani podle dle aktuálně platného znění územního plánu není v ploše smíšené výrobní (SP), ve které se nachází nemovitosti a výrobní (betonárka) podatele, přípustné tuto výrobu dále rozšiřovat, pokud jde o výrobu betonových směsí, malt, cementu, vápna, sádry a výrobků z nich (do uvedené kategorie spadá podnikání podatele v oblasti provozu betonárky a výroby stavebních hmot a dílců). V platném územním plánu Zlín je v rámci stanovení podmínek pro využití ploch smíšených výrobních – SP (str. 88 textové části územního plánu) mj. uvedeno:

**„Nepřípustné využití:**

– **výroba betonové směsi, malt, cementu, vápna, sádry a výrobků z nich, koksu, zpracování rudy, nerostů, výroba základních chemických látek, hnojiv, dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického kaučuku v primárních formách, šrotoviště“**

Jako přípustné využití ploch SP je stanoveno mj.:

**„stávající výroba betonové směsi, malt, cementu, vápna, sádry a výrobků z nich, koksu, zpracování rudy, nerostů, výroba základních chemických látek, hnojiv, dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického kaučuku v primárních formách, šrotoviště v nezměněném objemu“**

Z této úpravy vyplývá, že **již platné znění územního plánu Zlín, konkrétně podmínky využití ploch SP (smíšených výrobních) na jedné straně znemožňuje rozvoj a rozšiřování provozu betonárky podatele, na druhé straně umožňuje zachování této výroby v jejím současném objemu. Změnou č. 4B územního plánu se na této situaci nic nemění.**

Tato změna proto nemůže mít, z hlediska možností budoucího rozšiřování provozu betonárky, vyplývajících z územního plánu, žádný vliv. Ostatní podnikatelské činnosti, která nespádají pod nepřípustné využití dle podmínek využití ploch SP se budou moci i po přijetí změny č. 4B územního plánu nadále rozvíjet.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a citované judikatuře **lze považovat za sporné, zda je podatel změnou č. 4B územního plánu Zlín, v aktuálně navrženém znění, skutečně „dotčen“ ve svých vlastnických právech k nemovitostem, které v areálu Rybníky vlastní**. Je zřejmé, že nemovitosti podatele se nenachází přímo v ploše, již se týká změna územního plánu, ani s touto plochou bezprostředně nesousedí. Dále je zjevné, že podatel bude i po vydání změny č. 4B moci užívat své nemovitosti k činnostem provozovaným na nich a v nich na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Nezmění se, z hlediska regulace obsažené v územním plánu, ani rozsah možností podatele své podnikání do budoucna rozvíjet a rozšiřovat. Lze rovněž důvodně předpokládat, že v důsledku změny vymezení plochy P78 nedojde k výraznějšímu zatížení sousedních nemovitostí exhalacemi, hlukem, zápachem apod., než jaké by bylo důsledkem současné regulace předmětné plochy, ale naopak ke snížení této zátěže.

Podatel ve svých námitkách tvrdí, že vymezení plochy P78 významně ovlivní budoucí využití jeho nemovitostí a povede ke snížení jejich hodnoty. Na základě analogické aplikace již výše citovaného usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 (odst. 34 a 35) je možné konstatovat, že podmínku pro podání námítky proti návrhu územního plánu nebo jeho změny lze považovat za splněnou, jestliže vlastník pozemku nebo stavby „*logicky konsekventně tvrdí*“ možnost dotčení své právní sféry tímto návrhem, tedy tvrdí, že existuje vztah mezi jeho právní sférou a územím, jež je územním plánem (jeho změnou) regulováno a pokud „*dotčení jeho práv z povahy věci myslitelné*“ právě danou formou a způsobem regulace. S přihlédnutím k obecné zásadě, podle níž platí, že nabízí-li se dvojnásobný výklad právní úpravy, je na místě zvolit ten, který poskytuje větší ochranu právům jednotlivce (například nálezy Ústavního soudu ze dne 28. 11. 2003 sp. zn. II. ÚS 254/01 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 2. 2007, č.j. 4

As 75/2006-52) má pořizovatel za to, že je na místě, přes výše shrnuté pochybnosti, považovat podatele za oprávněného k podání námitek vůči proti navržené změně č. 4B, konkrétně k vymezení plochy přestavby P78.

#### **K části IV / A. námitek – Ztížení budoucího rozvoje činnosti, rozpor s legitimním očekáváním**

Podatel tvrdí, že vydáním změny č. 4B územního plánu dojde k negativnímu ovlivnění možnosti budoucího rozvoje jeho podnikání v lokalitě Rybníky, čímž se údajně změna č. 4B územního plánu stává „prvním krokem k postupnému vytlačení veškeré průmyslové a výrobní činnosti z celého Areálu Rybníky, nikoliv pouze z východní části“. Tento důsledek vyvozuje z podmínek využití ploch SO.1, zejména ze skutečnosti, že v ploše přestavby P78 bude mezi přípustným využitím i plocha pro bydlení. Podatel tvrdí, že takový vývoj nemohl ani při dodržení rozumné míry obezřetnosti předvídat a že proto jde o zásah do jeho legitimního očekávání ve vztahu k možnosti využívání jeho nemovitostí. Dále tvrdí, že tato situace povede ke zmaření dosavadních investic do jeho nemovitostí v areálu Rybníky, konkrétně do Betonárky a jejího zázemí. Lze tedy shrnout, že podatel namítá nepřiměřenost regulace plochy P78 ve vztahu k tvrzenému zásahu do jeho vlastnického práva. Podle pořizovatele nemůže regulace plochy P78 způsobit nepřiměřený zásah do práv podatele. Je tomu tak zejména proto, že tato regulace vůbec nepůsobí následky, které podatel ve svých námitkách popisuje. K nepřiměřenému zásahu do práv podatele by došlo jen tehdy, pokud by důsledkem navrhovaného řešení bylo znemožnění využití ploch, v nichž se pozemky podatele nacházejí, k jejich současnému účelu. K tomuto závěru dospěl i Ústavní soud ve svém již výše citovaném usnesení ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. III. ÚS 3667/17, podle něž „I po předmětné změně funkčního využití daných ploch v novém územním plánu se tedy stěžovatel může nadále věnovat činnostem provozovaným na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Práva stěžovatele vlastnit majetek (užívat své pozemky) a podnikat na něm tak nemohla být v důsledku regulace územním plánem v současnosti fakticky dotčena.“ Obdobně Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38, konstatoval, že: „Pokud jde o intenzitu zásahu do vlastnického práva stěžovatele, je třeba zdůraznit, že stěžovatel může pokračovat ve všech činnostech, jež doposud provozoval na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Případné omezení stěžovatele tedy může nastat až ve spojitosti se změnou dosavadního způsobu využívání pozemků či se změnou příslušných rozhodnutí.“ Za této situace nepovažoval Nejvyšší správní soud za nepřiměřenou ani takovou změnu územního plánu, kterou bylo změněno přímo funkční využití pozemků ve vlastnictví navrhovatele, a to z ploch zemědělské výroby na plochy smíšené obytné.

**Změna č. 4B územního plánu podatele neomezuje v možnosti nadále provozovat na svých pozemcích a ve svých nemovitostech činnosti, které aktuálně provozuje na základě dosavadních rozhodnutí a povolení.** Změna se vůbec přímo nedotýká pozemků podatele, na nichž provozuje výrobní činnost (betonárku). Tyto pozemky budou nadále součástí plochy smíšené výrobní, na nichž bude moci podatel i nadále pokračovat ve stávající výrobní činnosti (pokud jde o výrobu betonových směsí, tak v souladu s podmínkami ploch SP, tedy ve stávajícím objemu). Tuto skutečnost potvrzuje i podatel ve svých námitkách (str. 6).

Pokud podateli bude územní plán i nadále umožňovat podnikat na jeho pozemcích v současném rozsahu, když zde nedochází ke změně regulace, pak se podatel nemůže dovolávat ani zásahu do svého legitimního očekávání. Součástí tohoto legitimního očekávání nemohlo důvodně být přesvědčení podatele, že bude moci svou výrobu dále rozšiřovat (tím spíše, že ve vztahu k výrobě betonových směsí toto rozšiřování neumožňuje ani současná regulace využití ploch SP).

**Stávající regulace průmyslového areálu Rybníky kromě toho nemohla založit legitimní očekávání podatele v její naprostou neměnnost.** Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011–316, plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání těchto osob spočívající v tom, že dané pozemky nebudou v budoucnu dotčeny žádnou změnou (obdobně také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č.j. 1 Ao 3/2010–161). Tvrzení podatele, že současná výrobní činnost je v souladu s průmyslovým charakterem, který se v areálu nachází již od třicátých let minulého století, tedy nezakládá legitimní očekávání podatele, že charakter průmyslového areálu Rybníky bude navždy neměnný.

Podatel se odvolává na průmyslový charakter areálu Rybníky, k němuž průmyslová výroba patří od „počátku existence Bařových závodů“ (jak uvádí podatel v úvodu svých námitek). Dle pořizovatele však tato „bařovská“ tradice nepředurčuje, že město Zlín bude muset do budoucna bezpodmínečně respektovat, bez jakékoliv snahy o změnu, negativní vlivy spojené s průmyslovou výrobou v centru města. „Bařovský“ charakter města Zlín je dnes dán zejména charakterem a vzhledem původní výstavby, kterou město Zlín respektuje a usiluje o její zachování, nikoliv provozováním průmyslových činností v blízkosti městského centra. Dle názoru pořizovatele ostatně v obecné rovině k „bařovskému“ dědictví města Zlína patří právě schopnost přijímat i iniciovat změny ve způsobu využití svého území, které reagují na obecnější změny v celé společnosti. Samotný vznik Bařova výrobního areálu v dané lokalitě představoval, ve své době, zásadní změnu předchozího charakteru a způsobu využití území. Nebylo možné důvodně předpokládat, že by mělo jít o změnu poslední a že by stávající způsob využití areálu měl být bez jakékoli změny zachován „na věčné časy“.

Ostatně k přeměně ploch výrobních na plochy smíšených v centrální zóně – městské centrum (SO.1) již v minulosti došlo



ve východní části bývalého Bařova areálu, v blízkosti autobusového a vlakového nádraží, a to vydáním územního plánu Zlín z roku 2011 a jeho následnými změnami č. 2 a č. 3A a 3C. Postupná proměna plochy přestavby P78 tak navazuje na tyto již provedené změny, které postupně začleňují historicky výrobní plochy do městského centra. Nejde proto o žádnou skokovou, nekoncepční změnu. Historicky sice šlo o průmyslový areál, v mnohém se však od současného stavu lišil. V dřívějších dobách se jednalo o uzavřený výrobní areál jednoho vlastníka. Nyní se jedná o areál otevřený, kde provozuje výrobní činnost několik subjektů. Vedle provozů těchto subjektů se v areálu dále nachází pošta, univerzita, fitness centra, kavárna apod. Napadená změna na tento stav, kdy areál nadále neslouží jen průmyslové výrobě, navazuje a kontinuálně jej rozvíjí. Podatel proto neměl nejmenší důvod spoléhat se na to, že v areálu nebude docházet k žádným dalším změnám vedoucím k jeho revitalizaci a začlenění do městského centra.

Pokud podatel uvádí, že budoucí využití plochy P78, nacházejících se v blízkosti jím vlastněných pozemků, může v budoucnu ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků odkazuje pořizovatel na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že **vlastník nemá nárok na absolutní neměnnost využití svých pozemků podle územního plánu. Tím méně má potom takový nárok ve vztahu k pozemkům, jež sám nevlastní.** Kromě toho podatelem tvrzené možné následky nejsou nutným důsledkem vymezení plochy P78. Jde pouze o teoretickou možnost, která sama o sobě nepředstavuje dotčení práv podatele, tím méně pak nepřiměřený zásah do jeho práv.

Námítky podatele proti případnému novému způsobu využití jednotlivých pozemků v nově vymezené ploše P78 (SO.1), resp. proti nově navrženým stavbám, pokud by nepřiměřeně zasahovaly do práv podatele na využití jím vlastněných pozemků, budou muset být zohledněny příslušnými správními orgány v budoucích povolovacích řízeních (srov. k tomu výše citované usnesení Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 3667/17). Nelze proto dojít k závěru, že navržené vymezení plochy SO.1 je nepřiměřené, tím méně pak nezákonné, jen na základě abstraktní obavy podatele z budoucích negativních dopadů nových staveb v ploše P78 na možnosti využití jeho nemovitostí.

Podatel tedy ze změny č. 4B územního plánu vyvozuje nesprávné důsledky, přičemž na základě těchto nesprávně vyvozených důsledků odůvodňuje zásah do svých práv. K důsledkům změny č. 4B v ploše přestavby P78, které z ní vyplývají pro podatele, pořizovatel shrnuje, že:

- Podatel může i nadále na a ve svých nemovitostech podnikat a vyrábět v současném rozsahu;
- Podatel nemůže v ploše SP ani dle aktuálně platného územního plánu města Zlín, konkrétně podle podmínek přípustného využití ploch SP, rozšiřovat výrobu betonových směsí;
- Rozvoj ostatních výrobních činností podatele, které nemají zásadní negativní vliv na okolí, není změnou č. 4B nijak omezen;
- Podateli neplynou žádné povinnosti nebo omezení ze skutečnosti, že v ploše P78 budou moci být postaveny rodinné či bytové domy, neboť zajištění podmínek pro případné umístění takových staveb v této ploše, včetně dodržení hygienických limitů, bude povinností stavebníka, nikoliv podatele (viz dále v části IV / C. vypořádání námitek);
- Podatel se nemusí obávat případných podnětů ze strany budoucích sousedních vlastníků, pokud dodržuje povinnosti stanovené právními předpisy a vydanými povoleními k provozu. Obava z podání možných podnětů na dotčené orgány státní správy nemůže být důvodem pro vyhovění námítce podatele;
- S ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti nelze považovat za důvodné ani tvrzení podatele, že v důsledku změny č. 4B územního plánu budou „zmařeny veškeré investice“ do jeho nemovitostí.

**Pořizovatel proto uzavírá, že stávající využití areálů Rybníky nezakládá legitimní očekávání podatele v jeho neměnnost do budoucna. Důsledky, které podatel dovozuje z navržené změny č. 4B územního plánu v ploše přestavby P78, nemají oporu ve znění změny č. 4B územního plánu. Zásadní je, že podatel bude moci i po změně č. 4B územního plánu na svých pozemcích a ve svých stavbách nadále provozovat svou výrobní činnost v dosavadním rozsahu. Předmětná změna územního plánu proto nepředstavuje nepřiměřený zásah do práv podatele.**

#### **K části IV / B. námitek – Zásah do vlastnického práva a práva na podnikání**

Podatel dále odůvodňuje údajně nepřiměřený zásah do svého vlastnického práva v důsledku změny č. 4B územního plánu obavou ze znemožnění přístupu ke svým nemovitostem. Podatel rovněž vyjadřuje obavu, že záměry v ploše přestavby P78 buď nebudou z důvodu provozu betonárny vůbec realizovatelné, nebo že budou budoucí vlastníci nemovitostí v této ploše uplatňovat námítky a stížnosti proti provozu betonárky. Výkon vlastnického práva k nemovitostem podatele a právo na podnikání tak bude podle podatele omezen. Toto omezení je podle podatele diskriminační a vykazuje prvky libovůle. V obecné rovině jde tedy opět o námitku nepřiměřenosti regulace plochy P78 ve vztahu k tvrzeným zásahům do práv podnikatele, z částečně obdobných a částečně jiných důvodů, než jaké podatel uvádí v části IV A. svých námitek.

K obavě týkající se zajištění přístupu k nemovitostem podatele pořizovatel uvádí, že využití plochy je vzhledem k rozsahu a potřebě řešení vnitřní dopravní infrastruktury ve vazbě na strukturu zástavby a podrobnější podmínky prostorového uspořádání **podmíněno zpracováním územní studie** s označením **US11**. Budoucí uspořádání dopravní infrastruktury

v ploše P78 bude touto územní studií náležitě prověřeno. Podatel bude dále moci uplatnit námitky, jako dotčený vlastník, v rámci řízení o umístění a povolení konkrétních záměrů v území a stavební úřad bude mít povinnost se jimi zabývat. Práva podatele, aby nebyl znemožněn přístup k jeho nemovitostem, tak budou chráněna.

Co se týče namítané nejistoty a obavy z budoucích konfliktů mezi vlastníky jednotlivých nemovitostí, konstatuje pořizovatel, že územní plán, v navrhovaném znění, obsahuje jednoznačné podmínky pro budoucí využití území. Vlastníci výrobních areálů v ploše P78 mohou i nadále provozovat svoji výrobní činnost v nezměněném rozsahu, vlastníci výrobních areálů mimo plochu P78 v lokalitě Rybníky nejsou změnou č. 4B územního plánu nijak dotčeni a mohou tedy rovněž i nadále provozovat své výroby v souladu s dosavadní regulací území. **Obavy vlastníků stávajících výrobních provozů by mohly být důvodné pouze v případě, že tyto provozování nedodržují podmínky stanovené příslušnými povoleními či právními předpisy.** V takovém případě může být provozovatel výrobní činnosti ze strany správních orgánů sankcionován či výroba omezena, a to bez ohledu na to, zda podnět k prošetření podal vlastník sousední nemovitosti či kdokoliv jiný.

Pokud naopak stávající výroby splňují veškeré požadavky plynoucí z právních předpisů a příslušných povolení, pak nebude moci být žádný budoucí vlastník nemovitosti v ploše přestavby P78 s podnětem k jejich omezení úspěšný. Proto případné stavby pro bydlení nemohou být důvodem pro omezení stávající výroby. V této souvislosti lze poukázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 12. 2010, č. j. 5 Ao 6/2010–65, němž se uvádí: „*Veškerá rozhodnutí správních orgánů, jež nabyla právní moci a nebyla posléze k tomu příslušným orgánem zrušena, požívají presumpce své zákonnosti a správnosti a jsou podle § 73 odst. 2 správního řádu závazná pro všechny správní orgány. To ovšem neznamená, že by nový územní plán či změna stávajícího územního plánu nemohly pro futuro vymezit plochy či koridory a stanovit podmínky pro jejich využití odlišným způsobem, než jak dosud stanoví územní rozhodnutí pro některé z pozemků, jež se mají stát součástí takového koridoru či plochy.*“ Pro úplnost pořizovatel dodává, že v případě výstavby akusticky chráněných staveb budou moci tyto stavby být povoleny pouze za splnění požadavků na ochranu před hlukem, přičemž zajištění této ochrany před nadměrným hlukem je **povinností stavebníka daného záměru**, mimo jiné za podmínek podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Pokud nebude moci stavebník zajistit náležitou ochranu před hlukem, pak zde akusticky chráněná stavba nebude moci být ani povolena.

Z výše uvedeného vyplývá, že námitka založená na obavách z případných podnětů či námitek ze strany budoucích vlastníků staveb v ploše SO.1 je nedůvodná. Územní plán nemůže chránit stávající výrobní objekty před možností dotčených vlastníků podávat námitky a případné podněty. **Pořizovatel má za to, že řádně povolená výrobní činnost, která dodržuje podmínky provozu dané povolením, může koexistovat se smíšenou zástavbou v ploše přestavby P78.**

K tvrzení podatele, že není možné zakazovat podnikání, které je pro danou oblast typické a že ponechání stávající výroby v nezměněném objemu a zamezení jejího rozvoje je proto diskriminační a vykazuje prvky libovůle, pořizovatel zdůrazňuje, že provoz betonárky, není pro město Zlín nijak „typickou“ výrobou, která by měla být bezpodmínečně chráněna. Již aktuálně platný územní plán vyjmenovává činnosti, které jsou v ploše smíšené výrobní (SP), ve které se nachází betonárka podatele, nepřipustné, a to právě z důvodu značné zátěže na své okolí. Mezi nepřipustné využití řadí právě rozšiřování výroby betonových směsí, přičemž přípustná je stávající výroba betonových směsí v nezměněném objemu.

**Již platný územní plán tedy znemožňuje rozvoj a rozšiřování provozu betonárky, Změna č. 4B územního plánu se zároveň nijak nedotýká současné regulace ploch smíšených výrobních (SP), v nichž se betonárka podatele nachází. Proto nemůže být předmětná změna vůči podateli diskriminační ani svévolná.**

**K části IV / C. námitek – Navrhované řešení nerespektuje stávající podnikatelskou činnost**

Dále podatel namítá, že plánované využití nově vymezené plochy přestavby P78 „je zcela v rozporu se stávajícím užitím ploch a nerespektuje stávající podnikatelskou činnost zde působících podnikatelů“. Podle podatele nebude zachování stávající výroby v nezměněném objemu po navrhované změně ÚP reálné. Podatel dále tvrdí, že návrh neřeší dostatečnost a rozvoj veřejné infrastruktury a dopravu v návrhových plochách (myšlena je zřejmě plocha P78) a že v této ploše nebude možné, s ohledem na stávající hlukovou a imisní zátěž z provozů v areálu Rybníky, v této ploše povolit stavby pro bydlení, občanskou vybavenost či komerční využití.

Pořizovatel především uvádí, že aktuálně je na většině navržené plochy přestavby P78 vymezena plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS), pro silniční koridor č. 141, 142. Toto vymezení zcela znemožňuje jakoukoli výstavbu v této části areálu Rybníky, s výjimkou staveb pro dopravu (jde o faktickou stavební uzávěru). Naopak změna č. 4B územního plánu již povolené způsoby využití areálu Rybníky (tj. stávající výrobu) plně respektuje, neboť v ploše přestavby P78 bude umožněna stávající výroba v nezměněném objemu. **Změna č. 4B územního plánu tak směřuje ke sjednocení funkčního využití plochy přestavby P78 s ohledem na aktuální způsoby využití i na plánovaný rozvoj města.**

Námitka podatele, že změnou č. 4B územního plánu dojde ke znehodnocení nemovitostí dotčených vlastníků v areálu Rybníky je s ohledem na výše uvedené nedůvodná. Plocha přestavby P78 umožní výstavbu v dané ploše, která má významný ekonomický potenciál, a proto má pořizovatel za to, že změnou č. 4B územního plánu dojde naopak ke zvýšení

hodnoty dotčených pozemků.

Pokud podatel napadá údajnou nerealizovatelnost budoucích záměrů v ploše přestavby P78, neboť v rámci pořízování změny č. 4B územního plánu nebyla provedena měření hlučnosti a prašnosti, uvádí k tomu pořizovatel, že tyto vlivy budou v souladu s právní úpravou a závěry relevantní judikatury posuzovány až v rámci umístování a povolování jednotlivých staveb. Vzhledem ke skutečnosti, že zatím není známo, jaké konkrétní stavby v ploše P78 (resp. v jejích jednotlivých částech) v budoucnu vzniknou, **bylo by takové posuzování zátěže v území předčasné** a překračovalo by, v rozporu s § 43 odst. 3 stavebního zákona, podrobnosti, náležející svým obsahem navazujícím fázím rozhodování. Zásadní jsou, z hlediska změny funkčního využití plochy P78, souhlasná stanoviska dotčených orgánů, která potvrzují, že z hlediska dotčených zájmů, včetně ochrany veřejného zdraví, je změna č. 4B územního plánu přípustná.

Výše uvedené odůvodnění je v souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu (srov. například rozsudek ze dne 21. 6. 2012, č.j. 1 Ao 7/2011-526), dle které má být **posuzování imisních limitů znečištění ovzduší a nejvyšších přípustných hodnot hluku prováděno až v rámci územního řízení, v rámci realizace konkrétního záměru.** Konkrétně Nejvyšší správní soud v naposledy citovaném rozsudku uvádí: „*zdůrazňuje, že posuzování imisních limitů znečištění ovzduší a nejvyšších přípustných hodnot hluku stanovených příslušnými prováděcími předpisy má své místo především v územním řízení v rámci realizace konkrétního záměru (ve vztahu k hluku srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 1. 2012, č.j. 1 As 135/2011-246, ve věci Umístění stavby EPOQUE PANKRÁC - HOTEL v Praze na Pankráci, bod [45]: „[D]o území nadlimitně zatíženého hlukem nelze bez dalšího automaticky umísťovat stavby, které sice každá jednotlivě nepřitíží svým provozem dotčenému území nijak výrazně, ale v součtu jednotlivých případů znamenají postupné a významné přitěžování již nyní existující nadlimitní zátěži v území“). Právě v této fázi je příslušný stavební úřad ve spolupráci s dotčenými orgány povinen vzít v potaz limity využití území, mezi něž patří i imisní limity znečištění ovzduší a nejvyšší přípustné hodnoty hluku, a nepřipustit umístění takové stavby, která by způsobila překročení těchto limitů v daném území [§ 90 písm. e) stavebního zákona z roku 2006, podle nějž musí být záměr žadatele o územní rozhodnutí v souladu „s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů“]. Územní řízení lze tedy označit za jeden z nejdůležitějších momentů, v němž se velmi rigorózně (prostřednictvím závazných veřejnoprávních limitů) projevuje princip přípustné míry znečišťování životního prostředí, podle nějž území nesmí být zatěžováno lidskou činností nad míru únosného zatížení.“* Citovaná pasáž dokládá, že realizovatelnost budoucích záměrů, z hlediska splnění limitů hlučnosti, prašnosti a dalších imisí, má být posuzována až v rámci řízení o umístění stavby. Obdobně se ve vztahu k územnímu plánu vyjádřil Nejvyšší správní soud například v rozsudku ze dne 30. 9. 2021, č. j. 1 As 231/2019-37, nebo Krajský soud v Praze ve svém rozsudku ze dne 8. 7. 2019, č. j. 51 A 17/2019-128.

Lze dodat, že podatel ve svých námitkách omezuje budoucí využití plochy P78 pouze na bydlení, ačkoliv cílem jejího vymezení je vytvoření polyfunkční plochy s charakterem městského centra. Pořízovatel proto zdůrazňuje, že stavby pro bydlení nebudou jediným, ani nutně převažujícím způsobem využití této plochy. V ploše přestavby P78 budou moci vznikat administrativní budovy, komerční objekty, vzdělávací zařízení, sportoviště, další sociální zařízení, plochy městské zeleně atd. Stejně tak je přípustným způsobem využití plochy SO.1 stávající výroba a podmíněně přípustným využitím stavby pro nerušící výrobu odpovídající charakteru daného prostředí.

Pořízovatel proto nesouhlasí s tvrzením podatele, že předpokládané záměry, dle regulativů plochy SO.1, jsou v ploše P78 nerealizovatelné. Již dnes je areál Rybníky obklopen plochami, ve kterých se nachází rodinné domy. Severně od areálu Rybníky vznikla nová obytná čtvrť, přičemž nejbližší rodinný dům je od provozu betonárky vzdálen pouhých 250 metrů. Stejně tak je areál Rybníky obklopen ze západní strany plochami smíšenými obytnými, kde se nejbližší rodinný dům od provozu betonárky nachází cca 360 metrů. Nejbližší bod plochy přestavby P78 se nachází od betonárny cca 180 metrů, každý nový záměr tak bude vzdálen více než 180 metrů od betonárky. **I s ohledem na tyto skutečnosti nepochybuje pořizovatel o realizovatelnosti navrženého způsobu využití plochy přestavby P78.**

#### **K části IV / D. námitek – Absence legitimního důvodu**

V části IV / D. námítka podatel tvrdí, že pro navrhované využití pozemků neexistuje racionální a legitimní důvod, který dle jeho tvrzení není patrný ani z návrhu změny č. 4B územního plánu. Podatel zpochybňuje vhodnost využití plochy přestavby P78 pro vybudování obytné zóny a městského centra a namítá, že vhodnost navrhovaného řešení není v návrhu změny č. 4B územního plánu odůvodněna. Dle podatele nelze vymezení plochy P78 považovat za změnu ve veřejném zájmu, když dochází k poklesu obyvatelstva města Zlína, čímž podatel zpochybňuje potřebu vymezení nových ploch pro bydlení, a naopak vidí veřejný zájem v podpoře zaměstnanosti, která má být změnou č. 4B územního plánu negativně dotčena. Podatel proto považuje změnu č. 4B územního plánu za kontraproduktivní, iracionální a nelegitimní omezení jeho práv. Podatel v této části svých námitek opět omezuje využití plochy přestavby P78 pouze na bydlení a zkrsluje tak snahu a cíle pořizovatele o vytvoření polyfunkční plochy s charakterem městského centra. Pořízovatel proto opětovně zdůrazňuje, že ačkoliv v ploše P78 budou moci být umístovány také stavby pro bydlení, nepůjde o jediné ani nutně převažující využití

této plochy. Budou zde moci vznikat rovněž administrativní budovy, komerční objekty zajišťující nabídku služeb a rozvoj pracovních příležitostí, vzdělávací zařízení, sportoviště, další sociální zařízení, plochy městské zeleně atd. (přičemž zatím není známo, jaké konkrétní stavby v ploše P78, resp. v jejích jednotlivých částech, v budoucnu vzniknou). Stejně tak je přípustným využitím této plochy stávající výroba a podmíněně přípustným využitím stavby pro nerušící výrobu odpovídající charakteru daného prostředí. To vše zajistí rozvoj plochy v souladu s principy udržitelného rozvoje území, aniž by tím bylo nepřiměřeně zasaženo do práv podatele a dalších vlastníků nemovitostí v lokalitě.

Návrh spočívající ve vymezení funkční plochy SO.1 v ploše přestavby P78 je dostatečně odůvodněn, a to zejména v kapitole C)2. Vymezení zastavitelných ploch, na str. 48 a násl. odůvodnění změny č. 4B územního plánu. Pořizovatel v odůvodnění návrhu jasně popisuje potřebu rozšíření ploch pro bydlení a občanskou infrastrukturu zejména v širším centru města Zlína. Tento zájem je jako klíčové téma obsažen i ve strategickém dokumentu města Zlína „Strategie rozvoje statutárního města Zlín do roku 2030“. Předmětná lokalita je v současné době od zbytku města svým využitím do značné míry izolovaná, ačkoliv se nachází v blízkosti městského centra a ze západní strany navazuje na plochu smíšenou obytnou. Změna funkčního vymezení této lokality proto povede k jejímu oživení a integraci s okolním územím. Dle politické vůle orgánů města, ale i dle aktuálních urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro smíšenou funkci centra města žádoucí.

Pořizovatel řešení považuje za vhodné i z toho hlediska, že se jedná o přestavbu plochy již zastavěné, v blízkosti městského centra, a pro uspokojení výše uvedených potřeb města Zlín tak řešení nevyžaduje rozšiřování zastavěného a zastavitelného území na úkor nezastavěného území.

Cílem města Zlín je tedy plochu přestavby P78 postupně přetvořit v lokalitu, ve které jsou provozovány činnosti odpovídající plochám smíšeným městského centra. Ačkoliv nelze využití této plochy zužovat toliko na plochu pro bydlení, jak činí podatel, pro město Zlín je současně žádoucí, aby v ploše P78 vznikaly i stavby pro bydlení. Důvodem je jednak výše popsáná snaha o udržitelný rozvoj území, jednak i cíl vymežit v blízkosti městského centra další plochy pro bydlení, jak vyplývá z odůvodnění změny č. 4B ÚP Zlín.

Pořizovatel odůvodňoval potřebu nových ploch pro bydlení mj. i na základě „Expertního vyjádření II k potřebě bytů a zastavitelných ploch pro bydlení ve statutárním městě Zlín“ (leden, 2023). Expertní vyjádření docházelo, na základě vyhodnocení různých variant vývoje počtu obyvatel města a průměrného počtu obyvatel jednoho bytu, a to i s ohledem na počet neobydlených bytů, k závěru o potřebě cca 4000 nových bytů do roku 2037, z toho cca 2500 nových bytů na nových plochách vymezených v územním plánu. Vyjádření dále vysvětlovalo, že hlavním ním důvodem pro zvýšení podílu ploch pro rodinné domy v centrální části města, vůči domům bytovým je, že v opačném případě dochází k nadměrné suburbanizaci v zázemí města Zlína, která má řadu negativních dopadů na udržitelný rozvoj.

Nicméně k Expertnímu vyjádření II. pořizovatel obdržel řadu námitek a připomínek. Při jejich vyhodnocování bylo zjištěno, že některé použité údaje nebyly jednoznačně podepřeny dohledatelnými statistickými údaji, což by mohlo způsobit nepřezkoumatelnost výpočtu potřeby ploch bydlení. Z toho důvodu se pořizovatel rozhodl udělat výpočet znovu tak, aby byl zcela jednoznačný. Na základě doložených statistických údajů z ČSÚ o vývoji počtu obyvatel, bytů, zalidněnosti obydlí, přírůstku neobydlených bytů a přírůstku bytů v zastavěném území **bylo konsistentně prokázáno**, že město Zlín pro svůj rozvoj do budoucna potřebuje další rozvojové plochy bydlení a to v poměru 48,6 % pro RD a 51,4 % pro BD. Celkem je potřeba vyčíslena na 328 ha ploch. Výpočet včetně odůvodnění je součástí odůvodnění změny 4B. Nový výpočet potřeby vymezení ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a na něm založené nové odůvodnění této potřeby zcela nahrazuje výpočet potřeby dle Expertního vyjádření II a dosavadní odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení na Expertním vyjádření II založené, vyjma přílohy č. 2 Expertního vyjádření II, která se zabývá analýzou velikosti pozemku potřebného pro výstavbu RD. Příloha č. 2 Expertního vyjádření II zůstala podkladem pro nový výpočet potřeby ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a zůstává tak nadále součástí odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení.

Z tohoto závěru pořizovatel vycházel mj. při vymezení plochy přestavby P78.

Pořizovatel dále vychází z předpokladu, že nedostatek nemovitostí určených k bydlení způsobuje jejich zdražování. Tomuto negativnímu trendu, který je zřetelný ve všech větších městech, se snaží pořizovatel vyhnout právě vymezením ploch, ve kterých budou moci nové byty a rodinné domy vznikat. Pokud má město Zlín efektivně zajistit možnost bydlení pro své občany, včetně vytvoření předpokladů pro to, aby se počet obyvatel města Zlín nadále nesnižoval, **musí k tomu na svém území vytvořit vhodné předpoklady**, např. právě vymezením ploch v rámci územního plánování. Vzhledem k přepokládanému polyfunkčnímu využití plochy přestavby P78, které by mělo vytvořit i nová pracovní místa, je stanovení funkčního využití SO.1 racionálním využitím plochy P78.

Kromě všech výše uvedených skutečností, které zdůvodňují legitimitu a racionální vymezení plochy P78, poukazuje pořizovatel na skutečnost, že Ústavní soud ve své judikatuře opakovaně potvrdil, že pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební zákon a jiné právní předpisy, je **rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude**

konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku (například nálezy ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 nebo ze dne 12. 5. 2020, sp.zn. III. ÚS 709/19, podle nějž **„Rozhodování o rozvoji spravovaného území je základním právem obce a jde o výkon práva na územní samosprávu zaručeného v čl. 8, čl. 100 odst. 1, čl. 101 odst. 1 a čl. 104 odst. 2 ve spojení s čl. 101 odst. 4 Ústavy České republiky.“** Obdobně se vyjádřil také Nejvyšší správní soud v rozsudcích ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103 nebo ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011-150.

Zároveň podle citovaného nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 482/10 platí, že **„Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“** V rámci těchto mantinelů je samospráva oprávněna stanovit budoucí způsob využití jednotlivých částí svého území a rovněž tento způsob využití v odůvodněných případech měnit. Podle rozsudku Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 11. 2018, č. j. 2 As 81/2016-157, odst. [240] platí, že: **„V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku.“** Podle již výše citovaného usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120 jsou pak mj. právě s ohledem na nutnost harmonizace různých zájmů, které se v konkrétním území střetávají, dotčení vlastníci povinni strpět omezení, která pro ně z územního plánu vyplývají, pokud nepřesáhnou spravedlivou míru.

**Pořizovatel vzal v potaz jak potřebu a zájem města Zlína vymezit novou plochu pro rozšíření městského centra, tak zájem podatele a dalších vlastníků na zachování dosavadního způsobu využití jejich pozemků a provozů.**

Proto také, kromě výslovného zakotvení této možnosti v podmínkách využití nově vymezované plochy SO.1, došlo po prvním veřejném projednání návrhu změny č. 4 k významnému omezení rozsahu této plochy.

Pořizovatel také zdůrazňuje, že přeměna plochy P78 na plochu SO.1 je kompromisem rovněž mezi soukromými zájmy vlastníků nemovitostí v lokalitě Rybníky. Společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o., které v ploše P78 vlastní podstatnou část pozemků, požadovaly vymezení plochy SO.1 v celé lokalitě Rybníky, zatímco někteří další vlastníci žádali o zachování stávajícího využití plochy. Pořizovatel s ohledem na oba tyto konkurující zájmy a na stanovené cíle města Zlína na vytváření a rozvoji moderního a udržitelného centra města, přistoupil k navrženému řešení dle změny č. 4B ÚP Zlín. Pořizovatel proto vymezil plochu SO.1 pouze ve východní lokalitě, která se nachází v těsné blízkosti městského centra a v jejíž části mají společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o. většinu pozemků (přičemž tyto společnosti taktéž uplatnily námitky k návrhu změny č. 4B územního plánu, v nichž požadovaly, aby bylo funkční využití celého areálu Rybníky změněno na plochu SO.1) a s ohledem na zájmy ostatních vlastníků výrobních objektů ponechal v západní části lokality Rybníky stávající výrobní plochu. Jelikož změna funkčního využití v ploše P78 umožňuje zachování stávající výrobní činnosti, má pořizovatel, z již výše podrobněji rozvedených důvodů, za to, že předmětná změna funkčního využití plochy P78 nemůže nepřiměřeně zasáhnout do práv vlastníků stávajících výrobních objektů v ploše P78.

**Přijaté řešení tedy představuje kompromis, který umožňuje realizovat oba uvedené zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován, a aniž by byl jakýkoliv z nich významně omezen.** Toto řešení nelze hodnotit jako diskriminační, neboť jeho prostřednictvím nedochází k bezdůvodnému zvýhodnění jedné skupiny vlastníků oproti jiné skupině nacházející se v rovnocenném postavení. Ke zvýhodnění jedné skupiny vlastníků by naopak došlo, pokud by bylo požadavkům podatele bezesbýtku vyhověno. Samotná skutečnost, že podatel považuje změnu funkčního využití části řešeného území za nežádoucí pro své podnikatelské záměry, nemůže vést k závěru, že pro změnu neexistuje legitimní důvod, a jak vyplývá z výše uvedeného, nedochází k faktickému omezení práv podatele.

Stejně tak nemůže být změna č. 4B územního plánu považována za nezákonnou pouze z důvodu, že podatel přijaté řešení považuje za „nevhodné“. Námitku nerealizovatelnosti záměrů odpovídajících funkčnímu využití plochy SO.1 poblíž plochy SP již pořizovatel vypořádal výše v části IV / C. Zároveň nelze souhlasit s tvrzením podatele, že budoucí záměry budou v ploše přestavby P78 ze tří strany obklopeny výrobou, když z východní strany navazuje plocha P78 na objekty občanské vybavenosti a ze severní části se nachází plocha zeleně a smíšená obytná s rodinnými domy. Stejně tak v bývalém Baťově areálu, nacházející se z jižní strany plochy přestavby P78 za řekou, dochází v jeho východní části k postupné přeměně na plochy smíšené v centrální zóně.

Vzhledem k těmto skutečnostem a dalším důvodům, uvedeným v odůvodnění změny č. 4B územního plánu Zlína, zejména v kapitole C)2. Vymezení zastavitelných ploch, na str. 48 a násl., nemůže být změna funkčního využití části areálu Rybníky považována za nedostatečně zdůvodněnou, nelegitimní ani nepřiměřenou.

**K části IV / E námitek – Excesivní míra zásahu, nepřiměřenost zásahu, rozpor s judikaturou**

V poslední části svých námitek podatel tvrdí, že změnou č. 4B územního plánu dojde k nepřiměřenému zásahu do jeho stávajícího podnikání, neboť změna vylučuje další rozvoj této podnikatelské činnosti. Zásah do práv podatele podle něj není možné odůvodnit ani veřejným zájmem a řešení je tak v rozporu s § 18 stavebního zákona. Podatel dále namítá, že je změna také v rozporu s judikaturou týkající se kontinuity územního plánování.

K námitce nedodržení kontinuity územního plánování pořizovatel uvádí, že není možné požadavek kontinuity územního plánování vykládat jako požadavek naprosté neměnnosti regulace využití území, neboť takový přístup by byl v rozporu se samotným základním účelem a smyslem územního plánování. Účelem územního plánování je umožnit udržitelný rozvoj konkrétního území při co nejvyšším možném sladění veřejného zájmu a jednotlivých dotčených zájmů soukromých. Územní plánování je sice kontinuálním, avšak zároveň dynamickým procesem. Jak opakovaně konstatovaly soudy, **nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné.** Regulace jednou stanovená pro určitý pozemek ve vlastnictví soukromé osoby **nezakládá legitimní očekávání** spočívající v tom, že tyto podmínky nebudou v budoucnu žádnou změnou dotčeny (srov. například rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011-316). Požadavek kontinuity nemůže znemožnit revizi existujícího stavu. To potvrzuje i rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje že: **„Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.“** Nejvyšší správní soud dále dodává, že **„Územní plánování je prostředkem k harmonizaci poměrů v území a umožňuje sladit veřejný zájem s individuálními zájmy v tomto území. Vlastníci dotčení územním plánováním jsou povinni strpět i bez svého souhlasu omezení, která pro ně vyplývají z územního plánu, nepřesáhnou-li určitou míru, v rámci níž lze taková omezení po každém vlastníkovi bez dalšího spravedlivě požadovat.“** (obdobně rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011-316 nebo rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186).

Napadená změna je navrhována právě na základě revize stávajícího stavu lokality a je reakcí na aktuální potřeby, jak vyplývá z části IV / D. vypořádání námitek podatele. Nejde navíc ani o žádnou skokovou změnu, ale o změnu reagující na dlouhodobý trend v lokalitě, spočívající v jejím postupném otevírání a začleňování do městského centra. Pořizovatel zdůrazňuje, že změnou funkčního využití v ploše P78 nedochází k takovým změnám, které by přetrhávaly dosavadní vývoj v území, neboť je zde i nadále umožněna stávající výroba. **Změnou č. 4B tak nedochází k porušení zásady kontinuity územního plánování.**

Vzhledem k tomu, že v ploše přestavby P78 byla doposud vymezena na většina území plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS) pro vedení silničního koridoru, který však zde nakonec nebude realizován (z důvodu vedení komunikace jinou trasou), **bylo nezbytné v této ploše provést revizi plánovaného funkčního využití.** Pořizovatel je přesvědčen o tom, že vymezením plochy přestavby P78 jako plochy s funkčním využitím SO.1 bylo navrženo řešení, jež dodržuje zásadu minimalizace zásahu, když umožňuje rozvoj města v souladu se stanovenými cíli a zároveň zachovává stávající využití nemovitostí v dané ploše. Současně pořizovatel upozorňuje, že dle výše citované judikatury Nejvyššího správního soudu a Ústavního soudu nemůže být do práv vlastníků pozemků a staveb fakticky zasaženo, když je i přes změnu funkčního využití nadále umožněna stávající podnikatelská činnost. Proto má pořizovatel za to, že navržené řešení plně respektuje zásadu minimalizace zásahu a přispívá k udržitelnému rozvoji města Zlína. Jelikož uvedený podatel rozporuje s odůvodněním, že změna č. 4B nespĺňuje požadavky § 18 stavebního zákona, uvádí k tomu pořizovatel následující.

Dle § 18 odst. 1 stavebního zákona platí, že: **„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“** Dle § 18 odst. 2 stavebního zákona pak platí, že: **„Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“**

Udržitelný rozvoj území stojí na třech pilířích, a to na příznivém životním prostředí, hospodářském rozvoji a soudržnosti společenství obyvatel. Plocha přestavby P78 dle pořizovatele přispívá ke všem třem uvedeným pilířům. Z hlediska cíle zlepšování životního prostředí je žádoucí, aby nedocházelo k dalšímu rozšiřování výroby s výraznými negativními vlivy na

okolí v centru města a jeho blízkém okolí. Vzhledem k tomu, že v ploše přestavby P78 bude umožněna stávající výroba v nezměněném objemu, dále také nerušící výroba a stavby pro komerci, přispěje změna č. 4B i k hospodářskému rozvoji města Zlín. Tvzení podatele, že hospodářský rozvoj ve stávajících podnikatelských provozovnách je změnou č. 4B de facto dlouhodobě zcela znemožněn, je tudíž nepodložené. Soudržnost obyvatel bude zajištěna polyfunkčním využitím plochy, ve které vzniknou jak kvalitní veřejná prostranství, objekty občanské vybavenosti, tak i plochy pro bydlení. Pořizovatel tak má za to, že vymezení plochy přestavby P78 s využitím SO.1 je zcela v souladu s udržitelným rozvojem území.

Pokud by pořizovatel vyhověl podateli, pak by v dané ploše byla umožněna pouze výroba, která by mohla dále zvětšovat svůj objem, s výjimkou výroby, jejíž další nárůst je omezen již dle současné regulace ÚP Zlín. To by mělo za následek zhoršování kvality životního prostředí v centru města. Současné využití také nijak nepřispívá k posilování soudržnosti obyvatel. Jediným pilířem, který by byl tímto řešením posílen, by byl hospodářský rozvoj. Ten by však byl umožněn jen pro průmyslovou výrobu a skladování, ačkoliv hospodářský rozvoj může být posilován i umožněním využití území pro jiné činnosti, například pro služby. **Řešení plochy přestavby P78 proto vyhovuje principům udržitelného rozvoje území.** Pořizovatel dále upozorňuje, že **ze samotné změny územního plánu ještě nelze usuzovat, jaké konkrétní záměry budou v nově vymezené ploše realizovány.** Územní plán stanoví obecné podmínky, které umožňují několik přípustných způsobů využití v ploše P78, mimo jiné, avšak nejen, stavby pro bydlení. Vlastníci stávajících provozoven budou mít právo účastnit se řízení o povolení budoucích staveb, v nichž budou mít příležitost uplatnit konkrétní námitky. Pokud by tyto stavby nepřiměřeně zasahovaly do práv podatele či jiných vlastníků, budou tyto námitky muset být zohledněny příslušnými správními orgány (srov. výše citované usnesení Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 3667/17). Nelze proto dojít k závěru, že navržené vymezení plochy P78 je nepřiměřené, tím méně pak nezákonné, jen na základě abstraktní obavy podatele z budoucích dopadů navržené změny na využití jeho pozemků a nemovitostí.

Proces změny územního plánu nicméně nepředstavuje pouze realizaci soukromých zájmů dotčených vlastníků, ale také, resp. především, vyvažování těchto soukromých zájmů navzájem a ve vztahu k zájmu veřejnému (srov. například rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 5. 2013, č. j. 7 AOs 4/2012-31 a další již výše citovanou judikaturu). V daném případě pořizovatel takové vyvažování provedl, a to s výsledky, které jsou popsány v odůvodnění změny. Zájmům podatele a dalších vlastníků, kteří podali námitky, bylo do značné míry vyhověno tím, že došlo k podstatnému zmenšení plochy přestavby P78 pouze na východní část areálu Rybníky.

Pořizovatel tedy uzavírá, že ve fázi pořízení změny územního plánu byly zájmy podatele zohledněny dostatečně. Řešené území bylo na základě racionálního kritéria přirozeně rozděleno na dvě části, přičemž západní části se změna č. 4B ÚP Zlín nijak přímo nedotýká a ve východní části bylo změnou č. 4B ÚP Zlín změněno funkční využití na plochu smíšenou v centrální zóně – městské centrum, která umožní zachování stávající výroby v nezměněném objemu. Vzhledem k tomu, že vlastníci nemovitostí v ploše přestavby P78 budou moci i nadále provozovat svoji podnikatelskou činnost, nezasáhne změna do práv těchto vlastníků nepřiměřeným způsobem. Tím spíše nemůže takto zasáhnout do práv podatele a dalších vlastníků nemovitostí mimo samotnou plochu přestavby P78. Navíc je nutné zohlednit také legitimní zájem na dosažení stanovených cílů města, podpořený politickým rozhodnutím zastupitelstva, na oživení lokality a její začlenění do urbanistické koncepce města jako plochy využitelné pro polyfunkční městské centrum.

**Pořizovatel má s ohledem na výše uvedené za to, že výsledné řešení je kontinuální změnou v území, která respektuje zásadu minimalizace zásahu do práv dotčených vlastníků.**

## **6a. Daniel Tkáč, zastupuje Mgr. Filip Petráš**

Námitka ze dne 30. 8. 2023

### **I. ZMĚNA Č. 4B**

Dne 23.8.2023 došlo k veřejnému projednání návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína.

Tímto návrhem Změny č. 4B došlo k pozměnění předchozího návrhu Změny č. 4, kterým byla navrhována v rámci celého bývalého areálu Baťových závodů (dále „Areál Rybníky“) plocha přestavby SO.1 č. 1184 (přestavba P78) – změnová lokalita U18, kdy v rámci:

- textové části návrhu se pro místní část Prštné vkládal text: „Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum - SO.1 je navrhována přestavba lokality Rybníky na východním okraji k.ú. Prštné v návaznosti na k.ú. Zlín“;

- výkresové části byl Areál Rybníky zařazen do plochy SO.1.

Změnou č. 4B je nově navrhováno, aby se plocha přestavby **SO.1 č. 1184 (přestavba P78) – změnová lokalita U18 vztahovala pouze na část Areálu Rybníky, kdy namísto současných ploch:**

- SP, tj. plochy smíšené průmyslové;

- DS, tj. plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava; - V, tj. plochy výroby a skladování; je Změnou č. 4B

navrhováno, aby byl Areál Rybníky tvořen dvěma druhy ploch, a to:

- SP, tj. plochy smíšené průmyslové a výrobní v západní části Areálu Rybníky, kde by tedy na rozdíl od návrhu Změny č. 4 byly i nadále ponechány plochy smíšené a výrobní;
- SO.1, tj. plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum ve východní části, kde by dle odůvodnění textové části Změny č. 4B měl být přetvořen „charakter činnosti a zástavby v dané ploše na pozemky staveb veřejného občanského vybavení, pozemky staveb komerčních zařízení a obchodních domů, pozemky staveb pro bydlení atd. s tím, že stávající výroba bude fungovat pouze v nezměněném objemu (nemůže se dále rozvíjet). Z větší části se v ploše nejedná o zásadnější změnu ve vztahu k existujícím činnostem, poněvadž obdobný dopad na existující činnosti (tj. nemožnost rozvoje výroby) představuje i v platném územním plánu navržená zastavitelná plocha dopravy... Výšková regulace zástavby max. 2NP pro rodinné domy a max. 5NP bez podkroví pro bytové domy a stavby občanského vybavení – podrobněji bude prověřeno v rámci požadované územní studie. **Požadováno je dbát na vytvoření kvalitních veřejných prostranství odpovídajících městskému centru“.**

**Změnou č. 4B by tak mělo dojít k postupnému přetvoření východní části Areálu Rybníky v obytnou zónu tvořenou rodinnými a bytovými domy doplněnými stavbami občanské vybavenosti.**

## II. DOTČENÉ NEMOVITOSTI

**Daniel Tkáč je vlastníkem nemovitostí v Areálu Rybníky, a to v západní části (ve smyslu výše uvedené specifikace návrhu Změny č. 4B).** Konkrétně všech nemovitých věcí zapsaných:

(i) spoluvlastníkem s podílem o velikosti ideální 1/2 dílu celku, všech nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2279 pro obec Zlín a k.ú. Prštné, vedené Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, tj.:

- Parc. č. 529/20;
- Parc. č. 529/100;
- Parc. č. 1473;
- Parc. č. 1488;

(ii) spoluvlastníkem s podílem o velikosti ideální 1/2 dílu celku, všech nemovitých věcí zapsaných na LV č. 28756 pro obec Zlín a k.ú. Zlín, vedené Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín:

- Parc. č. st. 7700, součástí pozemku je stavba, Zlín, č.e. 3480;
- Parc. č. 1402/5;
- Parc. č. 1402/14;
- Parc. č. 1402/16;

*(veškeré tyto nemovité věci ve vlastnictví Daniela Tkáče dále označovány také jen jako „Nemovitosti“).*

**Daniel Tkáč je dále společníkem společnosti TAŠ-STAPPA beton, spol. s r.o., IČ 25593625, se sídlem Zálešná III 2616, 760 01 Zlín, která je vlastníkem nemovitostí v Areálu Rybníky dotčených změnou územního plánu. Konkrétně všech nemovitých věcí zapsaných na LV č. 916 pro obec Zlín a k.ú. Prštné, vedené Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín a na LV č. 21203 pro obec Zlín a k.ú. Zlín, vedené Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín.**

**Společnost TAŠ-STAPPA je podnikatelem, který podniká právě mj. v Nemovitostech a Areálu Rybníky, a to v oblasti:**

- Pilařské a dřevařské výroby;
- Výroby stavebních hmot a dílců;
- Provozu betonárky.

**Nemovitosti ve vlastnictví Daniela Tkáče slouží jako administrativní zázemí pro betonárku. Jsou využívány výlučně k podnikatelské činnosti. Stavby zde byly zbudovány v souladu s územním plánem města Zlína a navrhovaným řešením Změny č. 4 Územního plánu Zlína jsou tyto Nemovitosti dotčeny.**

**Nemovitosti slouží jako betonárka a její administrativní zázemí. Jsou využívány výlučně k podnikatelské činnosti. Stavby zde byly zbudovány v souladu s územním plánem města Zlína, navazují na dlouholetou historii dané lokality a ustálený charakter činnosti v Areálu Rybníky a navrhovaným řešením Změny č. 4B Územního plánu Zlína jsou tyto Nemovitosti dotčeny.**

**Daná lokalita byla a je využívána k podnikatelským účelům, strojírenské, průmyslové a výrobní činnosti. Bylo tomu tak od počátku existence Baťových závodů, dnes označovaných jako Areál Rybníky.**

**Jakákoliv změna – byť jen části tohoto Areálu nebo sousedících pozemků – v podobě návrhu obytné zóny je nekonceptní a nelegitimní a nutně vede k zásahu do práv vlastníků nemovitostí v Areálu Rybníky (zejména do práva vlastnit majetek a do práva na podnikání).**

**Změnou č. 4B tak bude docházet k postupnému vytlačování podnikatelů (současných vlastníků) z celého Areálu**



**Rybníky, nejen z východní části, kde je navrhována plocha přestavby.**

**Vzhledem ke všemu uvedenému (a dále vzhledem k textu konkrétních námitek uvedených níže) je Daniel Tkáč oprávněn podat proti Změně č. 4B námítka.**

*Uvedené analogicky vyplývá i z judikatury Ústavního soudu i judikatury Nejvyššího správního soudu, dle které sousední nemovitosti se rozumí i pozemek, který s plánovanou stavbou bezprostředně nesousedí, ba dokonce může být od stavby i značně vzdálen (srov. rozsudek NSS ze dne 13. 5.2014, č. j. 6 As 57/2014–41, či nálezy Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 19/99 ze dne 22. 3. 2000).*

### III. NÁMITKY

Dne 23.8.2023 došlo k veřejnému projednání návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína.

Návrhem Změny č. 4B Územního plánu Zlína je ve východní části Areálu Rybníky, v těsné blízkosti Nemovitostí navrhována **plocha přestavby SO.1 č. 1184 (přestavba P78) – změnová lokalita U18**, kdy v rámci:

- textové části návrhu se pro místní část Zlín, Prštné vkládá plocha přestavby č. 1184 a změnová lokalita U18 ve znění: „Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum - SO.1“;

- výkresové části je východní část Areálu Rybníky, v těsné blízkosti dotčených Nemovitostí zařazena do plochy SO.1.

**Daniel Tkáč podává tímto proti návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína, proti navrhované ploše přestavby SO.1 č. 1184 (přestavba P78) – změnová lokalita U18**, tedy proti změně využití ploch na Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum - SO.1 a proti zařazení východní části Areálu Rybníky do plochy SO.1. **následující námítka:**

### IV. ODŮVODNĚNÍ NÁMITEK

Námítka odůvodňuje Daniel Tkáč takto:

#### IV/A. Ztížení budoucího rozvoje činnosti, rozpor s legitimním očekáváním

Jak bylo výše popsáno, návrh Změny č. 4B má za cíl přetvořit východní část Areálu Rybníky v obytnou zástavbu a městské centrum – plochy SO.1, pro které je v návrhu Změny stanoveno:

*Přípustné využití:*

- pozemky staveb veřejného občanského vybavení;
- pozemky staveb komerčních zařízení – obchodních domů;
- pozemky staveb pro bydlení;
- pozemky staveb pro komerční zařízení;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky veřejných prostranství;
- pozemky sídelní zeleně;
- stávající výroba v nezměněném objemu.

*Nepřípustné využití:*

- činnosti, které jsou v rozporu s přípustným využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně; - pozemky staveb komerčních zařízení – nákupních center.

*Podmíněně přípustné využití:*

- pozemky staveb pro nerušící výrobu za podmínky, že odpovídají charakterem a významem danému prostředí.

Daniel Tkáč je společníkem **společnosti TAŠ-STAPPA beton, spol. s r.o.**, která k výkonu podnikatelské činnosti užívá právě i Nemovitosti ve vlastnictví Daniela Tkáče dotčené navrhovaným řešením, kdy v dotčeném území má společnost TAŠ-STAPPA v Areálu Rybníky umístěnou betonárku a administrativní budovu. Nemovitosti jsou užívány od počátku, dlouhodobě a bez výhrad města, veřejnosti či správních orgánů za uvedeným účelem – provozování podnikatelské činnosti, a to v souladu s územním plánem. Po celou dobu užívání Nemovitostí uvedeným způsobem nebyl ze strany města či veřejnosti způsob užití Nemovitostí rozporován ani nebylo naznačováno, že by mělo dojít k jeho změně.

Daniel Tkáč pořízval Nemovitosti právě z důvodu jejich způsobu využití – výroby, a to za situace, kdy platný územní plán města Zlín odpovídal danému způsobu využití – tzn. výrobě.

V Areálu Rybníky přitom realizuje svoji podnikatelskou činnost cca 25 podnikatelů (s pestrou škálou podnikatelských činností: kovoobrábění CNC pro automobilový průmysl, tiskárny, skladování, logistika, sběrné suroviny a následná likvidace (velká firma PARTR), čerpací stanice, výroba a prodej střešních krytin, lakovna, prodejny průmyslového zboží).

**Přijetí dané změny územního plánu tak negativně ovlivní možnost budoucího rozvoje činnosti Daniela Tkáče, společnosti TAŠ-STAPPA i těchto dalších podnikatelů.**

**Přijetí této změny je prvním krokem k postupnému vytlačení veškeré průmyslové a výrobní činnosti z celého Areálu Rybníky, nikoliv pouze z východní části. Změna se navenek tváří jako ústupek dotčeným vlastníkům**

**nemovitostí v Areálu Rybníky (po předchozím veřejném projednání Změny č. 4), kdy plocha SO.1 již není navrhována pro celý Areál Rybníky, ale pouze pro východní část, avšak takový návrh má stále stejný dopad na celý Areál Rybníky. V konečném důsledku nezáleží na tom, zda je na Vašem pozemku navržena nově plocha SO.1, nebo jestli je zde ponechána plocha výrobní/smíšená průmyslová, když:**

**- v obou případech si zde výrobu můžete v nezměněném objemu nechat a**

**- na „vedlejší“ pozemku je stanovena plocha pro bydlení.**

Důsledek je principiálně stejný:

- zatím na svém pozemku podnikat a vyrábět můžete;

- nesmíte se ale rozšiřovat a nic měnit, to znamená, že nesmíte ani modernizovat (což v konečném důsledku může jít a půjde proti vývoji legislativy v ozeleňování);

- musíte počítat s tím, že na „vedlejší“ pozemku mohou postavit rodinný dům či dokonce bytový dům (i když je otázkou, zda v těsné blízkosti betonárky s velkým provozem kamionů bude výstavba rodinné zástavby povolena z hlediska hluku, prašnosti a bezpečnosti, a zda v budoucnu nebude návrh této změny ÚP investicí vniveč);

- musíte taky počítat s tím, že – pokud už někdo bude chtít bydlet vedle betonárky a pokud už úřad takovou výstavbu rodinných domů vedle betonárky povolí – se vedle Vás nastěhují lidé, kteří budou proti Vaší výrobě a Vašemu provozu brojít;

- Vy sice stále podnikat na daném pozemku můžete, ale noví sousedé Vám to budou znepríjemňovat, budou lobbovat za Vaše vytlačení, budou na Vás posílat kontroly, iniciovat limitaci imisí apod.;

- V obou případech – ať už na Vašem pozemku bude rovnou SO.1 nebo stále SP či V – vede usazení rodinné zástavby vedle průmyslového areálu k vytlačení jedné nebo druhé skupiny, tedy buď budou vytlačeni podnikatelé, nebo zde nebude chtít nikdo bydlet, tak jako tak půjde o promarněné investice na jedné či druhé straně.

**Takový vývoj však nemohl Daniel Tkáč ani při dodržení rozumné míry obezřetnosti předvídat a měl proto legitimní očekávání o možnosti využívání předmětu jejího vlastnictví stejným způsobem, jako tomu bylo v okamžiku nabytí Nemovitostí.**

**V době, kdy Daniel Tkáč Nemovitosti nabyt (rok 2000), šlo o Nemovitosti umístěné v průmyslovém areálu, v souladu s územním plánem.** Průmyslový areál se na daném území nachází již od třicátých let minulého století a k podnikatelské činnosti – výrobě – je užíván dlouhodobě. Areál, jakož i Nemovitosti samotné, je do území začleněn a není důvod jej z této lokality vyčleňovat.

Nemovitosti byly Danielem Tkáčem pořízovány postupně – a to za situace, kdy platný územní plán města Zlín odpovídal danému způsobu využití – tzn. výrobě. Účelem nabývání Nemovitostí Danielem Tkáčem bylo od počátku jejich užití v rámci jejich podnikatelské činnosti.

Po celou dobu užívání Nemovitostí uvedeným způsobem nebyl ze strany města či veřejnosti způsob užití Nemovitostí rozporován ani nebylo naznačováno, že by mělo dojít k jeho změně. Nemovitosti jsou tak od počátku dlouhodobě a bez výhrad města, veřejnosti či správních orgánů využívány za uvedeným účelem – provozování podnikatelské činnosti.

Výše popsaným možným vývojem celého Areálu Rybníky budou zmařeny veškeré investice. Ty byly vynaloženy Danielem Tkáčem:

- na pořízení Nemovitostí, jejich udržení a rozvoj v řádu desítek milionů Kč;

- jako společníkem společnosti TAŠ-STAPPA na rozvoj její činnosti, kdy společnost zde postavila areál betonárky, technologii betonárky, kancelářskou budovu, recyklační budovu a koupila dům, sloužící jako firemní zázemí. K rozvoji společnosti byly investovány nemalé finanční prostředky, v řádu přesahujícím 100 mil. Kč.

Veškeré tyto investice byly Danielem Tkáčem vynaloženy z přesvědčení, že výkon podnikatelské činnosti je a do budoucna bude na daném území možný, což je vzhledem k možnému vývoji Areálu Rybníky po přijetí Změny č. 4B sporné.

#### **IV/B. zásah do vlastnického práva a práva na podnikání**

**Schválení navrhovaného řešení omezí Daniela Tkáče realizací navrhované přestavby** (budou-li dílčí stavební záměry vůbec povoleny). V případě schválení předmětného návrhu dojde k omezení výkonu činnosti Daniela Tkáče, zejména výkonu činnosti prostřednictvím společnosti TAŠ-STAPPA, ve které působí (jakož i práva na podnikání), a to přímo realizacemi jednotlivých záměrů, a to:

- v průběhu výstavby: Podnikatelská činnost společnosti TAŠ-STAPPA je extrémně náročná na logistiku a závislá na přístupových podmínkách k Nemovitostem. Daniel Tkáč se přitom obává, že přestavbou okolních ploch dojde ke znemožnění přístupu k Nemovitostem (např. minimálně realizací přeložek inženýrských sítí, které znemožní průjezd kamionů po komunikaci a fakticky znemožní přístup k Nemovitostem).

- po dokončení výstavby: S podnikatelskou činností společnosti souvisí, jak plyne z výše uvedeného, průjezd kamionů v dané lokalitě, a to 24 hodin 7 dní v týdnu. K Nemovitostem jezdí téměř výlučně těžká technika. Stejně tak provoz betonárky

je náročný na prostředí a pojí se s ním celkem vysoká míra prašnosti a hlučnosti. Daniel Tkáč má odůvodněné obavy, že při realizaci jednotlivých záměrů v rámci navrhované plochy přestavby by o buď nebylo možné tyto vůbec realizovat, když Daniel Tkáč má za to, že by nebylo vůbec možné tyto stavební záměry povolit,

o v případě neřešení hlučnosti a prašnosti hygienou, tedy v případě realizací záměrů, by hrozily stížnosti a námítky obyvatel, kteří by protestovali proti stávající výrobě a proti průjezdu těžké techniky se stávající výrobou související.

**Výkon vlastnického práva k Nemovitostem a právo na podnikání v rámci Nemovitostí bude změnou ÚP omezen i budoucími požadavky budoucích vlastníků rodinných domů.** Tito budou namítat a chtít omezení prašnosti, hlučnosti, omezení provozu dopravy. Podnikání v dané lokalitě tak bude ztíženo, až znemožněno. Budou zmařeny veškeré investice, jak je uvedeno v předchozím bodě IV./A.

**Uvedeným návrhem a realizací výstavby/přestavby, která je jím navrhována, tak dojde k podstatnému omezení vlastnického práva, zejména práva věc užívat a požívat její plody a užítky, a tím i k omezení práva na podnikání.**

**Změnou územního plánu přitom není možné zakazovat podnikání, které je pro danou oblast typické.** Ponechání stávající výroby v nezměněném objemu a zamezení jejího rozvoje, potažmo zamezení vlastníkovu volného nakládání s Nemovitostmi za účelem podnikání, ke kterému byly pořízeny, nemožnost výkonu jiné podnikatelské činnosti, která byla v době pořízení Nemovitostí územním plánem povolena, je tak diskriminační a vykazuje prvky libovůle.

#### **IV/C. navrhované řešení nerespektuje stávající podnikatelskou činnost**

V návaznosti na předchozí bod je třeba namítnout, že navrhované řešení – umístění Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum - SO.1 na předemětných plochách ve východní části Areálu Rybníky, je zcela v rozporu se stávajícím užitím ploch a nerespektuje stávající podnikatelskou činnost zde působících podnikatelů (přestože uvádí, že stávající výroba

bude zachována v nezměněném objemu).

Například právě provoz betonárky je poměrně hlučný a prašný. Přesto je dle regulativů územního plánu na navrhovaných plochách přípustné následující využití:

- *pozemky staveb veřejného občanského vybavení*
- *pozemky staveb komerčních zařízení*
- *obchodních domů – pozemky staveb pro bydlení*
- *pozemky staveb pro komerční zařízení*
- *pozemky související dopravní a technické infrastruktury - pozemky veřejných prostranství*
- *pozemky sídelní zeleně.*

**Povolení navrhovaných stavebních záměrů vedle zachované výroby po navrhované změně ÚP nebude reálné.** Jak již bylo výše naznačeno, vzhledem k náročnosti stávající výroby na okolí, kdy z hlediska prašnosti, hlučnosti a bezpečnosti je nepředstavitelné umístit bytový či rodinný dům vedle betonárky či na příjezdové cestě k betonárce, nebude reálné:

- povolit plánované stavební záměry;
- a zároveň zachovat podnikatelskou činnost vedle nemovitostí sloužících zejména pro bydlení, veřejnou občanskou vybavenost, komerční využití či sídelní zeleň. Z hlediska prašnosti, hlučnosti a bezpečnosti je nepředstavitelné umístit bytový či rodinný dům vedle betonárky či na příjezdové cestě k betonárce.

**Účelem návrhu je tak postupná likvidace i stávající výroby, aby se navrhovateli zhodnotili pozemky.** Navrhované řešení by tak muselo nutně vést k postupnému odsunu podnikatelů z této oblasti, čehož se Daniel Tkáč jako společník společnosti TAŠ-STAPPA, která zde má svoji betonárku, obává.

**Neproběhlo žádné měření hlučnosti, prašnosti a dalších hygienických limitů.** Vlastníkovi navíc není známo, že by vůbec proběhlo jakékoliv měření hlučnosti či prašnosti v dané lokalitě, která je návrhem určena k přestavbě pro zázemí městského centra. Před vyhotovením návrhu mělo dojít k potřebným a nezbytným měřením hlučnosti a prašnosti.

V návrhu změny územního plánu však není uvedena skutečnost vůbec řešena. Návrh neřeší hlukové poměry ani prašnost a jejich vliv na možnost přijetí navrhovaného řešení.

**Návrh územního plánu nikterak neřeší dostatečnost a rozvoj veřejné infrastruktury a dopravu v návrhových plochách.** Vedle sebe má existovat rodinné zázemí a občanská vybavenost s parčíky a betonárka a další provozovny v rámci průmyslového areálu. Je totiž nepředstavitelné, aby přes či kolem ploch pro bydlení, veřejnou občanskou vybavenost, komerční využití či sídelní zeleň projížděla těžká technika, a to opět z hlediska prašnosti, hlučnosti a bezpečnosti. Vlastníkovi navíc není známo, zda proběhlo jakékoliv prověření dostatečnosti a možností rozvoje veřejné infrastruktury. V návrhu je pouze uvedeno, že bude zpracována územní studie. K tomu má však dojít až po schválení návrhu změny územního plánu. Takový postup je však naprosto nedostatečný. Situaci je vhodné prověřit již před učiněním návrhu a jeho schválením. V opačném případě dojde k níže uvedenému.

Vzhledem k uvedenému má Daniel Tkáč důvodnou obavu, že navrhované řešení výrazně sníží hodnotu nemovitostí v dané lokalitě, mj. Nemovitostí v jeho vlastnictví, neboť:

- na nich nebude možné vyvíjet podnikatelskou činnost, která na nich byla doposud možná a kvůli které byly pozemky pořízovány, resp. ji nebude možné dále rozvíjet;
- na nich nebude možné povolit stavební záměr v podobě navrhovaného řešení (stavbu pro bydlení, veřejnou občanskou vybavenost či komerční využití), a to z výše uvedených důvodů; a Nemovitosti tedy nebude možné užívat ani pro stávající účel, ani pro navrhovaný účel.

#### **IV/D. absence legitimního důvodu**

**Pro navrhované využití pozemků neexistuje racionální a legitimní důvod.** Z návrhu změny územního plánu není patrné, zda byla vhodnost umístění Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum - SO.1 a její určení k zastavění, zejména k vybudování ploch pro bydlení, na daných plochách prověřena, resp. zda bylo celkově území města Zlína prověřeno za účelem vyhodnocení vhodnosti umístění navrhovaných ploch, zejména z hlediska přípustného využití a cíleného charakteru zástavby, v jednotlivých částech obce. Pro tyto účely je přitom třeba se na navrhovaný způsob využití dívat skrze plochy přípustného využití vymezené v regulativech pro SO.1.

Dle Daniela Tkáče je přitom daná plocha k vybudování obytné zóny a městského centra zcela nevhodná. Vybudování obytné zástavby v Areálu Rybníky (v jeho východní části) nedává smysl. Pokud by se tak stalo, takto nově vzniklá obytná zástavba by byla ze tří světových stran obklopena výrobními provozy, a to:

- ze západu, kde by se i nadále nacházela mj. činnost TAŠ-STAPPA;
- z jihu, kde se přes řeku nachází výrobní areál Svit;
- z východu, kde se nachází areál teplárny.

Obytná zástavba nemůže být pro případné zájemce atraktivní. Noví obyvatelé by zde byli rušeni neustálým provozem. V dané lokalitě se přitom nacházejí i třisměnné provozy, které jsou tak v provozu dvacet čtyři hodiny a sedm dní v týdnu.

**Nemůže být tedy sporu, že Areál Rybníky ani žádná jeho část se objektivně nehodí pro uspokojování bytových potřeb.**

**V návrhu změny územního plánu není přitom vhodnost navrhovaného řešení odůvodněna, ani řešena.** Návrh neřeší vhodnost přijetí navrhovaného řešení v dané lokalitě, nezabývá se možností a vhodností umístit plochy přípustného využití pro SO.1 v jiných částech obce. Navrhované řešení navíc není v návrhu změny územního plánu nikterak odůvodněno, natož podloženo prověřením vhodnosti navrhovaného řešení z hlediska hlučnosti, prašnosti, bezpečnosti či dopravy.

**Navrhované plochy jsou pro daný (navrhovaný) způsob využití** (pro plochy přípustného využití vymezené v regulativech pro SO.1) nevhodné. Naopak, pro daný způsob využití je možné využít plochy v jiných částech obce.

**Navrhovaný účel nelze považovat za veřejný zájem.** Dle Expertního vyjádření k potřebě bytů a zastavitelných ploch pro bydlení ve Statutárním městě Zlín počet obyvatel města Zlín klesá. Příznivý vývoj počtu obyvatel je přitom dle vyjádření podmíněn zvýšením nabídky stavebních pozemků a posílením nabídky pracovních míst.

Při klesajícím počtu obyvatel, kdy podle metodiky Ministerstva pro místní rozvoj byla pro město Zlín stanovena bytová potřeba do mínusu, není možné považovat navrhovanou změnu za činěnou ve veřejném zájmu. Veřejný zájem ani legitimní důvod navrhovaného řešení tak nebyly odůvodněny či prokázány a ani nejsou dány.

**Je-li cílem města přilákat do Zlína obyvatelstvo, pak ani takový zájem města není možné považovat za zájem veřejný, natož aby takový zájem převážil nad právem vlastnickým a právem na podnikání.**

**Veřejným zájmem je rovněž zaměstnanost.** Chce-li město vytvořit atraktivní pracovní místa a tím přilákat obyvatelstvo, pak ani tento zájem města nepřeváží nad zájmem dalších obyvatel, kteří jsou zaměstnáni u společnosti TAŠ-STAPPA či u jiného podnikatele v rámci předmětných ploch, na trvání jejich pracovních míst u těchto podnikatelů. Navrhovaným řešením by totiž namísto přilákání obyvatel a vytvoření kvalitního bydlení a pracovních míst došlo k omezování podnikání v daném areálu, k umístění bydlení a dětských hřišť vedle betonárky či silnice s převážně kamionovou dopravou (pokud by takový záměr byl vůbec povolen) a dále k rušení stávajících pracovních míst u podnikatelů vykonávajících činnost na daných plochách a omezovaných navrhovaným řešením.

**Bydlením vedle betonárny lidí do Zlína nepřilákáte.** Chce-li město přilákat obyvatelstvo bydlením a vytvořit kvalitní veřejná prostranství odpovídající městskému centru, pak umístěním ploch pro bydlení, pro občanskou vybavenost, komerční využití a sídelní zeleň do oblasti doposud určené k výrobě, kdy tato výroba má v této oblasti být zachována, k uvedenému cíli jistě nepovede, natož aby ho dosáhla. Takové řešení je kontraproduktivní, iracionální a není legitimním důvodem pro omezení vlastnického práva a práva na podnikání vlastníka.

Nadto, pro navrhované plochy je třeba řešit i adekvátní vybavenost – dopravu, zeleň, školky – zasazení této vybavenosti vedle betonárky a dalších provozoven však není návrhem územního plánu vůbec řešeno. Navíc řešení adekvátní

vybavenosti na daných plochách je zcela nereálné a nepředstavitelné.

Jak již bylo uvedeno výše, Nemovitosti jsou umístěny v bývalém areálu Baťových závodů, ve kterém se nachází cca 25 dalších podnikatelů. Užití Nemovitostí je tedy pro dané území charakteristické, území je takto užíváno dlouhodobě a není důvod tuto činnost z území vyčleňovat či jakkoliv ji omezovat.

**Účelem návrhu je postupná likvidace podnikatelů, aby se navrhovateli zhodnotili pozemky.** Navrhované řešení by tak muselo nutně vést k postupnému odsunu podnikatelů z této oblasti, čehož se Daniel Tkáč obává (jak bylo namítáno výše – z důvodu možných stížností na hlučnost a prašnost).

#### **IV/E. excesivní míra zásahu, nepřiměřenost zásahu, rozpor s judikaturou**

**Změnou území dojde k nepřiměřenému zásahu do stávajícího podnikání vlastníka.** Právě nově navrhované řešení zahrnuje velmi výrazná omezení stávajícího využití Nemovitostí a vylučuje tak další rozvoj podnikatelské činnosti společnosti. To v optimistickém scénáři. V tom realistickém dojde k zničení podnikání a zničení vybudované firmy. Nemovitosti nebudou moci sloužit svému účelu. Nebude možné provozovat prašnou a hlučnou betonárku v sousedství rodinných domů. Budou zmařeny veškeré stamilionové investice.

Jde tedy o výrazné omezení podnikatelské činnosti, jejímž důsledkem je zmaření investice do pořízení samotných Nemovitostí a do rozvoje podnikatelské činnosti na daném území a dále faktické omezení výkonu nejen podnikatelské činnosti, ale také vlastnického práva a dále faktické znehodnocení Nemovitostí z důvodu, že navrhované řešení na nich nebude možné realizovat (stavební záměry nebude možné povolit).

Navrhované řešení představuje reálné a konkrétní porušení práva vlastníka. Mezi navrhovaným využitím území a z toho plynoucím omezením vlastnického práva je tedy dán zjevný nepoměr, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na využití území obce s požadavky uvedenými v § 18 stavebního zákona. Nadto, jak bylo uvedeno výše, v daném případě zcela absentuje racionální a legitimní důvod navrhovaného řešení a zájem obce není možné považovat za veřejný. Navrhované řešení je tedy v rozporu s § 18 stavebního zákona.

#### **Návrh změny ÚP je též v rozporu s judikaturou.**

Město nemůže v rámci svého politického rozhodnutí přetrhávat kontinuitu v dané lokalitě a zcela potlačovat právo vlastnit majetek a právo na podnikání.

*„Územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků...“*

Oprávnění obce uspořádat si své územní poměry není bezbřehé, ale je limitováno zákonem stanovenými podmínkami a omezeními a v obecné rovině též omezeními plynoucími ze samotného ústavního pořádku (např. rozsudek NSS ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008 – 88).

Zásadní změny v účelovém určení ploch v území, které přetrhávají jejich dosavadní vývoj, jsou proto možné jen zcela výjimečně, a to v případech, vyskytnou-li se znenadání objektivní skutečnosti, mající fatální vliv na dosavadní příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj či soudržnost společenství obyvatel území.

Žádný z těchto závažných důvodů však není v tomto případě dán.

Takové změny musí být v územním plánu náležitým způsobem odůvodněny, jinak je územní plán nepřezkoumatelný.

V daném případě však Změna č. 4B kontinuitu územního plánování a dané lokality přetrhává. Nemá přitom legitimní důvod. Při poměrování veřejných zájmů jí tvrzený veřejný zájem nemůže obstát. Nehledě na skutečnost, že – jak bylo poukázáno výše – o veřejný zájem ani nejde. Změna č. 4B výrazně zasahuje do vlastnického práva a práva na podnikání. Přetržení kontinuity je proto nepřijatelné (např. rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50).

*Výsledné funkční a prostorové uspořádání území musí navíc vždy představovat rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými zájmy navzájem, ale i mezi veřejnými zájmy na straně jedné a soukromými zájmy na straně druhé (rozsudek NSS, sp. zn. 2 Ao 4/2008 a další).*

Navrhované řešení tyto požadavky nespĺňuje. Naopak požadavek rozumnosti a přiměřenosti zcela překračuje, neboť míra zásahu do soukromých práv vlastníka je zjevně nepřiměřená. Zásah do vlastnického práva, do jeho výkonu a do výkonu práva na podnikání, totiž zcela překračuje nezbytně nutnou míru. Navrhovaný způsob řešení zdaleka není tím nejšetrnějším způsobem. Naopak se jedná o zcela excesivní návrh, který potlačuje soukromé zájmy Daniela Tkáče a dosahuje takové míry, že nelze žádat, aby jej vlastník nemovitostí nesl.

Zásah do vlastnického práva v tomto případě nemá ústavně legitimní důvod a není činěn v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů (usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009–120).

## V. ZÁVĚR

Plocha přestavby SO.1 č. 1184 (přestavba P78) – změnová lokalita U18, kdy v rámci:

- textové části návrhu se pro místní část Zlín, Prštné vkládá plocha přestavby č. 1184 a změnová lokalita U18 ve znění: „Plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum - SO.1“;

- výkresové části je východní část Areálu Rybníky, v těsné blízkosti dotčených Nemovitostí zařazena do plochy SO.1.

**by neměla být pro danou oblast zařazena a pro danou oblast by mělo být ponecháno stávající využití jako smíšené plochy výrobní.**

**Uvedená navrhovaná změna (změnová lokalita U18) by měla být zrušena, resp. by mělo být zrušeno vymezení nových ploch přestavby č. 1184 (změnová lokalita U18), zrušeno doplnění plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum (SO.1), kdy společně a v tomto rozsahu Daniel Tkáč napadá i veškeré související grafické i textové části změny č. 4B Územního plánu města Zlín, aby tyto části návrhu změny č. 4B Územního plánu města Zlín byly zrušeny.**

### Rozhodnutí o námitce:

**Námítka se zamítá.**

Odůvodnění:

#### **K části II. námitek – dotčení práv podatele změnou č. 4B:**

Podatel v úvodu svých námitek uvádí, že v areálu Rybníky vlastní pozemky a stavby, v nichž společnost TAŠ-STAPPA beton, spol. s r. o., jejíž je podatel společníkem, provozuje betonárku a dále podnikání v oblasti pilařské a dřevařské výroby a výroby stavebních hmot a dílců, přičemž nemovitosti podatele, vymezené v části II. námitek slouží jako betonárka a její administrativní zázemí. Podatel tvrdí, že navrženou změnou č. 4B Územního plánu Zlína, konkrétně vymezením změnové lokality U 18 – plocha SO.1 č. 1184 (přestavba P78) budou dotčena jeho práva (zejména právo vlastnit majetek a právo na podnikání). Svě oprávnění podat námitky ke změně č. 4B odůvodňuje podatel také rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 5. 2014, č. j. 6 As 57/2014-41, či nálezem Ústavního soudu ze dne 22. 3. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 19/99, dle kterých může být jako „sousední“ dotčena i nemovitost, která s plánovanou stavbou bezprostředně nesousedí. Otázkou, zda jsou změnou územního plánu dotčeni i vlastníci nemovitostí v plochách, jejichž podmínky využití se touto změnou územního plánu nemění, se zabýval Nejvyšší správní soud například v rozsudku ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, v němž dovedl, že: *„Dotčenost se ovšem nevyčerpává ani v hranicích mechanicky vnímaného „sousedění“ pozemků či staveb určitých vlastníků s těmi pozemky či stavbami, na něž přímo dopadá změna územního plánu; dotčen totiž může být - ovšem spíše jen výjimečně – i vlastník pozemku (stavby) vzdálenější, má-li zamýšlená změna územního plánu takovou povahu, že při jejím provedení je reálné podstatné ovlivnění poměrů i na tomto pozemku (stavbě). „Dotčení“ se proto musí posuzovat materiálně, s důkladným uvážením poměrů příslušné lokality, konkrétních pozemků (staveb), ve vztahu, k nimž se dotčenost posuzuje, a povahy změn územního plánu.“* (obdobně např. v rozsudcích Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2022, č. j. 2 As 272/2020-81, nebo ze dne 17. 7. 2020, č. j. 2 As 58/2019-80.) Lze rovněž poukázat na usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. III. ÚS 3667/17, v němž Ústavní soud konstatoval, že za situace, kdy *„I po předmětné změně funkčního využití daných ploch v novém územním plánu se tedy stěžovatel může nadále věnovat činností provozovaným na základě dosavadních rozhodnutí a povolení“* platí závěr, že *„Práva stěžovatele vlastnit majetek (užívat své pozemky) a podnikat na něm tak nemohla být v důsledku regulace územním plánem v současnosti fakticky dotčena.“* Obdobně ve vztahu k otázce aktivní procesní legitimace k podání návrhu na soudní přezkum územního plánu nebo jeho části konstatoval Nejvyšší správní soud v usnesení svého rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 (v odst. 36 a 37), že tento návrh může zásadně podat *„jen taková osoba, která má přímý a nezprostředkovaný vztah k nějaké části území, které je územním plánem regulováno“*, tedy vlastník (spoluvlastník) pozemku nebo jiné nemovitě a oprávněný z věcného práva k takovému věcem, přičemž *„Výjimečně je též představitelné, aby aktivní procesní legitimace byla dána i tehdy, tvrdí-li navrhovatel, který sám není vlastníkem nemovitosti ani nemá právo k takové cizí věci na území regulovaném územním plánem, že jeho vlastnické právo nebo jiné absolutní právo k nemovitosti nacházející se mimo území regulované územním plánem by bylo přímo dotčeno určitou aktivitou, jejíž provozování na území regulovaném územním plánem tento plán (jeho změna) připouští. Typicky půjde o vlastníka pozemku sousedícího s územím regulovaným územním plánem, který by mohl být dotčen určitou aktivitou, jejíž vlivy se významně projeví i na jeho pozemku (např. exhalacemi, hlukem, zápachem apod.) nebo které povedou k významnému snížení hodnoty jeho majetku.“*

Z citované judikatury lze dovést závěr, že **vlastník pozemků či staveb, které se nenachází přímo v ploše, již se týká změna územního plánu, může být touto změnou na svých dotčen pouze výjimečně**, v případě, že zamýšlená změna může reálně a podstatně ovlivnit poměry na tomto pozemku či stavbě a práva podatele k nim.

Pozemky ve vlastnictví podatele nejsou zahrnuty do předmětné změny č. 4B ÚP Zlína, konkrétně do plochy přestavby P78. S touto plochou přestavby P78 pozemky podatele ani přímo nesousedí. **Přípustné způsoby využití pozemků podatele podle územního plánu zůstávají zachovány.** Ve vztahu k výkonu vlastnických práv podatele k jeho nemovitostem a k možnostem jeho podnikatelské činnosti na a v těchto nemovitostech tak nedochází změnou č. 4B ÚP k žádné změně.

V ploše přestavby P78 má být nově umožněno využití pro plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum, které má z hlediska vlivů na okolí významně nižší dopad než využití území pro dopravní infrastrukturu a k výrobní a skladovací činnosti dle současného znění územního plánu. Proto lze důvodně předpokládat, že vlastníci nemovitostí v okolí plochy P78, včetně podatele, nebudou na svých vlastnických právech k těmto nemovitostem v důsledku změny č. 4B územního plánu přímo dotčeni ve smyslu zvýšení imisní či obdobné zátěže.

Pokud podatel odůvodňuje dotčení svých práv změnou č. 4B územního plánu tím, že údajně dojde ke znemožnění budoucího rozvoje a rozšiřování jeho podnikání, zdůrazňuje k tomu pořizovatel, nad rámec odkazu na výše uvedené skutečnosti a citovanou judikaturu, že ani podle dle aktuálně platného znění územního plánu není v ploše smíšené výrobní (SP), ve které se nachází nemovitosti a výrobní (betonárka) podatele, přípustné tuto výrobu dále rozšiřovat, pokud jde o výrobu betonových směsí, malt, cementu, vápna, sádry a výrobků z nich (do uvedené kategorie spadá podnikání podatele v oblasti provozu betonárky a výroby stavebních hmot a dílců). V platném územním plánu Zlín je v rámci stanovení podmínek pro využití ploch smíšených výrobních – SP (str. 88 textové části územního plánu) mj. uvedeno:

**„Nepřípustné využití:**

– **výroba betonové směsi, malt, cementu, vápna, sádry a výrobků z nich, koksu, zpracování rudy, nerostů, výroba základních chemických látek, hnojiv, dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického kaučuku v primárních formách, šrotoviště“**

Jako přípustné využití ploch SP je stanoveno mj.:

**„stávající výroba betonové směsi, malt, cementu, vápna, sádry a výrobků z nich, koksu, zpracování rudy, nerostů, výroba základních chemických látek, hnojiv, dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického kaučuku v primárních formách, šrotoviště v nezměněném objemu“**

Z této úpravy vyplývá, že **již platné znění územního plánu Zlín, konkrétně podmínky využití ploch SP (smíšených výrobních) na jedné straně znemožňuje rozvoj a rozšiřování provozu betonárky podatele, na druhé straně umožňuje zachování této výroby v jejím současném objemu. Změnou č. 4B územního plánu se na této situaci nic nemění.** Tato změna proto nemůže mít, z hlediska možností budoucího rozšiřování provozu betonárky, vyplývajících z územního plánu, žádný vliv. Ostatní podnikatelské činnosti, která nespádají pod nepřípustné využití dle podmínek využití ploch SP se budou moci i po přijetí změny č. 4B územního plánu nadále rozvíjet.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a citované judikatuře **lze považovat za sporné, zda je podatel změnou č. 4B územního plánu Zlín, v aktuálně navrženém znění, skutečně „dotčen“ ve svých vlastnických právech k nemovitostem, které v areálu Rybníky vlastní.** Je zřejmé, že nemovitosti podatele se nenachází přímo v ploše, již se týká změna územního plánu, ani s touto plochou bezprostředně nesousedí. Dále je zjevné, že podatel bude i po vydání změny č. 4B moci užívat své nemovitosti k činnostem provozovaným na nich a v nich na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Nezmění se, z hlediska regulace obsažené v územním plánu, ani rozsah možností podatele své podnikání do budoucna rozvíjet a rozšiřovat. Lze rovněž důvodně předpokládat, že v důsledku změny vymezení plochy P78 nedojde k výraznějšímu zatížení sousedních nemovitostí exhalacemi, hlukem, zápachem apod., než jaké by bylo důsledkem současné regulace předmětné plochy, ale naopak ke snížení této zátěže.

Podatel ve svých námitkách tvrdí, že vymezení plochy P78 významně ovlivní budoucí využití jeho nemovitostí a povede ke snížení jejich hodnoty. Na základě analogické aplikace již výše citovaného usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 (odst. 34 a 35) je možné konstatovat, že podmínku pro podání námítky proti návrhu územního plánu nebo jeho změny lze považovat za splněnou, jestliže vlastník pozemku nebo stavby „logicky konsekventně tvrdí“ možnost dotčení své právní sféry tímto návrhem, tedy tvrdí, že existuje vztah mezi jeho právní sférou a územím, jež je územním plánem (jeho změnou) regulováno a pokud „dotčení jeho práv z povahy věci myslitelné“ právě danou formou a způsobem regulace. S přihlédnutím k obecné zásadě, podle níž platí, že nabízí-li se dvojnásobný výklad právní úpravy, je na místě zvolit ten, který poskytuje větší ochranu právům jednotlivce (například náleží Ústavního soudu ze dne 28. 11. 2003 sp. zn. II. ÚS 254/01 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 2. 2007, č.j. 4 As 75/2006-52) má pořizovatel za to, že **je na místě, přes výše shrnuté pochybnosti, považovat podatele za oprávněného k podání námítek vůči proti navržené změně č. 4B, konkrétně k vymezení plochy přestavby P78.**

**K části IV / A. námitek – Ztížení budoucího rozvoje činnosti, rozpor s legitimním očekáváním**

Podatel tvrdí, že vydáním změny č. 4B územního plánu dojde k negativnímu ovlivnění možnosti budoucího rozvoje jeho podnikání v lokalitě Rybníky, čímž se údajně změna č. 4B územního plánu stává „prvním krokem k postupnému vytlačení

veškeré průmyslové a výrobní činnosti z celého Areálu Rybníky, nikoliv pouze z východní části". Tento důsledek vyvozuje z podmínek využití ploch SO.1, zejména ze skutečnosti, že v ploše přestavby P78 bude mezi přípustným využitím i plocha pro bydlení. Podatel tvrdí, že takový vývoj nemohl ani při dodržení rozumné míry obezřetnosti předvídat a že proto jde o zásah do jeho legitimního očekávání ve vztahu k možnosti využívání jeho nemovitostí. Dále tvrdí, že tato situace povede ke zmaření dosavadních investic do jeho nemovitostí v areálu Rybníky, konkrétně do Betonárky a jejího zázemí. Lze tedy shrnout, že podatel namítá nepřiměřenost regulace plochy P78 ve vztahu k tvrzenému zásahu do jeho vlastnického práva. Podle pořizovatele nemůže regulace plochy P78 způsobit nepřiměřený zásah do práv podatele. Je tomu tak zejména proto, že tato regulace vůbec nepůsobí následky, které podatel ve svých námitkách popisuje. K nepřiměřenému zásahu do práv podatele by došlo jen tehdy, pokud by důsledkem navrhovaného řešení bylo znemožnění využití ploch, v nichž se pozemky podatele nacházejí, k jejich současnému účelu. K tomuto závěru dospěl i Ústavní soud ve svém již výše citovaném usnesení ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. III. ÚS 3667/17, podle něž „I po předmětné změně funkčního využití daných ploch v novém územním plánu se tedy stěžovatel **může nadále věnovat činností provozovaným na základě dosavadních rozhodnutí a povolení.** Práva stěžovatele vlastnit majetek (užívat své pozemky) a podnikat na něm tak **nemohla být v důsledku regulace územním plánem v současnosti fakticky dotčena.**“ Obdobně Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38, konstatoval, že: „Pokud jde o intenzitu zásahu do vlastnického práva stěžovatele, je třeba zdůraznit, že **stěžovatel může pokračovat ve všech činnostech, jež doposud provozoval na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Případné omezení stěžovatele tedy může nastat až ve spojitosti se změnou dosavadního způsobu využívání pozemků či se změnou příslušných rozhodnutí.**“ Za této situace nepovažoval Nejvyšší správní soud za nepřiměřenou ani takovou změnu územního plánu, kterou bylo změněno přímo funkční využití pozemků ve vlastnictví navrhovatele, a to z ploch zemědělské výroby na plochy smíšené obytné.

**Změna č. 4B územního plánu podatele neomezuje v možnosti nadále provozovat na svých pozemcích a ve svých nemovitostech činnosti, které aktuálně provozuje na základě dosavadních rozhodnutí a povolení.** Změna se vůbec přímo nedotýká pozemků podatele, na nichž provozuje výrobní činnost (betonárku). Tyto pozemky budou nadále součástí plochy smíšené výrobní, na nichž bude moci podatel i nadále pokračovat ve stávající výrobní činnosti (pokud jde o výrobu betonových směsí, tak v souladu s podmínkami ploch SP, tedy ve stávajícím objemu). Tuto skutečnost potvrzuje i podatel ve svých námitkách (str. 6).

Pokud podateli bude územní plán i nadále umožňovat podnikat na jeho pozemcích v současném rozsahu, když zde nedochází ke změně regulace, pak se podatel nemůže dovolávat ani zásahu do svého legitimního očekávání. Součástí tohoto legitimního očekávání nemohlo důvodně být přesvědčení podatele, že bude moci svou výrobu dále rozšiřovat (tím spíše, že ve vztahu k výrobě betonových směsí toto rozšiřování neumožňuje ani současná regulace využití ploch SP).

**Stávající regulace průmyslového areálu Rybníky kromě toho nemohla založit legitimní očekávání podatele v její naprostou neměnnost.** Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011–316, plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání těchto osob spočívající v tom, že dané pozemky nebudou v budoucnu dotčeny žádnou změnou (obdobně také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č.j. 1 Ao 3/2010–161). Tvrzení podatele, že současná výrobní činnost je v souladu s průmyslovým charakterem, který se v areálu nachází již od třicátých let minulého století, tedy nezakládá legitimní očekávání podatele, že charakter průmyslového areálu Rybníky bude navždy neměnný.

Podatel se odvolává na průmyslový charakter areálu Rybníky, k němuž průmyslová výroba patří od „počátku existence Baťových závodů“ (jak uvádí podatel v úvodu svých námitek). Dle pořizovatele však tato „baťovská“ tradice nepředurčuje, že město Zlín bude muset do budoucna bezpodmínečně respektovat, bez jakékoliv snahy o změnu, negativní vlivy spojené s průmyslovou výrobou v centru města. „Baťovský“ charakter města Zlín je dnes dán zejména charakterem a vzhledem původní výstavby, kterou město Zlín respektuje a usiluje o její zachování, nikoliv provozováním průmyslových činností v blízkosti městského centra. Dle názoru pořizovatele ostatně v obecné rovině k „baťovskému“ dědictví města Zlína patří právě schopnost přijímat i iniciovat změny ve způsobu využití svého území, které reagují na obecnější změny v celé společnosti. Samotný vznik Baťova výrobního areálu v dané lokalitě představoval, ve své době, zásadní změnu předchozího charakteru a způsobu využití území. Nebylo možné důvodně předpokládat, že by mělo jít o změnu poslední a že by stávající způsob využití areálu měl být bez jakékoli změny zachován „na věčné časy“.

Ostatně k přeměně ploch výrobních na plochy smíšených v centrální zóně – městské centrum (SO.1) již v minulosti došlo ve východní části bývalého Baťova areálu, v blízkosti autobusového a vlakového nádraží, a to vydáním územního plánu Zlín z roku 2011 a jeho následnými změnami č. 2 a č. 3A a 3C. Postupná proměna plochy přestavby P78 tak navazuje na tyto již provedené změny, které postupně začleňují historicky výrobní plochy do městského centra. Nejde proto o žádnou skokovou, nekoncepční změnu. Historicky sice šlo o průmyslový areál, v mnohém se však od současného stavu lišil. V dřívějších dobách se jednalo o uzavřený výrobní areál jednoho vlastníka. Nyní se jedná o areál otevřený, kde provozuje



výrobní činnost několik subjektů. Vedle provozů těchto subjektů se v areálu dále nachází pošta, univerzita, fitness centra, kavárna apod. Napadená změna na tento stav, kdy areál nadále neslouží jen průmyslové výrobě, navazuje a kontinuálně jej rozvíjí. Podatel proto neměl nejmenší důvod spoléhat se na to, že v areálu nebude docházet k žádným dalším změnám vedoucím k jeho revitalizaci a začlenění do městského centra.

Pokud podatel uvádí, že budoucí využití plochy P78, nacházejících se v blízkosti jím vlastněných pozemků, může v budoucnu ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků odkazuje požizovatel na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že **vlastník nemá nárok na absolutní neměnnost využití svých pozemků podle územního plánu. Tím méně má potom takový nárok ve vztahu k pozemkům, jež sám nevládní.** Kromě toho podatelem tvrzené možné následky nejsou nutným důsledkem vymezení plochy P78. Jde pouze o teoretickou možnost, která sama o sobě nepředstavuje dotčení práv podatele, tím méně pak nepřiměřený zásah do jeho práv.

Námítky podatele proti případnému novému způsobu využití jednotlivých pozemků v nově vymezené ploše P78 (SO.1), resp. proti nově navrženým stavbám, pokud by nepřiměřeně zasahovaly do práv podatele na využití jím vlastněných pozemků, budou muset být zohledněny příslušnými správními orgány v budoucích povolovacích řízeních (srov. k tomu výše citované usnesení Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 3667/17). Nelze proto dojít k závěru, že navržené vymezení plochy SO.1 je nepřiměřené, tím méně pak nezákonné, jen na základě abstraktní obavy podatele z budoucích negativních dopadů nových staveb v ploše P78 na možnosti využití jeho nemovitostí.

Podatel tedy ze změny č. 4B územního plánu vyvozuje nesprávné důsledky, přičemž na základě těchto nesprávně vyvozených důsledků odůvodňuje zásah do svých práv. K důsledkům změny č. 4B v ploše přestavby P78, které z ní vyplývají pro podatele, požizovatel shrnuje, že:

- Podatel může i nadále na a ve svých nemovitostech podnikat a vyrábět v současném rozsahu;
- Podatel nemůže v ploše SP ani dle aktuálně platného územního plánu města Zlín, konkrétně podle podmínek přípustného využití ploch SP, rozšiřovat výrobu betonových směsí;
- Rozvoj ostatních výrobních činností podatele, které nemají zásadní negativní vliv na okolí, není změnou č. 4B nijak omezen;
- Podateli neplynou žádné povinnosti nebo omezení ze skutečnosti, že v ploše P78 budou moci být postaveny rodinné či bytové domy, neboť zajištění podmínek pro případné umístění takových staveb v této ploše, včetně dodržení hygienických limitů, bude povinností stavebníka, nikoliv podatele (viz dále v části IV / C. vypořádání námitek);
- Podatel se nemusí obávat případných podnětů ze strany budoucích sousedních vlastníků, pokud dodržuje povinnosti stanovené právními předpisy a vydanými povoleními k provozu. Obava z podání možných podnětů na dotčené orgány státní správy nemůže být důvodem pro vyhovění námítce podatele;
- S ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti nelze považovat za důvodné ani tvrzení podatele, že v důsledku změny č. 4B územního plánu budou „zmařeny veškeré investice“ do jeho nemovitostí.

**Požizovatel proto uzavírá, že stávající využití areálů Rybníky nezakládá legitimní očekávání podatele v jeho neměnnost do budoucna. Důsledky, které podatel dovozuje z navržené změny č. 4B územního plánu v ploše přestavby P78, nemají oporu ve znění změny č. 4B územního plánu. Zásadní je, že podatel bude moci i po změně č. 4B územního plánu na svých pozemcích a ve svých stavbách nadále provozovat svou výrobní činnost v dosavadním rozsahu. Předmětná změna územního plánu proto nepředstavuje nepřiměřený zásah do práv podatele.**

#### **K části IV / B. námitek – Zásah do vlastnického práva a práva na podnikání**

Podatel dále odůvodňuje údajně nepřiměřený zásah do svého vlastnického práva v důsledku změny č. 4B územního plánu obavou ze znemožnění přístupu ke svým nemovitostem. Podatel rovněž vyjadřuje obavu, že záměry v ploše přestavby P78 buď nebudou z důvodu provozu betonárny vůbec realizovatelné, nebo že budou budoucí vlastníci nemovitostí v této ploše uplatňovat námítky a stížnosti proti provozu betonárky. Výkon vlastnického práva k nemovitostem podatele a právo na podnikání tak bude podle podatele omezen. Toto omezení je podle podatele diskriminační a vykazuje prvky libovůle. V obecné rovině jde tedy opět o námítku nepřiměřenosti regulace plochy P78 ve vztahu k tvrzeným zásahům do práv podnikatele, z částečně obdobných a částečně jiných důvodů, než jaké podatel uvádí v části IV A. svých námitek.

K obavě týkající se zajištění přístupu k nemovitostem podatele požizovatel uvádí, že využití plochy je vzhledem k rozsahu a potřebě řešení vnitřní dopravní infrastruktury ve vazbě na strukturu zástavby a podrobnější podmínky prostorového uspořádání **podmíněno zpracováním územní studie** s označením **US11**. Budoucí uspořádání dopravní infrastruktury v ploše P78 bude touto územní studií náležitě prověřeno. Podatel bude dále moci uplatnit námítky, jako dotčený vlastník, v rámci řízení o umístění a povolení konkrétních záměrů v území a stavební úřad bude mít povinnost se jimi zabývat. Práva podatele, aby nebyl znemožněn přístup k jeho nemovitostem, tak budou chráněna.

Co se týče namítané nejistoty a obavy z budoucích konfliktů mezi vlastníky jednotlivých nemovitostí, konstatuje požizovatel, že územní plán, v navrhovaném znění, obsahuje jednoznačné podmínky pro budoucí využití území. Vlastníci

výrobních areálů v ploše P78 mohou i nadále provozovat svoji výrobní činnost v nezměněném rozsahu, vlastníci výrobních areálů mimo plochu P78 v lokalitě Rybníky nejsou změnou č. 4B územního plánu nijak dotčeni a mohou tedy rovněž i nadále provozovat své výroby v souladu s dosavadní regulací území. **Obavy vlastníků stávajících výrobních provozů by mohly být důvodné pouze v případě, že tyto provozování nedodržují podmínky stanovené příslušnými povoleními či právními předpisy.** V takovém případě může být provozovatel výrobní činnosti ze strany správních orgánů sankcionován či výroba omezena, a to bez ohledu na to, zda podnět k prošetření podal vlastník sousední nemovitosti či kdokoliv jiný.

Pokud naopak stávající výroby splňují veškeré požadavky plynoucí z právních předpisů a příslušných povolení, pak nebude moci být žádný budoucí vlastník nemovitosti v ploše přestavby P78 s podnětem k jejich omezení úspěšný. Proto případné stavby pro bydlení nemohou být důvodem pro omezení stávající výroby. V této souvislosti lze poukázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 12. 2010, č. j. 5 Ao 6/2010–65, němž se uvádí: „*Veškerá rozhodnutí správních orgánů, jež nabyla právní moci a nebyla posléze k tomu příslušným orgánem zrušena, požívají presumpce své zákonnosti a správnosti a jsou podle § 73 odst. 2 správního řádu závazná pro všechny správní orgány. To ovšem neznamená, že by nový územní plán či změna stávajícího územního plánu nemohly pro futuro vymezit plochy či koridory a stanovit podmínky pro jejich využití odlišným způsobem, než jak dosud stanoví územní rozhodnutí pro některé z pozemků, jež se mají stát součástí takového koridoru či plochy.*“ Pro úplnost pořizovatel dodává, že v případě výstavby akusticky chráněných staveb budou moci tyto stavby být povoleny pouze za splnění požadavků na ochranu před hlukem, přičemž zajištění této ochrany před nadměrným hlukem je **povinností stavebníka daného záměru**, mimo jiné za podmínek podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Pokud nebude moci stavebník zajistit náležitou ochranu před hlukem, pak zde akusticky chráněná stavba nebude moci být ani povolena.

Z výše uvedeného vyplývá, že námitka založená na obavách z případných podnětů či námitek ze strany budoucích vlastníků staveb v ploše SO.1 je nedůvodná. Územní plán nemůže chránit stávající výrobní objekty před možností dotčených vlastníků podávat námítky a případné podněty. **Pořizovatel má za to, že řádně povolená výrobní činnost, která dodržuje podmínky provozu dané povolením, může koexistovat se smíšenou zástavbou v ploše přestavby P78.**

K tvrzení podatele, že není možné zakazovat podnikání, které je pro danou oblast typické a že ponechání stávající výroby v nezměněném objemu a zamezení jejího rozvoje je proto diskriminační a vykazuje prvky libovůle, pořizovatel zdůrazňuje, že provoz betonárky, není pro město Zlín nijak „typickou“ výrobou, která by měla být bezpodmínečně chráněna. Již aktuálně platný územní plán vyjmenovává činnosti, které jsou v ploše smíšené výrobní (SP), ve které se nachází betonárka podatele, nepřipustné, a to právě z důvodu značné zátěže na své okolí. Mezi nepřipustné využití řadí právě rozšiřování výroby betonových směsí, přičemž přípustná je stávající výroba betonových směsí v nezměněném objemu.

**Již platný územní plán tedy znemožňuje rozvoj a rozšiřování provozu betonárky, Změna č. 4B územního plánu se zároveň nijak nedotýká současné regulace ploch smíšených výrobních (SP), v nichž se betonárka podatele nachází. Proto nemůže být předmětná změna vůči podateli diskriminační ani svévolná.**

**K části IV / C. námitek – Navrhované řešení nerespektuje stávající podnikatelskou činnost**

Dále podatel namítá, že plánované využití nově vymezené plochy přestavby P78 „*je zcela v rozporu se stávajícím užitím ploch a nerespektuje stávající podnikatelskou činnost zde působících podnikatelů*“. Podle podatele nebude zachování stávající výroby v nezměněném objemu po navrhované změně ÚP reálné. Podatel dále tvrdí, že návrh neřeší dostatečnost a rozvoj veřejné infrastruktury a dopravu v návrhových plochách (myšlena je zřejmě plocha P78) a že v této ploše nebude možné, s ohledem na stávající hlukovou a imisní zátěž z provozů v areálu Rybníky, v této ploše povolit stavby pro bydlení, občanskou vybavenost či komerční využití.

Pořizovatel především uvádí, že aktuálně je na většině navržené plochy přestavby P78 vymezena plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS), pro silniční koridor č. 141, 142. Toto vymezení zcela znemožňuje jakoukoli výstavbu v této části areálu Rybníky, s výjimkou staveb pro dopravu (jde o faktickou stavební uzávěru). Naopak změna č. 4B územního plánu již povolené způsoby využití areálu Rybníky (tj. stávající výrobu) plně respektuje, neboť v ploše přestavby P78 bude umožněna stávající výroba v nezměněném objemu. **Změna č. 4B územního plánu tak směřuje ke sjednocení funkčního využití plochy přestavby P78 s ohledem na aktuální způsoby využití i na plánovaný rozvoj města.**

Námitka podatele, že změnou č. 4B územního plánu dojde ke znehodnocení nemovitostí dotčených vlastníků v areálu Rybníky je s ohledem na výše uvedené nedůvodná. Plocha přestavby P78 umožní výstavbu v dané ploše, která má významný ekonomický potenciál, a proto má pořizovatel za to, že změnou č. 4B územního plánu dojde naopak ke zvýšení hodnoty dotčených pozemků.

Pokud podatel napadá údajnou nerealizovatelnost budoucích záměrů v ploše přestavby P78, neboť v rámci pořizování změny č. 4B územního plánu nebyla provedena měření hlučnosti a prašnosti, uvádí k tomu pořizovatel, že tyto vlivy budou v souladu s právní úpravou a závěry relevantní judikatury posuzovány až v rámci umístování a povolování jednotlivých staveb. Vzhledem ke skutečnosti, že zatím není známo, jaké konkrétní stavby v ploše P78 (resp. v jejich jednotlivých

částech) v budoucnu vzniknou, **bylo by takové posuzování zátěže v území předčasné** a překračovalo by, v rozporu s § 43 odst. 3 stavebního zákona, podrobnosti, náležející svým obsahem navazujícím fázím rozhodování. Zásadní jsou, z hlediska změny funkčního využití plochy P78, souhlasná stanoviska dotčených orgánů, která potvrzují, že z hlediska dotčených zájmů, včetně ochrany veřejného zdraví, je změna č. 4B územního plánu přípustná.

Výše uvedené odůvodnění je v souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu (srov. například rozsudek ze dne 21. 6. 2012, č.j. 1 Ao 7/2011-526), dle které má být **posuzování imisních limitů znečištění ovzduší a nejvyšších přípustných hodnot hluku prováděno až v rámci územního řízení, v rámci realizace konkrétního záměru**. Konkrétně Nejvyšší správní soud v naposledy citovaném rozsudku uvádí: „**zdůrazňuje, že posuzování imisních limitů znečištění ovzduší a nejvyšších přípustných hodnot hluku stanovených příslušnými prováděcími předpisy má své místo především v územním řízení v rámci realizace konkrétního záměru (ve vztahu k hluku srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 1. 2012, čj. 1 As 135/2011-246, ve věci Umístění stavby EPOQUE PANKRÁC - HOTEL v Praze na Pankráci, bod [45]: „[D]o území nadlimitně zatíženého hlukem nelze bez dalšího automaticky umísťovat stavby, které sice každá jednotlivě nepřítíží svým provozem dotčenému území nijak výrazně, ale v součtu jednotlivých případů znamenají postupné a významné přitěžování již nyní existující nadlimitní zátěži v území“).** **Právě v této fázi je příslušný stavební úřad ve spolupráci s dotčenými orgány povinen vzít v potaz limity využití území, mezi něž patří i imisní limity znečištění ovzduší a nejvyšší přípustné hodnoty hluku, a nepřipustit umístění takové stavby, která by způsobila překročení těchto limitů v daném území [§ 90 písm. e) stavebního zákona z roku 2006, podle nějž musí být záměr žadatele o územní rozhodnutí v souladu „s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů“]. Územní řízení lze tedy označit za jeden z nejdůležitějších momentů, v němž se velmi rigorózně (prostřednictvím závazných veřejnoprávních limitů) projevuje princip přípustné míry znečišťování životního prostředí, podle nějž území nesmí být zatěžováno lidskou činností nad míru únosného zatížení.“** Citovaná pasáž dokládá, že realizovatelnost budoucích záměrů, z hlediska splnění limitů hlučnosti, prašnosti a dalších imisí, má být posuzována až v rámci řízení o umístění stavby. Obdobně se ve vztahu k územnímu plánu vyjádřil Nejvyšší správní soud například v rozsudku ze dne 30. 9. 2021, č. j. 1 As 231/2019-37, nebo Krajský soud v Praze ve svém rozsudku ze dne 8. 7. 2019, č. j. 51 A 17/2019-128.

Lze dodat, že podatel ve svých námitkách omezuje budoucí využití plochy P78 pouze na bydlení, ačkoliv cílem jejího vymezení je vytvoření polyfunkční plochy s charakterem městského centra. Pořizovatel proto zdůrazňuje, že stavby pro bydlení nebudou jediným, ani nutně převažujícím způsobem využití této plochy. V ploše přestavby P78 budou moci vznikat administrativní budovy, komerční objekty, vzdělávací zařízení, sportoviště, další sociální zařízení, plochy městské zeleně atd. Stejně tak je přípustným způsobem využití plochy SO.1 stávající výroba a podmíněně přípustným využitím stavby pro nerušící výrobu odpovídající charakteru daného prostředí.

Pořizovatel proto nesouhlasí s tvrzením podatele, že předpokládané záměry, dle regulativů plochy SO.1, jsou v ploše P78 nerealizovatelné. Již dnes je areál Rybníky obklopen plochami, ve kterých se nachází rodinné domy. Severně od areálu Rybníky vznikla nová obytná čtvrť, přičemž nejbližší rodinný dům je od provozu betonárky vzdálen pouhých 250 metrů. Stejně tak je areál Rybníky obklopen ze západní strany plochami smíšenými obytnými, kde se nejbližší rodinný dům od provozu betonárky nachází cca 360 metrů. Nejbližší bod plochy přestavby P78 se nachází od betonárny cca 180 metrů, každý nový záměr tak bude vzdálen více než 180 metrů od betonárky. **I s ohledem na tyto skutečnosti nepochybuje pořizovatel o realizovatelnosti navrženého způsobu využití plochy přestavby P78.**

#### **K části IV / D. námitek – Absence legitimního důvodu**

V části IV / D. námítky podatel tvrdí, že pro navrhované využití pozemků neexistuje racionální a legitimní důvod, který dle jeho tvrzení není patrný ani z návrhu změny č. 4B územního plánu. Podatel zpochybňuje vhodnost využití plochy přestavby P78 pro vybudování obytné zóny a městského centra a namítá, že vhodnost navrhovaného řešení není v návrhu změny č. 4B územního plánu odůvodněna. Dle podatele nelze vymezení plochy P78 považovat za změnu ve veřejném zájmu, když dochází k poklesu obyvatelstva města Zlína, čímž podatel zpochybňuje potřebu vymezení nových ploch pro bydlení, a naopak vidí veřejný zájem v podpoře zaměstnanosti, která má být změnou č. 4B územního plánu negativně dotčena. Podatel proto považuje změnu č. 4B územního plánu za kontraproduktivní, iracionální a nelegitimní omezení jeho práv. Podatel v této části svých námitek opět omezuje využití plochy přestavby P78 pouze na bydlení a zkrusluje tak snahu a cíle pořizovatele o vytvoření polyfunkční plochy s charakterem městského centra. Pořizovatel proto opětovně zdůrazňuje, že ačkoliv v ploše P78 budou moci být umísťovány také stavby pro bydlení, nepůjde o jediné ani nutně převažující využití této plochy. Budou zde moci vznikat rovněž administrativní budovy, komerční objekty zajišťující nabídku služeb a rozvoj pracovních příležitostí, vzdělávací zařízení, sportoviště, další sociální zařízení, plochy městské zeleně atd. (přičemž zatím není známo, jaké konkrétní stavby v ploše P78, resp. v jejích jednotlivých částech, v budoucnu vzniknou). Stejně tak je přípustným využitím této plochy stávající výroba a podmíněně přípustným využitím stavby pro nerušící výrobu odpovídající charakteru daného prostředí. To vše zajistí rozvoj plochy v souladu s principy udržitelného rozvoje území, aniž by tím bylo

nepřiměřeně zasaženo do práv podatele a dalších vlastníků nemovitostí v lokalitě.

Návrh spočívající ve vymezení funkční plochy SO.1 v ploše přestavby P78 je dostatečně odůvodněn, a to zejména v kapitole C)2. Vymezení zastavitelných ploch, na str. 48 a násl. odůvodnění změny č. 4B územního plánu. Pořizovatel v odůvodnění návrhu jasně popisuje potřebu rozšíření ploch pro bydlení a občanskou infrastrukturu zejména v širším centru města Zlína. Tento zájem je jako klíčové téma obsažen i ve strategickém dokumentu města Zlína „Strategie rozvoje statutárního města Zlín do roku 2030“. Předmětná lokalita je v současné době od zbytku města svým využitím do značné míry izolovaná, ačkoliv se nachází v blízkosti městského centra a ze západní strany navazuje na plochu smíšenou obytnou. Změna funkčního vymezení této lokality proto povede k jejímu oživení a integraci s okolním územím. Dle politické vůle orgánů města, ale i dle aktuálních urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro smíšenou funkci centra města žádoucí.

Pořizovatel řešení považuje za vhodné i z toho hlediska, že se jedná o přestavbu plochy již zastavěné, v blízkosti městského centra, a pro uspokojení výše uvedených potřeb města Zlín tak řešení nevyžaduje rozšiřování zastavěného a zastavitelného území na úkor nezastavěného území.

Cílem města Zlín je tedy plochu přestavby P78 postupně přetvořit v lokalitu, ve které jsou provozovány činnosti odpovídající plochám smíšeným městského centra. Ačkoliv nelze využití této plochy zužovat toliko na plochu pro bydlení, jak činí podatel, pro město Zlín je současně žádoucí, aby v ploše P78 vznikaly i stavby pro bydlení. Důvodem je jednak výše popsaná snaha o udržitelný rozvoj území, jednak i cíl vymezit v blízkosti městského centra další plochy pro bydlení, jak vyplývá z odůvodnění změny č. 4B ÚP.

Pořizovatel odůvodňoval potřebu nových ploch pro bydlení mj. i na základě „Expertního vyjádření II k potřebě bytů a zastavitelných ploch pro bydlení ve statutárním městě Zlín“ (leden, 2023). Expertní vyjádření docházelo, na základě vyhodnocení různých variant vývoje počtu obyvatel města a průměrného počtu obyvatel jednoho bytu, a to i s ohledem na počet neobydlených bytů, k závěru o potřebě cca 4000 nových bytů do roku 2037, z toho cca 2500 nových bytů na nových plochách vymezených v územním plánu. Vyjádření dále vysvětlovalo, že hlavním ním důvodem pro zvýšení podílu ploch pro rodinné domy v centrální části města, vůči domům bytovým je, že v opačném případě dochází k nadměrné suburbanizaci v zázemí města Zlína, která má řadu negativních dopadů na udržitelný rozvoj.

Nicméně k Expertnímu vyjádření II. pořizovatel obdržel řadu námitek a připomínek. Při jejich vyhodnocování bylo zjištěno, že některé použité údaje nebyly jednoznačně podepřeny dohledatelnými statistickými údaji, což by mohlo způsobit nepřezkoumatelnost výpočtu potřeby ploch bydlení. Z toho důvodu se pořizovatel rozhodl udělat výpočet znovu tak, aby byl zcela jednoznačný. Na základě doložených statistických údajů z ČSÚ o vývoji počtu obyvatel, bytů, zalidněnosti obydlí, přírůstku neobydlených bytů a přírůstku bytů v zastavěném území **bylo konsistentně prokázáno**, že město Zlín pro svůj rozvoj do budoucna potřebuje další rozvojové plochy bydlení a to v poměru 48,6 % pro RD a 51,4 % pro BD. Celkem je potřeba vyčíslena na 328 ha ploch. Výpočet včetně odůvodnění je součástí odůvodnění změny 4B. Nový výpočet potřeby vymezení ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a na něm založené nové odůvodnění této potřeby zcela nahrazuje výpočet potřeby dle Expertního vyjádření II a dosavadní odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení na Expertním vyjádření II založené, vyjma přílohy č. 2 Expertního vyjádření II, která se zabývá analýzou velikosti pozemku potřebného pro výstavbu RD. Příloha č. 2 Expertního vyjádření II zůstala podkladem pro nový výpočet potřeby ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a zůstává tak nadále součástí odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení.

Pořizovatel dále vychází z předpokladu, že nedostatek nemovitostí určených k bydlení způsobuje jejich zdražování. Tomuto negativnímu trendu, který je zřetelný ve všech větších městech, se snaží pořizovatel vyhnout právě vymezením ploch, ve kterých budou moci nové byty a rodinné domy vznikat. Pokud má město Zlín efektivně zajistit možnost bydlení pro své občany, včetně vytvoření předpokladů pro to, aby se počet obyvatel města Zlín nadále nesnižoval, **musí k tomu na svém území vytvořit vhodné předpoklady**, např. právě vymezením ploch v rámci územního plánování. Vzhledem k přepokládanému polyfunkčnímu využití plochy přestavby P78, které by mělo vytvořit i nová pracovní místa, je stanovení funkčního využití SO.1 racionálním využitím plochy P78.

Kromě všech výše uvedených skutečností, které zdůvodňují legitimitu a racionalitu vymezení plochy P78, poukazuje pořizovatel na skutečnost, že Ústavní soud ve své judikatuře opakovaně potvrdil, že pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební zákon a jiné právní předpisy, je **rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku** (například nálezy ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 nebo ze dne 12. 5. 2020, sp.zn. III. ÚS 709/19, podle něžž **„Rozhodování o rozvoji spravovaného území je základním právem obce a jde o výkon práva na územní samosprávu zaručeného v čl. 8, čl. 100 odst. 1, čl. 101 odst. 1 a čl. 104 odst. 2 ve spojení s čl. 101 odst. 4 Ústavy České republiky.“** Obdobně se vyjádřil také Nejvyšší správní soud v rozsudcích ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103 nebo ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011-150.

Zároveň podle citovaného nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 482/10 platí, že „**Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlednutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslné podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.**“ V rámci těchto mantinelů je samospráva oprávněna stanovit budoucí způsob využití jednotlivých částí svého území a rovněž tento způsob využití v odůvodněných případech měnit. Podle rozsudku Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 11. 2018, č. j. 2 As 81/2016-157, odst. [240] platí, že: „**V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku.**“ Podle již výše citovaného usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120 jsou pak mj. právě s ohledem na nutnost harmonizace různých zájmů, které se v konkrétním území střetávají, dotčení vlastníci povinni strpět omezení, která pro ně z územního plánu vyplývají, pokud nepřesáhnou spravedlivou míru.

**Požizovatel vzal v potaz jak potřebu a zájem města Zlína vymezit novou plochu pro rozšíření městského centra, tak zájem podatele a dalších vlastníků na zachování dosavadního způsobu využití jejich pozemků a provozů.** Proto také, kromě výslovného zakotvení této možnosti v podmínkách využití nově vymezované plochy SO.1, došlo po prvním veřejném projednání návrhu změny č. 4 k významnému omezení rozsahu této plochy.

Požizovatel také zdůrazňuje, že přeměna plochy P78 na plochu SO.1 je kompromisem rovněž mezi soukromými zájmy vlastníků nemovitostí v lokalitě Rybníky. Společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o., které v ploše P78 vlastní podstatnou část pozemků, požadovaly vymezení plochy SO.1 v celé lokalitě Rybníky, zatímco někteří další vlastníci žádali o zachování stávajícího využití plochy. Pořizovatel s ohledem na oba tyto konkurující zájmy a na stanovené cíle města Zlína na vytváření a rozvoji moderního a udržitelného centra města, přistoupil k navrženému řešení dle změny č. 4B ÚP Zlín. Pořizovatel proto vymezil plochu SO.1 pouze ve východní lokalitě, která se nachází v těsné blízkosti městského centra a v její části mají společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o. většinu pozemků (přičemž tyto společnosti taktéž uplatnily námitky k návrhu změny č. 4B územního plánu, v nichž požadovaly, aby bylo funkční využití celého areálu Rybníky změněno na plochu SO.1) a s ohledem na zájmy ostatních vlastníků výrobních objektů ponechal v západní části lokality Rybníky stávající výrobní plochu. Jelikož změna funkčního využití v ploše P78 umožňuje zachování stávající výrobní činnosti, má pořizovatel, z již výše podrobněji rozvedených důvodů, za to, že předmětná změna funkčního využití plochy P78 nemůže nepřiměřeně zasáhnout do práv vlastníků stávajících výrobních objektů v ploše P78.

**Přijaté řešení tedy představuje kompromis, který umožňuje realizovat oba uvedené zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován, a aniž by byl jakýkoliv z nich významně omezen.** Toto řešení nelze hodnotit jako diskriminační, neboť jeho prostřednictvím nedochází k bezdůvodnému zvýhodnění jedné skupiny vlastníků oproti jiné skupině nacházející se v rovnocenném postavení. Ke zvýhodnění jedné skupiny vlastníků by naopak došlo, pokud by bylo požadavkům podatele bezesbýtku vyhověno. Samotná skutečnost, že podatel považuje změnu funkčního využití části řešeného území za nežádoucí pro své podnikatelské záměry, nemůže vést k závěru, že pro změnu neexistuje legitimní důvod, a jak vyplývá z výše uvedeného, nedochází k faktickému omezení práv podatele.

Stejně tak nemůže být změna č. 4B územního plánu považována za nezákonnou pouze z důvodu, že podatel přijaté řešení považuje za „*nevhodné*“. Námitku nerealizovatelnosti záměrů odpovídajících funkčnímu využití plochy SO.1 poblíž plochy SP již pořizovatel vypořádal výše v části IV / C. Zároveň nelze souhlasit s tvrzením podatele, že budoucí záměry budou v ploše přestavby P78 ze tří strany obklopeny výrobou, když z východní strany navazuje plocha P78 na objekty občanské vybavenosti a ze severní části se nachází plocha zeleně a smíšená obytná s rodinnými domy. Stejně tak v bývalém Baťově areálu, nacházející se z jižní strany plochy přestavby P78 za řekou, dochází v jeho východní části k postupné přeměně na plochy smíšené v centrální zóně.

**Vzhledem k těmto skutečnostem a dalším důvodům, uvedeným v odůvodnění změny č. 4B územního plánu Zlína, zejména v kapitole C)2. Vymezení zastavitelných ploch, na str. 48 a násl., nemůže být změna funkčního využití části areálu Rybníky považována za nedostatečně zdůvodněnou, nelegitimní ani nepřiměřenou.**

**K části IV / E námitek – Excesivní míra zásahu, nepřiměřenost zásahu, rozpor s judikaturou**

V poslední části svých námitek podatel tvrdí, že změnou č. 4B územního plánu dojde k nepřiměřenému zásahu do jeho stávajícího podnikání, neboť změna vylučuje další rozvoj této podnikatelské činnosti. Zásah do práv podatele podle něj

není možné odůvodnit ani veřejným zájmem a řešení je tak v rozporu s § 18 stavebního zákona. Podatel dále namítá, že je změna také v rozporu s judikaturou týkající se kontinuity územního plánování.

K námitce nedodržení kontinuity územního plánování pořizovatel uvádí, že není možné požadavek kontinuity územního plánování vykládat jako požadavek naprosté neměnnosti regulace využití území, neboť takový přístup by byl v rozporu se samotným základním účelem a smyslem územního plánování. Účelem územního plánování je umožnit udržitelný rozvoj konkrétního území při co nejvyšším možném sladění veřejného zájmu a jednotlivých dotčených zájmů soukromých. Územní plánování je sice kontinuálním, avšak zároveň dynamickým procesem. Jak opakovaně konstatovaly soudy, **nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné.** Regulace jednou stanovená pro určitý pozemek ve vlastnictví soukromé osoby **nezakládá legitimní očekávání** spočívající v tom, že tyto podmínky nebudou v budoucnu žádnou změnou dotčeny (srov. například rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011-316). Požadavek kontinuity nemůže znemožnit revizi existujícího stavu. To potvrzuje i rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje že: **„Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.“** Nejvyšší správní soud dále dodává, že **„Územní plánování je prostředkem k harmonizaci poměrů v území a umožňuje sladit veřejný zájem s individuálními zájmy v tomto území. Vlastníci dotčení územním plánováním jsou povinni strpět i bez svého souhlasu omezení, která pro ně vyplývají z územního plánu, nepřesáhnou-li určitou míru, v rámci níž lze taková omezení po každém vlastníkovi bez dalšího spravedlivě požadovat.“** (obdobně rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011-316 nebo rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186).

Napadená změna je navrhována právě na základě revize stávajícího stavu lokality a je reakcí na aktuální potřeby, jak vyplývá z části IV / D. vypořádání námitek podatele. Nejde navíc ani o žádnou skokovou změnu, ale o změnu reagující na dlouhodobý trend v lokalitě, spočívající v jejím postupném otevírání a začleňování do městského centra. Pořizovatel zdůrazňuje, že změnou funkčního využití v ploše P78 nedochází k takovým změnám, které by přetrhávaly dosavadní vývoj v území, neboť je zde i nadále umožněna stávající výroba. **Změnou č. 4B tak nedochází k porušení zásady kontinuity územního plánování.**

Vzhledem k tomu, že v ploše přestavby P78 byla doposud vymezena na většina území plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS) pro vedení silničního koridoru, který však zde nakonec nebude realizován (z důvodu vedení komunikace jinou trasou), **bylo nezbytné v této ploše provést revizi plánovaného funkčního využití.** Pořizovatel je přesvědčen o tom, že vymezením plochy přestavby P78 jako plochy s funkčním využitím SO.1 bylo navrženo řešení, jež dodržuje zásadu minimalizace zásahu, když umožňuje rozvoj města v souladu se stanovenými cíli a zároveň zachovává stávající využití nemovitostí v dané ploše. Současně pořizovatel upozorňuje, že dle výše citované judikatury Nejvyššího správního soudu a Ústavního soudu nemůže být do práv vlastníků pozemků a staveb fakticky zasaženo, když je i přes změnu funkčního využití nadále umožněna stávající podnikatelská činnost. Proto má pořizovatel za to, že navržené řešení plně respektuje zásadu minimalizace zásahu a přispívá k udržitelnému rozvoji města Zlína. Jelikož uvedené podatel rozporuje s odůvodněním, že změna č. 4B nespĺňuje požadavky § 18 stavebního zákona, uvádí k tomu pořizovatel následující.

Dle § 18 odst. 1 stavebního zákona platí, že: **„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“** Dle § 18 odst. 2 stavebního zákona pak platí, že: **„Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“**

Udržitelný rozvoj území stojí na třech pilířích, a to na příznivém životním prostředí, hospodářském rozvoji a soudržnosti společenství obyvatel. Plocha přestavby P78 dle pořizovatele přispívá ke všem třem uvedeným pilířům. Z hlediska cíle zlepšování životního prostředí je žádoucí, aby nedocházelo k dalšímu rozšiřování výroby s výraznými negativními vlivy na okolí v centru města a jeho blízkém okolí. Vzhledem k tomu, že v ploše přestavby P78 bude umožněna stávající výroba v nezměněném objemu, dále také nerušící výroba a stavby pro komerci, přispěje změna č. 4B i k hospodářskému rozvoji města Zlín. Tvzení podatele, že hospodářský rozvoj ve stávajících podnikatelských provozovnách je změnou č. 4B de facto dlouhodobě zcela znemožněn, je tudíž nepodložené. Soudržnost obyvatel bude zajištěna polyfunkčním využitím plochy, ve které vzniknou jak kvalitní veřejná prostranství, objekty občanské vybavenosti, tak i plochy pro bydlení. Pořizovatel tak má za to, že vymezení plochy přestavby P78 s využitím SO.1 je zcela v souladu s udržitelným rozvojem

území.

Pokud by pořizovatel vyhověl podateli, pak by v dané ploše byla umožněna pouze výroba, která by mohla dále zvětšovat svůj objem, s výjimkou výroby, jejíž další nárůst je omezen již dle současné regulace ÚP Zlín. To by mělo za následek zhoršování kvality životního prostředí v centru města. Současné využití také nijak nepřispívá k posilování soudržnosti obyvatel. Jediným pilířem, který by byl tímto řešením posílen, by byl hospodářský rozvoj. Ten by však byl umožněn jen pro průmyslovou výrobu a skladování, ačkoliv hospodářský rozvoj může být posilován i umožněním využití území pro jiné činnosti, například pro služby. **Řešení plochy přestavby P78 proto vyhovuje principům udržitelného rozvoje území.** Pořizovatel dále upozorňuje, že **ze samotné změny územního plánu ještě nelze usuzovat, jaké konkrétní záměry budou v nově vymezené ploše realizovány.** Územní plán stanoví obecné podmínky, které umožňují několik přípustných způsobů využití v ploše P78, mimo jiné, avšak nejen, stavby pro bydlení. Vlastníci stávajících provozoven budou mít právo účastnit se řízení o povolení budoucích staveb, v nichž budou mít příležitost uplatnit konkrétní námítky. Pokud by tyto stavby nepřiměřeně zasahovaly do práv podatele či jiných vlastníků, budou tyto námítky muset být zohledněny příslušnými správními orgány (srov. výše citované usnesení Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 3667/17). Nelze proto dojít k závěru, že navržené vymezení plochy P78 je nepřiměřené, tím méně pak nezákonné, jen na základě abstraktní obavy podatele z budoucích dopadů navržené změny na využití jeho pozemků a nemovitostí.

Proces změny územního plánu nicméně nepředstavuje pouze realizaci soukromých zájmů dotčených vlastníků, ale také, resp. především, vyvažování těchto soukromých zájmů navzájem a ve vztahu k zájmu veřejnému (srov. například rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 5. 2013, č. j. 7 AOs 4/2012-31 a další již výše citovanou judikaturu). V daném případě pořizovatel takové vyvažování provedl, a to s výsledky, které jsou popsány v odůvodnění změny. Zájmům podatele a dalších vlastníků, kteří podali námítky, bylo do značné míry vyhověno tím, že došlo k podstatnému zmenšení plochy přestavby P78 pouze na východní část areálu Rybníky.

Pořizovatel tedy uzavírá, že ve fázi pořízení změny územního plánu byly zájmy podatele zohledněny dostatečně. Řešené území bylo na základě racionálního kritéria přirozeně rozděleno na dvě části, přičemž západní části se změna č. 4B ÚP Zlín nijak přímo nedotýká a ve východní části bylo změnou č. 4B ÚP Zlín změněno funkční využití na plochu smíšenou v centrální zóně – městské centrum, která umožní zachování stávající výroby v nezměněném objemu. Vzhledem k tomu, že vlastníci nemovitostí v ploše přestavby P78 budou moci i nadále provozovat svoji podnikatelskou činnost, nezasáhne změna do práv těchto vlastníků nepřiměřeným způsobem. Tím spíše nemůže takto zasáhnout do práv podatele a dalších vlastníků nemovitostí mimo samotnou plochu přestavby P78. Navíc je nutné zohlednit také legitimní zájem na dosažení stanovených cílů města, podpořený politickým rozhodnutím zastupitelstva, na oživení lokality a její začlenění do urbanistické koncepce města jako plochy využitelné pro polyfunkční městské centrum.

**Pořizovatel má s ohledem na výše uvedené za to, že výsledné řešení je kontinuální změnou v území, která respektuje zásadu minimalizace zásahu do práv dotčených vlastníků.**

## 7. Luděk Vajdák

Námítka ze dne 30. 8. 2023

V souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), podávám jako vlastník nemovitosti zaps. na LV 23002 k.ú. Zlín námítky proti návrhu změny územního plánu města Zlín, označené jako č. 4 B.

### 1. Námítka proti návrhové lokalitě U18

Změnou územního plánu má dojít ke změně části stabilizovaných ploch SP, V, Z\* a části zastavitelných ploch DS č. 141 a 142 na plochu smíšenou obytnou SO.1 č. 1184.

a) Návrhem je především přihlíženo jednostranným zájmům navrhovatele a není nedáván prostor zájmům stávajících uživatelů lokality. Vytvářet plochy pro bydlení přímo v průmyslovém areálu je proti základním cílům a úkolům územního plánování ve smyslu Zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu §18 a §19. Stávající areál Rybníky, ale i nedaleký areál býv. podniku Svit je využíván zejména pro výrobu a skladování, mj. elektrické energie a tepla, což je v přímém konfliktu s návrhem změny U18 pro bydlení.

b) Návrh změny ÚP je v rozporu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje (dle Úplného znění Zásad územního rozvoje po vydání Aktualizace č. 4)

„Dbát při podpoře stabilizace a rozvoje hospodářských funkcí na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách především na“:

- vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů výrobní činnosti na bydlení, především situováním nových ploch pro obytnou zástavbu s dostatečným odstupem od průmyslových nebo zemědělských areálů

c) Návrh změny je v rozporu s prioritami pro zajištění udržitelného rozvoje a úkoly pro územní plánování vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR. (PÚR ČR úplné znění závazné od 1. 9. 202, Republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území čl. 24a Kapitola 2):

- Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

## 2. Námitka proti návrhové lokalitě R06

Změnou územního plánu má dojít ke změně části stabilizované plochy V na zastavitelnou plochu DS č. 142. Dopravní plocha by tak zasahovala do stavby technického vybavení na poz. p.č. st. 8413, k.ú. Zlín, hlavní rozvodny el. energie pro průmyslový areál Zlín – Rybníky, ve vlastnictví společnosti Teplárna Zlín, s.r.o. Tato poskytuje služby distribuce el. energie na hladině VN a NN vlastníkům a uživatelům průmyslového areálu.

### Rozhodnutí o námitce:

**Námitka se zamítá.**

#### **Odůvodnění:**

Podatel v úvodu svých námitek uvádí, že v areálu Rybníky vlastní nemovitosti zapsané na LV č. 23002 k. ú. Zlín. Podatel neuvádí, jakým způsobem se změna č. 4B územního plánu dotýká těchto nemovitostí, ani jakým způsobem změna č. 4B územního plánu zasáhne do jeho práv. Nemovitosti zapsané na LV č. 23002 v k. ú. Zlín se nachází mimo plochu přestavby P78, kterou se mění funkční využití ve východní části areálu Rybníky na SO.1. Nemovitosti podatele jsou sice dotčeny vymezeným koridorem pro silniční dopravu DS č. 115, avšak tento dopravní koridor je součástí již platného územního plánu Zlína a změna č. 4B územního plánu se ani z tohoto hlediska nijak nedotýká nemovitostí podatele.

Otázkou, zda jsou změnou územního plánu dotčeni i vlastníci nemovitostí v plochách, jejichž podmínky využití se touto změnou územního plánu nemění, se zabýval Nejvyšší správní soud například v rozsudku ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, v němž dovodil, že: *„Dotčenost se ovšem nevyčerpává ani v hranicích mechanicky vnímaného „sousedění“ pozemků či staveb určitých vlastníků s těmi pozemky či stavbami, na něž přímo dopadá změna územního plánu; dotčen totiž může být - ovšem spíše jen výjimečně – i vlastník pozemku (stavby) vzdálenější, má-li zamýšlená změna územního plánu takovou povahu, že při jejím provedení je reálné podstatné ovlivnění poměrů i na tomto pozemku (stavbě). „Dotčení“ se proto musí posuzovat materiálně, s důkladným uvážením poměrů příslušné lokality, konkrétních pozemků (staveb), ve vztahu, k nimž se dotčenost posuzuje, a povahy změn územního plánu.“* (obdobně např. v rozsudcích Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2022, č. j. 2 As 272/2020-81, nebo ze dne 17. 7. 2020, č. j. 2 As 58/2019-80.) Lze rovněž poukázat na usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. III. ÚS 3667/17, v němž Ústavní soud konstatoval, že za situace, kdy *„I po předemětné změně funkčního využití daných ploch v novém územním plánu se tedy stěžovatel může nadále věnovat činností provozovaným na základě dosavadních rozhodnutí a povolení“* platí závěr, že *„Práva stěžovatele vlastnit majetek (užívat své pozemky) a podnikat na něm tak nemohla být v důsledku regulace územním plánem v současnosti fakticky dotčena.“* Obdobně ve vztahu k otázce aktivní procesní legitimace k podání návrhu na soudní přezkum územního plánu nebo jeho části konstatoval Nejvyšší správní soud v usnesení svého rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009 – 120 (v odst. 36 a 37), že tento návrh může zásadně podat *„jen taková osoba, která má přímý a nezprostředkovaný vztah k nějaké části území, které je územním plánem regulováno“*, tedy vlastník (spoluvlastník) pozemku nebo jiné nemovitě a oprávněný z věcného práva k takovému věcm, přičemž *„Výjimečně je též představitelné, aby aktivní procesní legitimace byla dána i tehdy, tvrdí-li návrhovatel, který sám není vlastníkem nemovitosti ani nemá právo k takové cizí věci na území regulovaném územním plánem, že jeho vlastnické právo nebo jiné absolutní právo k nemovitosti nacházející se mimo území regulované územním plánem by bylo přímo dotčeno určitou aktivitou, jejíž provozování na území regulovaném územním plánem tento plán (jeho změna) připouští. Typicky půjde o vlastníka pozemku sousedícího s územím regulovaným územním plánem, který by mohl být dotčen určitou aktivitou, jejíž vlivy se významně projeví i na jeho pozemku (např. exhalacemi, hlukem, zápachem apod.) nebo které povedou k významnému snížení hodnoty jeho majetku.“*

Z citované judikatury lze dovodit závěr, že **vlastník pozemků či staveb, které se nenachází přímo v ploše, již se týká změna územního plánu, může být touto změnou na svých dotčen pouze výjimečně**, v případě, že zamýšlená změna může reálné a podstatně ovlivnit poměry na tomto pozemku či stavbě a práva podatele k nim.



Pozemky ve vlastnictví podatele nejsou zahrnuty do předmětné změny č. 4B ÚP Zlína, konkrétně do plochy přestavby P78. S touto plochou přestavby P78 pozemky podatele ani přímo nesousedí. **Přípustné způsoby využití pozemků podatele podle územního plánu zůstávají zachovány.** Ve vztahu k výkonu vlastnických práv podatele k jeho nemovitostem a k možnostem jeho podnikatelské činnosti na a v těchto nemovitostech tak nedochází změnou č. 4B ÚP k žádné změně.

V ploše přestavby P78 má být nově umožněno využití pro plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum, které má z hlediska vlivů na okolí významně nižší dopad než využití území pro dopravní infrastrukturu a k výrobní a skladovací činnosti dle současného znění územního plánu. Proto lze důvodně předpokládat, že vlastníci nemovitostí v okolí plochy P78, včetně podatele, nebudou na svých vlastnických právech k těmto nemovitostem v důsledku změny č. 4B územního plánu přímo dotčeni ve smyslu zvýšení imisní či obdobné zátěže.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a citované judikatuře **lze považovat za sporné, zda je podatel změnou č. 4B územního plánu Zlín, v aktuálně navrženém znění, skutečně „dotčen“ ve svých vlastnických právech** k nemovitostem, které v areálu Rybníky vlastní. Je zřejmé, že nemovitosti podatele se nenachází přímo v ploše, již se týká změna územního plánu, ani s touto plochou bezprostředně nesousedí. Dále je zjevné, že podatel bude i po vydání změny č. 4B moci užívat své nemovitosti k činnostem provozovaným na nich a v nich na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Lze rovněž důvodně předpokládat, že v důsledku změny vymezení plochy P78 nedojde k výraznějšímu zatížení sousedních nemovitostí exhalacemi, hlukem, zápachem apod., než jaké by bylo důsledkem současné regulace předmětné plochy, ale naopak ke snížení této zátěže.

S přihlédnutím k obecné zásadě, podle níž platí, že nabízí-li se dvojnásobný výklad právní úpravy, je na místě zvolit ten, který poskytuje větší ochranu právům jednotlivce (například nálezný Ústavního soudu ze dne 28. 11. 2003 sp. zn. II. ÚS 254/01 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 2. 2007, č.j. 4 As 75/2006-52) má přes výše uvedené pochybnosti pořizovatel za to, že je na místě považovat podatele za oprávněného k podání námitek vůči proti navržené změně č. 4B, konkrétně k vymezení plochy přestavby P78.

#### **K části 1. námitek – námitka proti návrhové lokalitě U18:**

Podatel namítá, že vymezení plochy přestavby P78 přihlíží pouze k zájmům navrhovatele, aniž by byly váženy zájmy stávajících uživatelů nemovitostí v průmyslovém areálu Rybníky. Dále namítá, že vymezení ploch pro bydlení v průmyslovém areálu je proti cílům a úkolům územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona že navrhované funkční využití v ploše P78 je v rozporu se stávajícím využitím průmyslového areálu Rybníky. Podatel dále zpochybňuje soulad navrhované změny č. 4B územního plánu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje, a to z důvodu údajného nedodržení dostatečného odstupu plochy pro bydlení od průmyslových areálů. Stejně tak namítá, že je změna č. 4B územního plánu v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, a to konkrétně s prioritou pro zajištění udržitelného rozvoje území čl. 24a kapitoly 2, která se taktéž týká zachování dostatečného odstupu od průmyslových areálů v případě vymezení ploch pro bydlení.

Pořizovatel konstatuje, že při řešení výsledné regulace plochy přestavby P78 vzal v potaz jak potřebu a zájem města Zlína vymezit novou plochu pro rozšíření městského centra, tak zájem podatele a dalších vlastníků na zachování dosavadního způsobu využití jejich pozemků a provozů. Proto také, kromě výslovného zakotvení této možnosti v podmínkách využití nově vymezované plochy SO.1, došlo po prvním veřejném projednání návrhu změny č. 4 k významnému omezení rozsahu této plochy.

Pořizovatel také zdůrazňuje, že přeměna plochy P78 na plochu SO.1 je kompromisem rovněž mezi soukromými zájmy vlastníků nemovitostí v lokalitě Rybníky. Společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o., které v ploše P78 vlastní podstatnou část pozemků, požadovaly vymezení plochy SO.1 v celé lokalitě Rybníky, zatímco někteří další vlastníci žádali o zachování stávajícího využití plochy. Pořizovatel s ohledem na oba tyto konkurující zájmy a na stanovené cíle města Zlína na vytváření a rozvoji moderního a udržitelného centra města, přistoupil k navrženému řešení dle změny č. 4B ÚP Zlín. Pořizovatel proto vymezil plochu SO.1 pouze ve východní lokalitě, která se nachází v těsné blízkosti městského centra a v její části mají společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o. většinu pozemků (příčemž tyto společnosti taktéž uplatnily námitky k návrhu změny č. 4B územního plánu, v nichž požadovaly, aby bylo funkční využití celého areálu Rybníky změněno na plochu SO.1) a s ohledem na zájmy ostatních vlastníků výrobních objektů ponechal v západní části lokality Rybníky stávající výrobní plochu. Jelikož změna funkčního využití v ploše P78 umožňuje zachování stávající výrobní činnosti, má pořizovatel, z již výše podrobněji rozvedených důvodů, za to, že předmětná změna funkčního využití plochy P78 nemůže nepřiměřeně zasáhnout do práv vlastníků stávajících výrobních objektů v ploše P78.

**Přijaté řešení tedy představuje kompromis, který umožňuje realizovat oba uvedené zájmy, aniž by byl jeden z nich**

**absolutně preferován, a aniž by byl jakýkoliv z nich významně omezen.** Tímto řešením nedochází k bezdůvodnému zvýhodnění jedné skupiny vlastníků oproti jiné skupině nacházející se v rovnocenném postavení. Ke zvýhodnění jedné skupiny vlastníků by naopak došlo, pokud by bylo požadavkům podatele bezesbytku vyhověno.

Výše uvedené je také v souladu s konstantní judikaturou. Například podle dále citovaného nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 482/10 platí, že „**Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíselně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.**“ V rámci těchto mantinelů je samospráva oprávněna stanovit budoucí způsob využití jednotlivých částí svého území a rovněž tento způsob využití v odůvodněných případech měnit. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 11. 2018, č. j. 2 As 81/2016-157, odst. [240] platí, že: „**V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku.**“ Podle usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, jsou pak mj. právě s ohledem na nutnost harmonizace různých zájmů, které se v konkrétním území střetávají, dotčení vlastníci povinni strpět omezení, která pro ně z územního plánu vyplývají, pokud nepřesáhnou spravedlivou míru.

S tvrzením o porušení cílů a úkolů územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona nemůže požizovat souhlasit. Dle § 18 odst. 1 stavebního zákona platí, že: „**Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.**“ Dle § 18 odst. 2 stavebního zákona pak platí, že: „**Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.**“

Udržitelný rozvoj území stojí na třech pilířích, a to na příznivém životním prostředí, hospodářském rozvoji a soudržnosti společenství obyvatel. Plocha přestavby P78 dle pořizovatele přispívá ke všem třem uvedeným pilířům. Z hlediska cíle zlepšování životního prostředí je žádoucí, aby nedocházelo k dalšímu rozšiřování výroby s výraznými negativními vlivy na okolí v centru města a jeho blízkém okolí. Vzhledem k tomu, že v ploše přestavby P78 bude umožněna stávající výroba v nezměněném objemu, dále také nerušící výroba a stavby pro komerci, přispěje změna č. 4B i k hospodářskému rozvoji města Zlín. Soudržnost obyvatel bude zajištěna polyfunkčním využitím plochy, ve které vzniknou jak kvalitní veřejná prostranství, objekty občanské vybavenosti, tak i plochy pro bydlení. Pořizovatel tak má za to, že vymezení plochy přestavby P78 s využitím SO.1 je zcela v souladu s udržitelným rozvojem území.

Pokud by pořizovatel vyhověl podateli, pak by v dané ploše byla umožněna pouze výroba, která by mohla dále zvětšovat svůj objem, s výjimkou výroby, jejíž další nárůst je omezen již dle současné regulace ÚP Zlín. To by mělo za následek zhoršování kvality životního prostředí v centru města. Současné využití také nijak nepřispívá k posilování soudržnosti obyvatel. Jediným pilířem, který by byl tímto řešením posílen, by byl hospodářský rozvoj. Ten by však byl umožněn jen pro průmyslovou výrobu a skladování, ačkoliv hospodářský rozvoj může být posilován i umožněním využití území pro jiné činnosti, například pro služby. **Řešení plochy přestavby P78 proto vyhovuje principům udržitelného rozvoje území.** Změna č. 4B územního plánu je také v souladu s § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona, neboť změna funkčního využití plochy přestavby P78 na SO.1 představuje řešení, které není pouhou realizací soukromých zájmů dotčených vlastníků, ale také, resp. především, je vyvažováním těchto soukromých zájmů navzájem a ve vztahu k zájmu veřejnému (srov. například rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 5. 2013, č. j. 7 Aos 4/2012-31 a další již výše citovanou judikaturu), jak bylo uvedeno výše.

V souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona se pořizovatel zabýval i rozvojem území v souladu s přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami území, uvedené je doloženo na str. 27 a násl. odůvodnění změny č. 4B. V odůvodnění se věnoval také naplnění úkolů územního plánování dle § 19 stavebního zákona, a to každým jednotlivým úkolem zvlášť. **Dle pořizovatele tak byl zcela naplněn požadavek odůvodnění souladu změny č. 4B územního plánu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona.**

Tvrzení podatele, že navrhované funkční využití není v souladu se stávajícím využitím, není důvodné. Pořizovatel především uvádí, že aktuálně je na většině navržené plochy přestavby P78 vymezena plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS), pro silniční koridor č. 141, 142. Toto vymezení zcela znemožňuje jakoukoli výstavbu v této části areálu Rybníky, s výjimkou staveb pro dopravu (jde o faktickou stavební uzávěru). Naopak změna č. 4B územního plánu již povolené způsoby využití areálu Rybníky (tj. stávající výrobu) **plně respektuje**, neboť v ploše přestavby P78 bude umožněna stávající výroba v nezměněném objemu. **Změna č. 4B územního plánu tak směřuje ke sjednocení funkčního využití plochy přestavby P78 s ohledem na aktuální způsoby využití i na plánovaný rozvoj města.**

K přeměně ploch výrobních na plochy smíšených v centrální zóně – městské centrum (SO.1) ostatně již v minulosti došlo ve východní části bývalého Bařova areálu, v blízkosti autobusového a vlakového nádraží, a to územním plánem Zlín z roku 2011 a jeho následnými změnami č. 2 a č. 3A a 3C územního plánu Zlín. Postupná proměna plochy přestavby P78 tak navazuje na tyto již provedené změny, které postupně začleňují historicky výrobní plochy do městského centra. Historicky byl výrobní areál Rybníky uzavřeným výrobním areálem jednoho vlastníka. Nyní se jedná o areál otevřený, kde provozuje výrobní činnost několik subjektů. Vedle provozů těchto subjektů se v areálu dále nachází pošta, univerzita, fitness centra, kavárna apod. Napadená změna na tento stav, kdy areál nadále neslouží jen průmyslové výrobě, navazuje a kontinuálně jej rozvíjí.

Podatel v této části svých námitek omezuje využití plochy přestavby P78 pouze na bydlení a zkresluje tak snahu a cíle pořizovatele o vytvoření polyfunkční plochy s charakterem městského centra. Pořizovatel proto zdůrazňuje, že ačkoliv v ploše P78 budou moci být umístovány také stavby pro bydlení, nepůjde o jediné ani nutně převažující využití této plochy. Budou zde moci vznikat rovněž administrativní budovy, komerční objekty zajišťující nabídku služeb a rozvoj pracovních příležitostí, vzdělávací zařízení, sportoviště, další sociální zařízení, plochy městské zeleně atd. (přičemž zatím není známo, jaké konkrétní stavby v ploše P78, resp. v jejich jednotlivých částech, v budoucnu vzniknou). Stejně tak je přípustným využitím této plochy stávající výroba a podmíněně přípustným využitím stavby pro nerušící výrobu odpovídající charakteru daného prostředí. **V současné chvíli však nelze říci, jaké konkrétní záměry zde budou umístěny a kde konkrétně budou umístěny, a proto nelze ani hodnotit důsledky, které budoucí výstavba bude mít. Pořizovatel má však za to, že řádně povolená výrobní činnost, která dodržuje podmínky provozu dané povolením, může koexistovat se smíšenou zástavbou v ploše přestavby P78.**

Pořizovatel rovněž nespatřuje tvrzený rozpor s požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace, neboť vymezení plochy přestavby P78 plně respektuje požadavky na minimalizaci negativního vlivu průmyslových areálů na bydlení stanovené v Politice územního rozvoje a v Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje. Pro plochu přestavby P78 je využití území pro umístování akusticky chráněných staveb (bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu a vzdělávání, staveb pro zdravotní a sociální účel, jakož i funkčně obdobných staveb) pouze jako podmíněně přípustné využití území za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě Rybníky. Ochrana před negativními vlivy dosavadního způsobu využití území na chráněné stavby bude tudíž zajištěna.

Pro úplnost je třeba dodat, že pro stanovení funkční plochy SO.1 v předmětné lokalitě bylo vydáno souhlasné stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje ze dne 20. 4. 2022 s podmínkou umístováním akusticky chráněných staveb (rodinné a bytové domy, stavby pro školní výchovu a vzdělávání atd.) pouze jako podmíněně přípustné za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě.

Co se týče požadavků Politiky územního rozvoje, podatel zde zdůrazňuje pouze cíl (24a), aniž by se zabývali tím, že změna č. 4B přispěje k naplnění i jiných cílů Politiky územního rozvoje. Pořizovatel má však za to, že změna č. 4B je přínosem, i co se týče splnění cíle (24a). Konkrétně je zde uveden požadavek: „*Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu.*“ Změna č. 4B územního plánu uvedenému požadavku přispívá, když zmenšuje čistě průmyslovou lokalitu Rybníky a v ploše přestavby P78 do budoucna umožňuje pouze stávající výrobu v nezměněném objemu a novou nerušící výrobu. Změna č. 4B územního plánu nicméně přispívá také např. ke splnění cíle (16) tj. dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků; cíle (17) tj. vytvářet předpoklady pro vytváření pracovních příležitostí; cíle (18) tj. k podpoře vyváženého a polycentrického rozvoje sídelní struktury; cíle (19) tj. vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields) a hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území); cíle (28) tj. pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu. Zároveň navržená změna přispívá i k obdobně formulovaným cílům stanoveným Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje, jak vyplývá z odůvodnění změny č. 4B územního plánu (na str. 14–22).

Co se týče samotného požadavku na dostatečný odstup ploch pro bydlení od stávající průmyslové výroby, který mají za cíl jak politika územního rozvoje, tak i zásady územního rozvoje, pořizovatel zdůrazňuje, že plocha P78 není plochou čistě

obytnou, ale plochou smíšenou v centrální zóně, u které nelze předpokládat, že bude jejím dominantním využitím bydlení. Pořizovatel v odůvodnění několikrát zdůraznil, že se jedná o plochu přeměny (transformace), nikoliv o nově zastavitelnou plochu. Již v rámci platného územního plánu jsou vymezeny plochy smíšené obytné (SO), které přímo sousedí s průmyslovým areálem Rybníky, a to ze západní strany, a dále jsou v blízkosti ze severní strany vymezeny i nové plochy specificky pro bydlení. Požadavek dostatečného odstupu je třeba hodnotit dle konkrétní situace v území. Vzhledem k tomu, že Krajská hygienická stanice vydala ke změně č. 4B územního plánu své souhlasné stanovisko (ze dne 30. 4. 2022), **považuje pořizovatel podmínky politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje z hlediska ochrany veřejného zdraví před negativními vlivy za dodržené. Namítané nedodržení požadavků Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Zlínského kraje proto pořizovatel považuje za nedůvodné.**

#### **K části 2. námitek – námitka proti návrhové lokalitě R06**

Podatel namítá, že změnou vedení silničního koridoru (DS č. 142) má dojít na pozemku parc. č. st. 8413 v k. ú. Zlín, na kterém je hl. rozvodna el. energie pro průmyslový areál Rybníky, ke změně části stabilizované plochy (V) na zastavitelnou plochu (DS). S touto změnou podatel nesouhlasí, neboť tím bude zasaženo do hl. rozvodny el. energie, která zásobuje el. energií jeho nemovitosti.

Pravobřežní komunikace v úseku Prštné – Podbaba, pro kterou je v návrhu změny č. 4B územního plánu ve východní lokalitě areálu Rybníky stanovená plocha DS č. 141, 142, neohrozí provoz hl. rozvodny el. energie. Ačkoliv pro tuto komunikaci dojde ke změně části stabilizované plochy (V) na zastavitelnou plochu (DS), do samotné stavby hl. rozvodny komunikace, tak jak je navržena, nezasáhne. Proveditelnost této komunikace byla ověřena studií – konkrétně „Studie vedení kapacitní silnice – pravobřežní komunikace v úseku Prštné – Podbaba“ z července r. 2020 (Dopravně inženýrská kancelář). Studie prověřila vedení kapacitní komunikace od východního ramene křižovatky ulic Nábřeží x Přímá (k. ú. Prštné) po světelnou křižovatku místní komunikace s průtahem silnice II/490.

### **8. CREAM SICAV, a.s., MH-Investment s.r.o., VIZIA a.s.**

Námitka ze dne 29. 8. 2023

Magistrát města Zlína, oddělení prostorového plánování, středisko územního plánování, jako pořizovatel zveřejnil veřejnou vyhláškou v souladu s ustanovením § 52 v návaznosti na § 53 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), oznámení o konání opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína a Vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína na udržitelný rozvoj území. Současně pořizovatel poučil o možnosti uplatnit k návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína (dále jen „Změna č. 4B“) stanoviska, připomínky a námítky, a to nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání, tj. do 30. 8. 2023 včetně.

Podatelé, jako vlastníci dotčených nemovitostí, tímto podávají k návrhu Změny č. 4B své níže uvedené **námítky dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.**

#### **I. Obsah námítky**

**Podatelé nesouhlasí s tím, aby byla plocha přestavby P78 výrazně zmenšena, a tím byla plocha SO.1 č. 1184 vymezena pouze ve východní části lokality Rybníky, přičemž v západní části by zůstala vymezena plocha SP – smíšená výrobní.** Podatelé navrhují, aby plocha SO.1 č. 1184 byla rozšířena na celou lokalitu Rybníky, tedy aby i v její západní části bylo stávající využití plochy SP (smíšená výrobní) změněno na SO.1 (smíšená v centrální zóně – městské centrum), obdobně jako tomu bylo v původním návrhu změny č. 4 Územního plánu Zlína z roku 2022.

#### **II. Území dotčené námitkou**

Lokalita areálu Rybníky – plocha přestavby P78 (U18 – plocha SO.1 č. 1184).

#### **IV. Odůvodnění námítky**

##### **a) Funkční využití lokality nezatěžující okolí**

Lokalita Rybníky (dále jen „lokalita“) se nachází v těsné blízkosti městského centra, přičemž ze své západní strany navazuje na plochu smíšenou obytnou a z východní strany na polyfunkční plochy městského centra.

Současné funkční využití lokality je z většiny plocha smíšená výrobní a ve zbytku doprava silniční. Současné využití plochy smíšené výrobní v předmětné lokalitě, v níž se aktuálně nachází objekty využívané k podnikání v oblasti kovovýroby, gumárenství či betonové výroby, je limitem pro udržitelný rozvoj města. Ponechání stávajícího funkčního využití SP by do budoucna umožnilo další rozšiřování intenzivní průmyslové výroby, pod kterou spadá i výroba koksů, chemických látek, hnojiv, plastů atd., spojená s významným zatížením životního prostředí, zejména znečišťováním ovzduší. K tomu se dále přidává problém dopravní zátěže. Všechny tyto negativní vlivy dopadají zejména na okolní

zástavbu, určenou k bydlení (v ploše SO na západní straně lokality).

Podatelé mají za to, že je v zájmu města vymezovat v blízkosti městského centra a ploch pro bydlení takové funkční využití sousedních ploch, aby nezatěžovalo své okolí imisemi hluku a prachu a dalšími negativními vlivy, spojenými s průmyslovou výrobou. Tímto způsobem byla postupně měněna i východní část Bařova areálu. Ta je již kompletně zakomponována v městské funkci (komerce, administrativa, bydlení, občanská vybavenost), čímž byla nahrazena původní funkce výrobní. Tento přístup je v souladu s žádoucím směřováním města Zlín, které zakládá svůj rozvoj na udržitelnosti a inovaci.

Právě vymezení celé lokality pod funkční využití SO.1 – plochy smíšené v centrální zóně – městské centrum, umožní takovýto udržitelný rozvoj města. Je nepochybné, že rozvíjející se města se orientují zejména na služby a popř. na výrobu lehkou, nezatěžující své okolí negativními vlivy. Funkční využití SO.1 takový rozvoj umožňuje, neboť dle platného územního plánu města Zlín jsou přípustným využitím v těchto plochách stavby pro komerční zařízení, veřejného občanského vybavení a podmíněně přípustným jsou stavby pro nerušící výrobu, která charakterem a významem odpovídá danému prostředí. Zároveň je pro lokalitu stanovena podmínka zpracování urbanistické studie a to by mělo být zachováno ve vztahu k jakémukoli rozvoji ať již v výrobním (V nebo SP) či pro plochu SO.1.

Uvedený regulativ SO.1 umožňuje také zachování **stávající výroby v nezměněném objemu**, a proto nebude omezovat ani stávající podnikatele v oblasti výroby. Změna funkčního využití celé lokality na SO.1 tak umožní městu postupně transformovat podnikatelské aktivity v lokalitě udržitelnějším směrem, podpořit tím inovaci a zvýšit kvalitu života obyvatel města. Současně touto změnou nedojde k nepřiměřenému zásahu do práv současných vlastníků a podnikatelů, neboť ti budou moci i nadále pokračovat ve stávající výrobě. Jediným limitem bude, že nebudou moci své výrobní aktivity do budoucna rozšiřovat. Právě zamezení rozšiřování současné výroby (jako jsou kovovýroba, betonárna, gumárenství atd.) umožní postupnou změnu lokality, která bude probíhat kontinuálně dle současných urbánních trendů.

Podatelé proto zdůrazňují, že stanovení funkčního využití SO.1 pro celé území lokality je krokem, který umožní jak výrobu, tak i rozvoj služeb, a zároveň bude postupně transformovat lokalitu na oblast bez negativních vlivů na okolí. Funkční využití SO.1 je proto kompromisem, který neznevýhodňuje současné vlastníky a výrobce a nijak neznehodnocuje jejich pozemky a který umožňuje udržitelnější rozvoj města Zlín.

Pro úplnost podatelé dodávají, že pro stanovení funkční plochy SO.1 v celé lokalitě bylo vydáno souhlasné stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje ze dne 20. 4. 2022, a to s podmínkou umístěním akusticky chráněných staveb (rodinné a bytové domy, stavby pro školní výchovu a vzdělávání atd.) pouze jako podmíněně přípustné za předpokladu zajištění ochrany před hlukem ze stávajících zdrojů hluku v průmyslové lokalitě. Dle podatelů podmínka krajské hygienické stanice dokládá, že aktuální výrobní činnosti v lokalitě je rušivá a omezující pro obyvatele města. Pro podatele, ve vztahu k budoucímu využití jimi vlastněných pozemků v lokalitě, není zpracování územních, hlukových a obdobných studií, které zajistí udržitelný rozvoj města, překážkou. Naopak budou ve vztahu k lokalitě jako celku na těchto studiích, které zajistí rozvoj v souladu s ochranou životního prostředí, trvat.

## **b) Funkční využití ploch dle strategického směřování města Zlín**

Město Zlín se v rámci svých strategických dokumentů zavázalo k harmonickému rozvoji Zlína a k prostorovému plánování, které bude přispívat k ekonomickému rozvoji celé Zlínské aglomerace. Urbanisticky má rozvoj Zlína vytvářet podmínky pro zvýšení kvality všech obyvatel města, a proto je třeba v rámci stanovení koncepcí vycházet z udržitelných principů současného urbanismu. Město Zlín tak má pečovat a rozvíjet své území v souladu s aktuálními potřebami a moderními trendy, aby nevytvářelo nepřiměřenou zátěž.

Pokud je prioritou města vytvoření rozvojové urbanistické koncepce města, která umožní dosažení cíle růstu počtu obyvatel na 100.000 při zachování kvalitního životního prostředí a dostupnosti širokého spektra infrastruktury občanské vybavenosti, pak město nemůže současně plánovat zachování rozsáhlých výrobních areálů v těsné blízkosti městského centra. Velké výrobní areály, náročné na prostorové požadavky, jsou v rozporu s tímto prioritním cílem města Zlín. Naopak by město mělo podporovat rozvoj ploch, jejichž funkční využití umožní širokou škálu služeb, komerčních prostor a staveb občanské vybavenosti, stejně tak jako výstavbu pro bydlení, bez nadměrné zátěže okolí.

Další prioritou města je dle citované strategie zlepšování životního prostředí, ke kterému má dojít zejména snížením znečištění ovzduší a snížením hlukové zátěže. Zejména v případě hluku je významným zdrojem právě průmyslová výroba probíhající v předmětné lokalitě. Město by tak mělo dle stanoveného cíle postupovat tak, aby tato hluková zátěž byla snižována. Žádné z prioritních opáření nezahrnuje rozšiřování průmyslové výroby s prokazatelnými negativními vlivy na okolí.

**Podatelé z výše uvedených důvodů požadují stanovení funkčního využití SO.1 pro celou lokalitu Rybníky, neboť je to v souladu s prioritním směřováním města dle jím přijatých strategických dokumentů.**

### c) Veřejný zájem na udržitelném rozvoji města

V zájmu města je vymezení nových smíšených obytných ploch, kde postupně dojde k výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů, staveb pro bydlení apod. Tento účel je v souladu se zájmem na dalším rozvoji výstavby ve městě Zlín tak, jak byl popsán výše v uvedeném strategickém dokumentu. Funkční určení dotčené lokality plochou smíšenou obytnou povede k oživení dané lokality, která je v současné době od zbytku města do značné míry svým využitím izolovaná, ačkoliv se nachází v blízkosti městského centra a ze západní strany navazuje na plochu smíšenou obytnou. Dle politické vůle zastupitelstva města, ale i dle aktuálních urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro smíšenou funkci města žádoucí. Je zřejmé, že naplnění tohoto cíle může znamenat určitý limit pro vlastníky pozemků v okolních plochách, nicméně, jak bude vysvětleno níže, jedná se o limit racionální a přiměřený.

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10, platí, že: „*Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.*“

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že **obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.**

Podatelé mají za to, že politická vůle na rozvoji města Zlín je jasně vyjádřena ve prospěch udržitelného rozvoje města, jehož ekonomický rozvoj není založen na průmyslové výrobě, ale naopak na znalostní ekonomice s vysokou přidanou hodnotou, na nových progresivních odvětvích průmyslu a služeb. Současně ekonomický rozvoj města má být rozvíjen v souladu s potřebami občanů města, kterými jsou potřeba bydlení, občanské vybavenosti a kvalitního veřejného prostranství. Tyto cíle představují veřejný zájem města v rámci procesu územního plánování. Jak dokládá výše citovaná judikatura, může město tento veřejný zájem zhmotnit právě v regulaci územního plánu. **Limitem města jsou zákonné předpoklady, nikoliv soukromý zájem vlastníků pozemků, který neodpovídá potřebám města.**

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011–316 plyne, že **nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné**, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

Proces změny územního plánu nepředstavuje pouze realizaci soukromých zájmů dotčených vlastníků, ale také, a především vyvažování těchto soukromých zájmů navzájem a ve vztahu k zájmu veřejnému (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 5. 2013, č. j. 7 AOs 4/2012–31). V případě aktuálního návrhu změny č. 4B město vyhovělo čistě soukromým zájmům, když podstatně zmenšilo plochu přestavby P78. Podatelé námitek k původnímu návrhu změny č. 4 územního plánu, zveřejněné v roce 2022, však nemají právo na to, aby jejich požadavkům bylo beze zbytku vyhověno, a to ani s ohledem na skutečnost, že vlastní významnou část pozemků v dotčené průmyslové lokalitě. Město přitom má z pozice pořizovatele územního plánu vyvažovat soukromé zájmy v lokalitě navzájem a současně tyto soukromé zájmy se zájmem veřejným.

Řešení, které navrhuje podatelé, vyvažuje všechny tyto zájmy – jak soukromé na zachování výroby, tak i veřejné na rozvoji města udržitelným směrem v souladu se stanovenými prioritami. Město se proto nemusí obávat nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků pozemků v předmětné lokalitě, když stanoví plochu SO.1 pro celou lokalitu Rybníky. **Změna funkčního využití lokality z plochy výrobní smíšené na plochu obytnou smíšenou je kompromisem soukromých zájmů a zároveň je plně v souladu se zájmem veřejným.**

### V.Závěr

Ze všech výše uvedených důvodů tedy **podatelé nesouhlasí s tím, aby byla plocha přestavby P78 zmenšena pouze na východní část lokality Rybníky tak, jak je nyní navržena v rámci změny č. 4B.** Podatelé požadují, aby plocha přestavby P78 obsahovala celou lokalitu areálu Rybníky a aby na celé této ploše přestavby P78 bylo stanoveno funkční využití SO.1.

## **Rozhodnutí o námitce:**

### **Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

#### **K části IV. a) námitek – Funkční využití lokality nezatěžující okolí**

Podatelé požadují stanovení funkčního využití SO.1 v celé ploše průmyslového areálu Rybníky a tento požadavek odůvodňují negativními vlivy současné průmyslové činnosti v areálu Rybníky, které dopadají na okolní plochy pro bydlení. Zvětšení plochy přestavby P78 přispěje dle podatelů k udržitelnému rozvoji města a zároveň tím nebude zasaženo do práv současných vlastníků, kteří zde budou moci i nadále provozovat stávající výrobu v nezměněném objemu.

Aktuálně je na většině území východní lokality Rybníky, odpovídající ploše přestavby P78, vymezena plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS) pro silniční koridor č. 141, 142 a dále, na výrazně menší ploše, plocha smíšená výrobní (SP) a plocha výroby a skladování (V). Pro účely územního plánování byla pořízena „*Studie vedení kapacitní silnice – pravobřežní komunikace v úseku Prštné-Podbaba*“, která upravila vymezení silničního koridoru č. 141, 142 tak, že je nově veden podél řeky, z jižní lokality Rybníky. Úprava vymezení tohoto koridoru je mj. okolností, pro kterou bylo nezbytné v této ploše provést revizi plánovaného funkčního využití. Vzhledem k uvedené potřebě revize funkčního využití východní části lokality Rybníky a současně s ohledem na zájmy a cíle města rozšířit plochy městského centra, přistoupil pořizovatel k výslednému řešení.

Cílem města Zlín je plochu přestavby P78 postupně přetvořit v lokalitu, ve které jsou provozovány činnosti odpovídající plochám smíšeným městského centra. Pro město Zlín je současně žádoucí, aby v ploše P78 vznikaly i stavby pro bydlení. Důvodem je jednak snaha o udržitelný rozvoj území, jednak i cíl vymezit v blízkosti městského centra další plochy pro bydlení, jak vyplývá z odůvodnění změny č. 4B ÚP Zlín.

Pořizovatel poukazuje na skutečnost, že Ústavní soud ve své judikatuře opakovaně potvrdil, že pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební zákon a jiné právní předpisy, je **rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku** (například nálezy ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 nebo ze dne 12. 5. 2020, sp.zn. III. ÚS 709/19, podle něž **„Rozhodování o rozvoji spravovaného území je základním právem obce a jde o výkon práva na územní samosprávu zaručeného v čl. 8, čl. 100 odst. 1, čl. 101 odst. 1 a čl. 104 odst. 2 ve spojení s čl. 101 odst. 4 Ústavy České republiky.“** Obdobně se vyjádřil také Nejvyšší správní soud v rozsudcích ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103 nebo ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011-150.

Zároveň podle citovaného nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 482/10 platí, že **„Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“** V rámci těchto mantinelů je samospráva oprávněna stanovit budoucí způsob využití jednotlivých částí svého území a rovněž tento způsob využití v odůvodněných případech měnit. Podle rozsudku Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 11. 2018, č. j. 2 As 81/2016-157, odst. [240] platí, že: **„V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku.“** Podle již výše citovaného usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120 jsou pak mj. právě s ohledem na nutnost harmonizace různých zájmů, které se v konkrétním území střetávají, dotčení vlastníci povinni strpět omezení, která pro ně z územního plánu vyplývají, pokud nepřesáhnou spravedlivou míru.

**S ohledem na výše citovanou judikaturou přistoupil pořizovatel k vymezení plochy SO.1 pouze ve východní části průmyslového areálu Rybníky. Výsledné řešení přispěje k udržitelnému rozvoji města Zlín a zároveň ochrání práva současných vlastníků v průmyslovém areálu Rybníky.**

#### **K části IV. b) námitek – Funkční využití ploch dle strategického směřování města Zlín**

Podatelé dále odkazují na strategický dokument „*Strategie rozvoje statutárního města Zlín do roku 2030 – ZLÍN 2030*“ a tvrdí, že nelze plánovat zachování rozsáhlých výrobních areálů v blízkosti městského centra, pokud město Zlín usiluje o zachování kvalitního životního prostředí a současně cílí na zvyšování obyvatelstva. Cílem města je také snižování znečištění ovzduší a hlukové zátěže. Pokud má být těchto cílů dosaženo, je dle podatelů nutné rozšířit funkční využití SO.1 na celou lokalitu Rybníky.

Poživatel k uvedenému uvádí, že podatelé zdůrazňují pouze pasáže strategického dokumentu, které odůvodňují jejich námítky. Citované cíle a priority nejsou však jediným cílem města Zlín a pořizovatel nemůže bezpodmínečně prosazovat podateli uváděné cíle, aniž by vážil a poměřoval práva dotčených vlastníků v lokalitě Rybníky.

Poživatel má současně za to, že změna č. 4B územního plánu přispěje k uvedeným cílům. Stanovení plochy přestavby P78 ve východní části průmyslového areálu Rybníky je racionálním řešením, neboť v této části je areál blíže městskému centru. Změna č. 4B územního plánu umožňuje v ploše přestavby P78 stávající výrobu v nezměněném objemu a nerušící výrobu, což z dlouhodobého hlediska přispěje ke snížení jak hlukové zátěže, tak i ke snížení znečištění ovzduší. Pořivatel zdůrazňuje, že se jedná o postupnou transformaci východní části areálu Rybníky, která přispěje k vytvoření kvalitních veřejných prostranství, stejně jako ploch pro bydlení.

#### **K části IV. c) námitek – Veřejný zájem na udržitelném rozvoji města**

Podatelé dále tvrdí, že vymezení nových ploch smíšených obytných je v zájmu města. Podatelé odkazují na judikaturu Ústavního a Nejvyššího správního soudu, na základě které tvrdí, že pořizovatel má vyhovět zájmu města a stanovit plochu SO.1 v celé lokalitě Rybníky. Tím bude dle podatelů zajištěno řešení, které je kompromisem soukromých zájmů a zároveň je plně v souladu se zájmem veřejným.

Poživatel vzal v potaz jak potřebu a zájem města Zlína vymežit novou plochu pro rozšíření městského centra, tak zájem podatelů na rozšíření plochy SO.1 a také zájem ostatních vlastníků na zachování dosavadního způsobu využití jejich pozemků a provozů. Pořivatel tak zdůrazňuje, že přeměna plochy P78 na plochu SO.1 je kompromisem mezi soukromými zájmy vlastníků nemovitosti v lokalitě Rybníky. Podatelé, kteří v ploše P78 vlastní podstatnou část pozemků, požadovaly vymezení plochy SO.1 v celé lokalitě Rybníky, zatímco někteří další vlastníci žádali o zachování stávajícího využití plochy. Pořivatel s ohledem na oba tyto konkurující zájmy a na stanovené cíle města Zlína na vytváření a rozvoji moderního a udržitelného centra města, přistoupil k navrženému řešení dle změny č. 4B ÚP Zlín. Pořivatel proto vymezil plochu SO.1 pouze ve východní lokalitě, která se nachází v těsné blízkosti městského centra a v její části mají podatelé většinu pozemků, a s ohledem na zájmy ostatních vlastníků výrobních objektů ponechal v západní části lokality Rybníky stávající výrobní plochu.

**Přijaté řešení tedy představuje kompromis, který umožňuje realizovat oba uvedené zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován, a aniž by byl jakýkoliv z nich významně omezen.** Prostřednictvím tohoto řešení nedochází k bezdůvodnému zvýhodnění jedné skupiny vlastníků oproti jiné skupině nacházející se v rovnocenném postavení. Ke zvýhodnění jedné skupiny vlastníků by naopak došlo, pokud by bylo požadavkům podatelů bezvýhradně vyhověno.

Poživatel tedy uzavírá, že ve fázi porizení změny územního plánu byly zájmy podatelů zohledněny dostatečně. Řešené území bylo na základě racionálního kritéria přirozeně rozděleno na dvě části, přičemž západní části se změna č. 4B ÚP Zlín nijak přímo nedotýká a ve východní části bylo změnou č. 4B ÚP Zlín změněno funkční využití na plochu smíšenou v centrální zóně – městské centrum, která umožní transformaci území v souladu se zásadou udržitelného rozvoje a dalšími stanovenými cíli města. **Poživatel má s ohledem na výše uvedené za to, že výsledné řešení je kontinuální změnou v území, která respektuje konkurující si zájmy dotčených vlastníků, stejně jako veřejný zájem města Zlín na rozvoji plochy přestavby P78.**

#### **9. Vojtěch a Jana Mynaříkovi**

Námítka ze dne 16. 8. 2023

Ve smyslu § 52 odst. 2 stav. zák. si tímto dovoluujeme vznést námítky proti návrhu změny č. 4B Územního plánu města Zlína, a to v části, která se nás přímo dotýká. Jedná se o nový návrh plochy č. 1177 (lokality U95), který má představovat veřejné prostranství na pozemku v našem SJM (p.č. 1439/1, k.ú. Štípa). S takovým návrhem tímto vyslovujeme kategorický **nesouhlas a žádáme vypuštění této plochy č. 1177 z předmětného návrhu změny územního plánu.** Zřízení veřejného prostranství na našem pozemku bude znamenat jeho přímé znehodnocení, neboť takový pozemek bude přístupný všem a proti naší vůli, a bude neprodatelný. Tento postup je v rozporu s naším právem vlastnit majetek zaručeným Listinou základních práv a svobod. V návrhu změny územního plánu navíc postrádáme srozumitelné odůvodnění a vysvětlení toho, proč zde musí být zřízeno veřejné prostranství, **přestože ho není k dosažení uváděného cíle potřeba,** a také jsou nedohledatelné konkrétní podmínky využití takové plochy.

Je nám známa existence v daném území platné územní studie č. S0.2 č. 298 z r. 2021. Tato studie již byla schválena městem Zlín a řeší přitom jak obsluhu dané lokality, tak přístup k ní (včetně přístupu k pozemkům v našem vlastnictví - p.č. 1439/1 a 1433/2, k.ú. Štípa, mj. formou sjezdu z navržené budoucí pozemní komunikace), stejně tak řeší propojení s ul. Nová cesta a ul. U Pekárny. Nová komunikační síť navržená dle předmětné (ze strany města odsouhlasené) územní studie je zcela dostatečná (pro vozidla, pěší, i cyklisty), a navazuje na ulici Zimní, která je již zhotovena a v provozu, a



zajišťuje tak oproti předchozímu stavu nejrychlejší a nejpohodlnější propojení dané lokality s ul. Nová cesta. Zřízení veřejného prostranství v navrhovaném místě (mj. na našem pozemku) je proto zcela nadbytečné, neúčelné a kontraproduktivní.

Tímto namítáme, že vůbec nebyla žádným způsobem prokázána potřeba tohoto veřejného prostranství, neboť obsluha této nové lokality SO.2 č. 298, jak výše uvedeno, je plně a dostatečně zajištěna a stejně tak její propojení s ul. Nová cesta skrze ul. Zimní, když toto nové propojení v daném území v zásadě nahradilo dnes již nepotřebné původní propojení přes provizorní panelový chodník, který vede přes pole před naší nemovitostí. Toto nevhodné panelové propojení „přes pole“ (i když dnes již komunikačně zjevně nepotřebné a nadbytečné) má být dle schválené územní studie posunuto (v úseku několika desítek metrů před naší nemovitostí) o cca 6 m směrem od našeho pozemku, kde bude zbudována nová pozemní komunikace (pro pěší i vozidla), která současný panelový chodník nahradí a naváže na již provozovanou ul. Zimní a dále také naváže na pokračování panelového chodníku jihozápadním směrem podél ul. Nová cesta. Návrh plochy č. 1177 je tedy v tomto ohledu v nesouladu s územní studií, kde je toto již řešeno a vyřešeno. Předmětný návrh zasahuje do území, které je danou územní studií již naplánováno, a naopak může znemožnit zvelebení dané lokality a zmařit záměr na vybudování kýžené nové komunikační sítě, která by přitom usnadnila přístup až k naší nemovitosti. Plocha č. 1177 představuje nedobrovolný a přitom evidentně úplně zbytečný zásah do našeho vlastnického práva. Nejenže tedy přijdeme o nový přístup k naší nemovitosti, ale zároveň v zásadě přijdeme i o náš pozemek, který bude zcela neuváženě a bezúčelně učiněn veřejným.

**Návrh plochy č. 1177 je nezákonný.** Nejsou známy ani konkrétní podmínky pro využití této plochy, není známo, až na výjimky, na jakých konkrétních pozemcích se má tato plocha vůbec nacházet. Podle našeho názoru někteří sousedi tak ani netuší, že jejich pozemek má být návrhem plochy č. 1177 v podstatě bez jakékoliv náhrady vyvlastněn, aniž by s tím vyslovili souhlas, a již nebudou moci, stejně jako my, dále užívat své pozemky tak, jako doposud a jak by mohli, pokud by zde veřejné prostranství nebylo.

Navíc ani není zřejmé, zda sousedé (vlastníci sousedních nemovitostí), kteří mají své pozemky již oploceny mají svůj plot odstranit, či co mají tedy vlastně dělat. Předmětný návrh považujeme za nesmyslný a nešetrný. Nikoliv nezbytným způsobem a nad jakoukoliv spravedlivou míru bezprostředně tedy omezuje naše vlastnická práva a práva dalších obyvatelů a vlastníků pozemků, ze kterých má být učiněno veřejné prostranství, kterého není potřeba. Není vysvětleno a odůvodněno, z jakého důvodu tento návrh plochy č. 1177 (na úkor našich zájmů) „dupluje“ vztahy již vyřešené územní studií, a nevysvětluje, z jakého důvodu je tedy přímo zasahováno do našeho vlastnického práva, když to není vůbec potřebné. V textu návrhu se navíc uvádí úplně něco jiného, než co je vyobrazeno ve výkresové části návrhu změny územního plánu. Daný návrh je na první pohled zmatečný.

Návrh plochy č. 1177 je v rozporu s obecnými požadavky m1 využívání území (vyhl. 501/2006 Sb.). Nový požadavek na veřejné prostranství je v nesouladu s požadovanými parametry, např. nemožnost zachování odstupu od plotů, které jsou na hranici pozemků.

Návrh není proporcionální vůči intenzitě zásahu do našeho vlastnického práva, zejména s přihlédnutím k tomu, že předmětného návrhu není vůbec potřeba, není tedy naplněno kritérium potřeby. Proto následek zařazení dané nové plochy do územního plánu není vůbec úměrný sledovanému cíli, a nevyhovuje tedy ani kritériu proporcionality v užším slova smyslu. Návrh je vůči nám, jako oprávněným vlastníkům, zcela nedůvodně diskriminační a přestože má tento návrh sloužit především nám a sousedům, tak paradoxně jde proti nám, proti našim oprávněným zájmům a je plně v náš neprospěch.

V konečném důsledku je pak porušena tzv. zásada subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnického práva, když v tomto ohledu dále namítáme, že z návrhu změny územního plánu nelze zjistit, jakým způsobem se zpracovatel dané změny územního plánu vypořádal s vlastnickými vztahy v ploše č. 1177, kde je v zásadě navrhováno „vyvlastnění“. Zřízení plochy č. 1177 lze považovat za nedomyšlené a její zařazení do územního plánu při nejmenším za nešťastné.

Ze všech uvedených důvodů proto žádáme, aby byly naše připomínky projednány na jednání dne 23. 8. 2023 a plocha č. 1177 (veřejné prostranství) byla z návrhu změny územního plánu bez dalšího zcela vypuštěna. V opačném případě nebudeme mít jinou možnost, než se domáhat našich práv soudní cestou a domáhat se zrušení územního plánu. Pevně však věříme, že k takové situaci nebude muset dojít a tato situace bude vyřešena vypuštěním dané plochy.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění:

**Plocha P\*1177 je z návrhu vypuštěna – vypuštění bude předmětem řešení změny č. 4C.** Veřejná prostranství budou řešena podle aktuálního stavu v katastru nemovitostí a po realizaci dopravního systému v ploše SO.2 298 při další aktualizaci územního plánu nad aktuálním mapovým podkladem.

## **10. Libor Mynařík, zastupuje Mgr. Viktor Hunal**

Námitka ze dne 18. 8. 2023

### **1) Plocha č. 1177 (změnová lokalita U05)**

Podatel trvá na úplném vynětí plochy č. 1177 (P\* veřejné prostranství) z návrhu změny č. 4B ÚP, a to z níže uvedených důvodů. Tuto námitku podatel vznesl již v námitkách z 21. 4. 2022 podaných v návaznosti na veřejné projednání návrhu změn č. 4 ÚP, které se konalo dne 14. 4. 2022. Jakkoli dle pořizovatele ÚP bylo této námitce údajně vyhověno (k tomu dokument označený jako „17.OOP\_Zm.č.4B\_ÚP Zlína.pdf“), dle zjištění podatele nebyla plocha č. 1177 z návrhu změny ÚP vyňata, a i nadále je obsažena v textové i grafické části ÚP (v nezměněné podobě).

Podatel trvá na zohlednění výsledků evidované územní studie č. SO.2 č. 298 (dále jen „ÚS“), jak požadováno již schválenou změnou ÚP č. 4A, čehož přímým důsledkem je nezbytnost vynětí plochy č. 1177 z návrhu změny ÚP.

Dle návrhu změny č. 4B ÚP byla plocha č. 1177 vymezena za následujícím účelem:

#### a) „zajištění obsluhy zastavitelné plochy SO.2 č. 298 a přístupu k ní“:

Z ÚS však vyplývá, že obsluha této plochy, jakož i přístup k ní, a obsluha a přístup k okolním nemovitostem (zejména pozemkům p.č. 1440 a 1433/2, k.ú. Štípa) jsou plně zajištěny prostřednictvím plánovaných nových komunikačních sítí (vč. komunikací pro pěší a cyklisty) a technické infrastruktury. Evidovaná ÚS, jež musí být respektována, tyto návaznosti řeší. Jakékoliv vymezení nových ploch jako je plocha č. 1177, které by mělo sloužit ke stejnému účelu, je proto zcela nadbytečné, a v daném případě rovněž problematické a neuvážené, neboť způsobem rozporným se zákonem zcela nepřiměřeně a také zjevně nepotřebně je přímo zasahováno do vlastnických práv mnoha vlastníků (viz dále). Nebyla prokázána potřeba vymezení této zcela nové plochy veřejného prostranství.

Rovněž stavební zákon ukládá pořizovateli územního plánu povinnost vycházet mimo jiné z územně analytických podkladů (v tomto případě ze schválené a evidované ÚS), které popisují stav území (srov. § 25 a § 47 odst. 1 a 2 stav. zák.), což v daném případě není dodrženo. Srov. § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

#### b) „zajištění propojení komunikace ul. U Pekárny s komunikací Nová cesta (tj. s komunikací III/4912) v místě stávajícího panelového chodníku“:

Toto propojení je plně zajištěno i bez vymezení plochy č. 1177, tj. stejně jako doposud. V návaznosti a ve smyslu evidované ÚS má pouze dojít v úseku dlouhém cca 50 m (na pozemku p.č. 1444/106, k.ú. Štípa, ve vlastnictví podatele), k nahrazení aktuální provizorní „komunikace pro pěší“ (nyní v podobě panelového chodníku) novou řádnou komunikací pro pěší v podobě chodníku min. šíře 1,5 m, která pak v souladu s ÚS bude dále navazovat na pokračování panelového chodníku na pozemku p.č. 1444/101, k.ú. Štípa.

Kýžené propojení komunikace ul. U Pekárny s komunikací III/4912 je pak rovněž a především zajištěno (oproti předchozímu stavu) také nově zbudovanou pozemní komunikací na pozemcích p.č. 1438 a p.č. 1438/2, k.ú. Štípa (tj. ul. Zimní), když pozemky pod touto komunikací, společně s touto komunikací, které jsou ve vlastnictví společnosti Confratelli s.r.o., budou ve smyslu dohody uzavřené s městem Zlín (pozn.: smlouva mezi podatelem a městem Zlín ze dne 12.7.2023, č. 4000221372) předány do vlastnictví města (tj. budou učiněny veřejnými za účelem kýženého propojení s ul. U Pekárny a obsluhy plochy SO.2 č. 298, a to bez nutnosti vymezení veřejného prostranství). Do vlastnictví a správy města nadto bude dle předmětné smlouvy s městem předána také navazující budoucí komunikace na pozemcích 1444/146, 1444/105, 1444/201, 1444/99 a 1444/145, k.ú. Štípa.

Vzhledem k uvedenému lze proto uzavřít, že je zajištěna vnitřní i vnější dopravní obsluha dané lokality i její napojení na komunikační síť (Nová cesta). Plocha č. 1177 je v přímé kolizi a v rozporu s ÚS. Pokud tedy proklamovaným účelem návrhu nové plochy č. 1177 mělo být „vytvoření podmínek přístupu k plochám zastavitelným určeným pro bydlení a zlepšení jejich obslužnosti“, jak se uvádí v návrhu změny ÚP, a z čehož lze jednoznačně dovodit, že funkce navrhovaného veřejného prostranství má být pouze tzv. „obslužná (komunikační)“, pak je potřeba zdůraznit, že tyto podmínky již byly v území vytvořeny, a to přímo evidovanou ÚS, která musí být respektována.

Plochy č. 1177 proto jednak není potřeba (není splněna podmínka komunikační nezbytnosti a jednak by bylo její zanesení do ÚP v rozporu s oprávněnými zájmy vlastníků pozemků, které se v dané ploše nachází (viz dále), jakož i v rozporu s ÚS.

Návrh plochy č. 1177 je (vedle své nadbytečnosti) také zcela nepřezkoumatelný pro nedostatek odůvodnění, což bez

dalšího způsobuje jeho nezákonnost, když zejména:

a) absenteje jednoznačné vymezení pozemků, kterých by se měla plocha č. 1177 vůbec týkat;

b) textová část ÚP je v rozporu s výkresovou částí ÚP. Z textové části návrhu ÚP se podává (k tomu dokument 5.298\_text\_oduvodneni\_zmeny\_c04B.pdf), že plocha č. 1177 se měla původně dotýkat pozemků p.č. 1443, 1439/2, 1439/1, 1434/2, a 1438, k.ú. Štípa, což však neodpovídá výkresové části, která do této plochy s největší pravděpodobností zahrnuje i skupinu mnoha dalších pozemků, které však nejsou v návrhu změn ÚP blíže nijak specifikovány. Pozemek p.č. 1438, k.ú. navíc ani neexistuje.

V rozporu s výše uvedeným se pak na str. 62 odůvodnění návrhu změny ÚP (k tomu viz dokument 5.298\_text\_oduvodneni\_zmeny\_c04B.pdf) dále uvádí, že do dané plochy mají mimo výše uvedených pozemků patrně spadat také pozemky 1439/3, 1434/2, a 1438/2, 1438/1, k.ú. Štípa. K tomu dlužno dodat, že pozemky č. 1443, 1439/2, 1439/1, 1439/3, 1434/2, a 1438/2 a 1438/1 jsou části soukromých zahrad (vyjma pozemku 1438/2), z čehož některé z těchto pozemků jsou i oploceny (např. pozemek p.č. 1439/3 či 1438/1).

Zmatečnost vymezení plochy č. 1177 je pak dále prohloubena tím, že nad rámec výše zmíněného má do plochy č. 1177 snad spadat také blíže nevynešená a neurčená část pozemku p.č. 1444/105, 1444/103, 1444/106 a 1444/101, k.ú. Štípa (k tomu str. 63 dokumentu 5.298\_text\_oduvodneni\_zmeny\_c04B.pdf, kde se uvádí: „Po veřejném projednání byla plocha mírně upravena – rozšířena o části pozemků parc. č. 1444/105, 1444/103, 1444/106 a 1444/101.“), přitom veškeré tyto pozemky (vyjma pozemku 1444/101) se nachází uvnitř hranice území, které je již vymezeno a vyřešeno prostřednictvím ÚS, a ani na těchto pozemcích tedy plochu č. 1177 (veřejné prostranství) zkrátka a dobře vymezit nelze. Také v tomto ohledu je tedy navržená plocha č. 1177 v přímém rozporu s ÚS.

Oprávnění vlastníci se tak proti takové změně nemohou ani bránit, jelikož neví, zda se jich navrhovaná příslušná změna ÚP vůbec týká či nikoliv.

c) absenteje naprosto přesné, jasné, určité a srozumitelné odůvodnění návrhu na začlenění plochy č. 1177 do ÚP. V tomto směru lze poukázat na konstantní judikaturu Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“), příkladmo lze uvést Rozhodnutí NSS sp. zn. 2 As 295/2015 ze dne 24. 3. 2016, dle kterého „zásadní funkční změny, které se dotýkají vlastnických práv subjektů v územních plánech, musí být odůvodněny naprosto přesně, jasně, určitě a srozumitelně, aby nebylo možno mluvit o zneužití práva a svévoli“, a zároveň zde NSS vyslovil také povinnost odůvodnit vymezení ploch veřejného prostranství na pozemcích v soukromém vlastnictví s ohledem na zásadu subsidiarity a minimalizace zásahu do vlastnického práva.

Podatel namítá, že v daném případě nejsou splněny ani elementární nároky kladené závaznými právními předpisy a judikaturou NSS na odůvodnění ÚP.

d) absenteje stanovení podmínek pro umístění plochy č. 1177 v posuzovaném území a stanovení konkrétních podmínek pro její využití (ve smyslu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve které jsou uvedeny specifické požadavky na obsah ÚP, tj. výrokové části a jeho odůvodnění).

Podatel zdůrazňuje, že zřízení navržené plochy č. 1177 je navíc v rozporu s obecnými požadavky na využívání území při vymezení ploch a pozemků a při stanovování podmínek jejich využití stanovených vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Nové vymezení plochy č. 1177 by mj. např. znemožnilo i zachování odstupů od plotů, které jsou na hranicích dotčených pozemků.

Jakékoliv zřízení plochy č. 1177 je navíc závislé zejména na vlastnických vztazích a jejich vypořádání, jež nejsou předmětem územního plánování (přitom jen výše jmenované pozemky jsou ve vlastnictví více než deseti různých vlastníků). Také z tohoto důvodu je navrhováno vynětí této plochy č. 1177 z návrhu změny ÚP. Jen pro úplnost nutno dodat, že v navrhované ploše č. 1177 se nenachází ani jeden pozemek, který by byl ve vlastnictví města.

Plocha č. 1177 není majetkem, který by naplňoval veřejné potřeby. Naopak se zdá, že plocha č. 1177 byla navržena bez bližšího zkoumání konkrétních podmínek v území a bez posouzení její nezbytnosti a bez dodržení zásady proporcionality a bez jakéhokoliv zhodnocení zásahu do práv jednotlivců, zejména do práva vlastnického a práva na podnikání. Mohlo by zde platit přísloví, dle kterého i dobrými úmysly je dlážděna cesta do pekel. Zřízení tohoto neúčelného veřejného prostranství (v pásu širokém necelých 5 m) přinese více škody než užitku, zdlouhavé soudní spory o platnost a zákonnost takové změny ÚP a soudní spory o náhradu způsobených škod a s tím spojené náklady, a přitom zcela zbytečně. Těmto negativním důsledkům lze stále předejít, a to vynětím plochy č. 1177 z návrhu ÚP. Jakkoli je v návrhu změny č. 4B ÚP uvedeno, že ÚS byla vzata na vědomí a nebude do ní nijak zasahováno, nebylo již přihlédnuto k samotnému obsahu a účelu této ÚS, která řeší obslužnost celé lokality 298, a to např. i obslužnost pozemků p.č. 1442, 1441, 1440 a 1433/2,

k.ú. Štípa, a je tedy zajištěn i žádaný „přístup ke stavebním pozemkům s oboustranným obestavěním v rámci stávající plochy smíšené obytné (SO)“.

Schválením Změny č. 4B ÚP v této podobě (s navrženou plochou č. 1177) dojde k nezákonnému zásahu do výkonu vlastnického práva vlastníků nemovitostí nacházejících se v této ploše. Tento zásah přesahuje spravedlivou míru. Např. podatel je vlastníkem mj. pozemku p.č. 1439/2, k.ú. Štípa, kde hodlá umístit a zbudovat několik parkovacích míst sloužících pro obsluhu jeho rodinného domu umístěného na pozemku p.č. 1440, k.ú. Štípa, a zároveň pro účely podnikání jeho manželky v oblasti krásy a zdraví (tj. pro klienty jejího studia nově zbudovaného v dané nemovitosti). Zřízení veřejného prostranství na pozemku p.č. 1439/2, k.ú. Štípa v zásadě učiní soukromý majetek podatele (jenž bude na vlastní náklady podatele zhodnocen a uzpůsoben jeho potřebám) majetkem veřejným („přístupným všem bez omezení“, bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru) a zcela nepřiměřeným způsobem (a přitom zjevně nepotřebným) způsobí zřejmý zásah do jeho ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (k tomu čl. 11 Listiny a ust. § 1012 NOZ, které je projevem ústavního příkazu čl. 11 Listiny na zákonné úrovni, dle kterého: „*Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.*“), neboť de facto dojde k vyvlastnění majetku podatele, jakož i k zásahu do práva podnikat (k tomu čl. 26 odst. 1 Listiny), jelikož bude zmařen i podnikatelský záměr, k jehož realizaci je dostupnost parkovacích míst na pozemku podatele (p.č. 1439/2, k.ú. Štípa) nezbytná, a bude zcela zmařena finanční investice. Jednoznačně tak dojde ke znemožnění využití pozemku podatele k jeho účelu. V neposlední řadě pak umístění plochy č. 1177 znamená přímé ohrožení realizace stavebního záměru předpokládaného a vymezeného v ÚS, se kterým přitom město již vyslovilo souhlas ve smlouvě ze dne 12.7.2023, č. 400022137, což vzhledem k finančním návaznostem tohoto projektu a mnoha souvisejícím smlouvám a již přijatým závazkům zúčastněných stran bude jednoznačně znamenat přímé vyvolání sporu o finanční náhrady vůči městu v řádu nejméně mnoha desítek milionů korun českých, a také zde zcela zbytečně.

Podatel namítá, že v daném případě je rovněž porušena zásada subsidiarity a minimalizace zásahu, což taktéž činí předmětný návrh změny ÚP v podobě plochy č. 1177 nezákonným. K tomu ustálená judikatura NSS, příkladmo Usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009- 120, kterým bylo judikováno, že: „*Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).*“

*Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru (...).“*

V posuzovaném případě však návrh plochy č. 1177 vzhledem k rozhodným okolnostem tohoto případu, podmínkám v území a existenci evidované ÚS neobstojí. Nejsou dodrženy zásada subsidiarity a zásada minimalizace zásahu. Pro plochu č. 1177 neexistují přezkoumatelné a optikou konstantní judikatury NSS udržitelné důvody, a návrh plochy č. 1177 nadto neobstojí ani v testu „spravedlivé míry“, testu „přiměřenosti“, a v testu proporcionality, když také atributy těchto dodatečných předpokladů nejsou pro danou změnu naplněny.

Návrh plochy č. 1177 přesahuje nezbytnou míru (této plochy není vůbec třeba) a není šetrný k oprávněným zájmům vlastníků nemovitostí nacházejících se v navržené ploše č. 1177 a je k nim diskriminační. Přijetím změny ÚP v podobě zřízení plochy č. 1177 bude porušena také zásada předvídatelnosti a oprávněného očekávání, které podatel měl a má v souvislosti s vlastnictvím nemovitostí v dané lokalitě. Je zde přitom naprostá absence veřejného zájmu, který by ospravedlňoval takový zjevně nepřiměřený zásah do vlastnického práva podatele, s nímž podatel jako oprávněný vlastník nemovitostí, na kterých má být zřízeno veřejné prostranství, nesouhlasí.

Veřejné prostranství není žádnou zcela nepostradatelnou společenskou potřebou, která by ospravedlnila nedobrovolný zásah do vlastnického práva. K tomu ostatně i odborná literatura (např. HUNEŠ, Karel, MÁCHA, Aleš, RANDUSOVÁ, Eva. Veřejné prostranství a jeho platný vznik. Právní rozhledy, 2017, roč. 25, č. 10, s. 370., srov. ČERNÍN, Karel. Veřejná prostranství, terra incognita. Právník, 2016, roč. 155, č. 10, s. 815). Pro vznik veřejného prostranství zákon možnost nuceného omezení a vyvlastnění proti vůli vlastníka nikde explicitně neuvádí. V případě vzniku veřejných prostranství se nejedná o nucené omezení vlastnického práva, jak to předpokládá čl. 11 odst. 4 Listiny. Pokud zákon neumožňuje proti vůli vlastníka vznik veřejného prostranství, což je i tento případ, je a contrario souhlasu vlastníka pozemku vždy třeba. K tomu, aby veřejné prostranství mohlo vzniknout v mezích zákona, je tedy třeba vždy souhlasu vlastníka. K tomu ustálená judikatura Ústavního soudu, příkladmo viz náleží Ústavního soudu ze dne 9. 1. 2008, sp. zn. II. ÚS 268/06, odst. 29. – 31., který je plně aplikovatelný na posuzovaný případ. Pokud tedy tato vůle věnovat svůj pozemek pro vznik veřejného

prostranství neexistuje, jako tomu je zde, nemůže veřejné prostranství platně vzniknout.

Ze všech výše uvedených důvodů podatel navrhuje, aby bylo vymezení plochy č. 1177 znovu projednáno a z návrhu ÚP zcela vyřato, a to zejména pro svou nezákonnost, doprovázenou neopodstatněností, neúčelností a nadbytečností, jakož i pro přímou kolizi a rozpor s evidovanou ÚS, pro rozpor s Vyhláškou, a zároveň pro zcela nepřiměřený a zjevně nezákonný zásah do vlastnických práv vlastníků pozemků nacházejících se v nově navržené ploše č. 1177, a do práva na podnikání.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

**Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění:

**Plocha P\*1177 je z návrhu vypuštěna - vypuštění bude předmětem řešení změny č. 4C.** Veřejná prostranství budou řešena podle aktuálního stavu v katastru nemovitostí a po realizaci dopravního systému v ploše SO.2 298 při další aktualizaci územního plánu nad aktuálním mapovým podkladem.

#### **2) Plocha D04 (pozemek p.č. 1481/1, k.ú. Štípa) – Námitka / Žádost o opravy chyby v ÚP**

Tato námitka podatele byla veřejně projednána dne 14. 4. 2022 a bylo jí vyhověno, jak vyplývá z textu odůvodnění změny ÚP č. 4B, kde je konstatováno, že dle připomínky č. F.2, E.2 je vymezení plochy dané parc. č. 1455/1, k.ú. Štípa, upraveno v souladu s právním stavem na plochu lesní (L), a že se Stabilizovaná plocha DS mění na plochu L (k tomu dokument „5.298\_text\_oduodneni\_zmeny\_c04B.pdf“ dostupný na webových stránkách města Zlína).

Rovněž v dokumentu „17.OOP\_Zm.č.4B\_ÚP\_Zlína.pdf“, je potvrzeno, že „se jedná o chybu v územním plánu“ a „že bude napravena a projednána při opakovaném veřejném projednání.“ (pozn. Konaném 23. 8. 2023).

Podatel trvá na opravě předmětné chyby v grafické části ÚP a žádá o opravu rovněž v koordinačním výkresu č. 6 II. B1 (dostupném na <https://www.zlin.eu/projednavana-uzemne-planovaciodokumentace-prehled>), kde je plocha D04 i nadále označena zavádějícím způsobem šedou barvou, která by mohla představovat plochu DS (plochu dopravní infrastruktury – silniční doprava).

#### **Rozhodnutí o námitce:**

**Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění:

Plocha je zapracována jako plocha lesa. Je to deklarováno jak v odůvodnění změny, tak ve výkresové části – hlavní výkres i ve výkresu úplného znění po změně územního plánu. V koordinačním výkresu je pouze graficky znázorněna plocha, která bude měněna nikoli již provedená změna.

#### **NÁVRHY NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚP**

**1) Pozemek p.č. 387/137 k.ú. Kostelec u Zlína – Návrh na změnu využití území, na zařazení této plochy do plochy BI (zastavitelná plocha pro individuální bydlení) a podnět na pořízení zadávací dokumentace pro zpracování územní studie**

Podatel jako vlastník pozemku p.č. 387/137 k.ú. Kostelec u Zlína, který je v platném ÚP veden jako plocha „S\* - PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ“, tímto trvá na svém předchozím návrhu k převedení této plochy do plochy „BI - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ“, která na plochu pozemku p.č. 387/137 k.ú. Kostelec u Zlína bezprostředně navazuje.

Podatel je ve společném souladu s vlastníkem bezprostředně sousedících pozemků p.č. 387/138 a 363/10, k.ú. Kostelec u Zlína, paní Bazelovou Danou, bytem Padělký I 3645, 760 01 Zlín, na jejíž návrhy a připomínky týkající se změny ÚP se tímto znovu odkazuje. Podatel poukazuje na to, že v taktu spojené lokality s městským pozemkem p.č. 1211, k.ú. Kostelec u Zlína, je do ní zajištěn příjezd včetně možnosti vedení inženýrských sítí.

Umístění pozemku p.č. 387/137, k.ú. Kostelec u Zlína je v souladu s podmínkami pro vymezení této plochy jako plochy BI, jakož i s hlavní koncepcí ÚP, která se snaží vyjít vstříc (i) jak zvyšující se poptávce po bydlení, když je zřejmé, že ve městě je o bydlení zájem a v rámci změny ÚP je snaha rozvíjet možnosti pro bydlení, tak (ii) potřebě nových zastavitelných ploch pro bydlení, jejichž kapacita je naplněna pouze z 95% (k tomu např. návrh změny č. 4 ÚP – odůvodnění, textová část). Daný pozemek je pozemkem dostupným pro bydlení, tj. reálně využitelným. Nezařazení tohoto pozemku do plochy BI by naopak bylo možno považovat za diskriminační, nedůvodně znevýhodňující podatele oproti vlastníků sousedních pozemků, jenž jsou do plochy BI zařazeny a s pozemkem

žadatele p.č. 387/137, k.ú. Kostelec u Zlína, bezprostředně sousedí.

Podatel tímto zároveň znovu podává i podnět na pořízení zadávací dokumentace pro zpracování územní studie pro výše specifikované plochy.

Podatel se neztotožňuje se závěrem pořizovatele k tomuto návrhu podatele, jenž je obsažen v dokumentu označeném jako „17.OOP\_Zm.č.4B\_ÚP Zlína.pdf“), kde se stroze uvádí: „Námítka se zamítá. Jedná se o nový podnět na změnu územního plánu nikoli o připomínku k projednávanému návrhu změny. Návrh paní Bazelové byl ze strany projektanta vyhodnocen jako požadavek, který je v rozporu s danou koncepcí územního plánu a nebyl zapracován. Toto vyhodnocení bylo schváleno zastupitelstvem města při vydání změny č.4A.“

Podatel tvrdí, že pořizovatel se s návrhem podatele nijak nevypořádal, navzdory tomu, že je jeho povinností každou námítku řádně odůvodnit. Podatel uvádí, že jeho návrh je v souladu s hospodárností a ekonomikou řízení o pořízení změny ÚP a není zde žádného důvodu, pro který by tento návrh podatele nemohl být projednán už nyní a mělo by kvůli němu probíhat separátní řízení o změně ÚP. Podatel připomíná, že tento návrh přitom vznesl již před více než jedním rokem (dne 21. 4. 2022).

#### **Rozhodnutí o námítce:**

##### **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění:

##### **Na veřejné vyhlášce, kterou se projednával návrh změny č. 4B je jasně uvedeno:**

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit k měněným částem řešení, které jsou předmětem opakovaného veřejného projednání své připomínky a vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námítkou.

Pořizovatel postupuje podle stavebního zákona. Lze zohlednit námítky, které se týkají návrhu změny. Zde jde však o nový požadavek, který nebyl odsouhlasen zastupitelstvem, návrh na změnu nebyl žadatelem uhrazen tak jako ty návrhy, které jsou předmětem projednání. Pořizovatel přistupuje ke všem rovně. Pokud by se přijímaly stále nové požadavky změna by se nikdy nedopojednala.

#### **2) Pozemek p.č. 1455/1 k.ú. Štípa - Návrh na změnu využití území, na zařazení této plochy do plochy**

##### **BI (zastavitelná plocha pro individuální bydlení)**

Podatel jako vlastník pozemku p.č. 1455/1 k.ú. Štípa, který je v platném ÚP veden jako plocha „S\* - PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ“, tímto znovu podává návrh k převedení této plochy do plochy „BI - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ“, která na plochu pozemku p.č. 1455/1 k.ú. Štípa, bezprostředně navazuje.

Umístění pozemku p.č. 1455/1 k.ú. Štípa, je v souladu s podmínkami pro vymezení této plochy jako plochy BI, jakož i s hlavní koncepcí ÚP, který se snaží vyjít vstříc (i) jak zvyšující se poptávce po bydlení, když je zřejmé, že ve městě je o bydlení zájem a v rámci změny ÚP je snaha rozvíjet možnosti pro bydlení, tak (ii) potřebě nových zastavitelných ploch pro bydlení, jejichž kapacita je naplněna pouze z 95% (k tomu návrh změny č. 4 ÚP – odůvodnění, textová část). Daný pozemek je pozemkem dostupným pro bydlení, tj. reálně využitelným. Nezařazení tohoto pozemku do plochy BI by bylo možno považovat za diskriminační, nedůvodně znevýhodňující podatele oproti vlastníkům sousedních pozemků, jenž jsou do plochy BI zařazeny.

Podatel se neztotožňuje se závěrem pořizovatele k tomuto návrhu podatele, jenž je obsažen v dokumentu označenému jako „17.OOP\_Zm.č.4B\_ÚP Zlína.pdf“), kde se stroze uvádí: „Návrh rozhodnutí o námítce: Námítka se zamítá Odůvodnění: Nejednalo se o námítku k navrhovanému řešení změny, ale o úplně nový podnět na změnu územního plánu.“

Podatel tvrdí, že pořizovatel se s návrhem podatele nijak nevypořádal, navzdory tomu, že je jeho povinností každou námítku řádně odůvodnit. Podatel uvádí, že jeho návrh je v souladu s hospodárností a ekonomikou řízení o pořízení změny ÚP a není zde žádného důvodu, pro který by tento návrh podatele nemohl být projednán už nyní a mělo by kvůli němu probíhat separátní řízení o změně ÚP. Podatel připomíná, že tento návrh přitom vznesl již před více než jedním rokem (dne 21. 4. 2022).

#### **Rozhodnutí o námítce:**

##### **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění:

##### **Na veřejné vyhlášce, kterou se projednával návrh změny č. 4B je jasně uvedeno:**

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit k měněným částem řešení, které jsou předmětem opakovaného veřejného projednání své připomínky a vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námítkou.

Pořizovatel postupuje podle stavebního zákona. Lze zohlednit námítky, které se týkají návrhu změny. Zde jde však o nový požadavek, který nebyl odsouhlasen zastupitelstvem, návrh na změnu nebyl žadatelem uhrazen tak jako ty návrhy, které

jsou předmětem projednání. Pořizovatel přistupuje ke všem rovně. Pokud by se přijímaly stále nové požadavky změna by se nikdy nedoprodala.

#### **Doplnění námítky ze dne 24. 8. 2023**

Vzhledem ke skutečnosti, že na veřejném projednání navržených změn ÚP dne 23. 8. 2023 bylo ze strany nadepsaného orgánu k bodu „U05 – plocha P\* č. 1177“, který se přímo dotýká podatele, sděleno pouze to, že nadepsaný orgán měl údajně „vyjít z původní připomínky“, podatel tímto z procesní opatrnosti ve smyslu § 52 odst. 3 stav. zák. podává toto podání, a dovoluje si připomenout, že nadepsaný orgán, navzdory svému tvrzení, původní námítky podatele nerefletoval (k tomu písemné podání podatele z 17. 8. 2023).

Zdůrazňuji, že návrh změny č. 4B ÚP je v bodě týkajícím se plochy č. 1177 v přímé kolizi a rozporu s evidovanou územní studií č. SO.2 č. 298, jež musí být respektována, je nezákonný, neodůvodněný, zcela nadbytečný, a v neposlední řadě je v rozporu s obecnými požadavky na využívání území při vymezení ploch a pozemků a při stanovování podmínek jejich využití stanovených vyhláškou č. 501/2006 Sb., a nezákonně zasahuje do vlastnických práv podatele a dalších vlastníků pozemků nacházejících se v předmětné návrhové ploše č. 1177, a do práva na podnikání. Vymezení plochy č. 1177 proto musí být z návrhu ÚP bez dalšího zcela vyřazeno. Bude-li této námítce podatele vyhověno, podatel netrvá na dalším veřejném projednání tohoto bodu.

Nad rámec výše uvedeného podatel pro vyloučení pochybností sděluje, že trvá také na své žádosti o opravu chyby ÚP ohledně plochy D04 (pozemek p.č. 1481/1, k.ú. Štípa), a trvá i na svých návrzích na pořízení změny ÚP týkajících se 1) pozemku p.č. 387/137 k.ú. Kostelec u Zlína (návrh na změnu využití území, tj. na zařazení této plochy do plochy BI - zastavitelná plocha pro individuální bydlení, a podnět na pořízení zadávací dokumentace pro zpracování územní studie) a 2) pozemku p.č. 1455/1 k.ú. Štípa (návrh na změnu využití území, tj. na zařazení této plochy do plochy BI - zastavitelná plocha pro individuální bydlení) – k tomu rovněž písemné podání podatele z 17. 8. 2023.

#### **Rozhodnutí o doplněné námítce:**

**Námítce se vyhovuje viz vypořádání výše.**

### **11. Confratelli s.r.o. a Bytové domy Zimní s.r.o., zastupuje Mgr. Filip Petráš**

Námítka ze dne 24. 8. 2023

**Dotčené pozemky:** p. č. 1418, 1438/2, 1444/209 a 1444/147, vše zapsáno na LV č. 1452 a LV č. 1999, pro obec Zlín, k. ú. Štípa, u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín

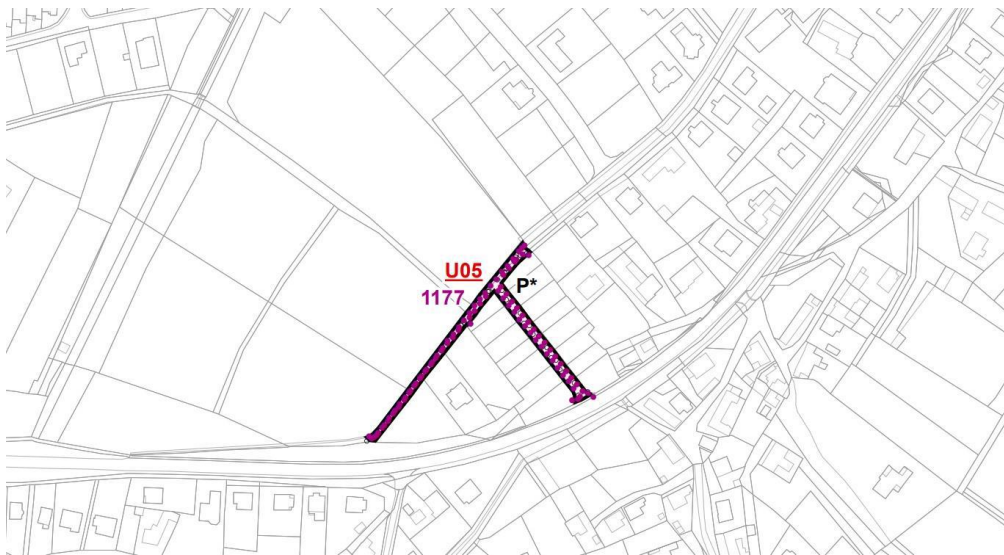
#### **Území dotčené námítkou**

Klienti jsou vlastníky pozemků specifikovaných na titulní straně těchto námitek. Klienti jsou dotčeni na svých vlastnických právech ke shora uvedeným pozemkům tím, že aktuálně projednávaná změna č. 4B ÚP Zlín řeší změnou lokalitu U05 (0,16 ha) jako plochu P\*1177 – tj. zastavitelnou plochu veřejných prostranství. K této ploše je na str. 41 odůvodnění textové části změny č. 4B ÚP Zlín uvedeno: „Plocha je vymezena na základě zpracované a zaevidované „územní studie Zlín – Štípa, Dolečky III – lokalita 298“ i již provedené parcelace. Jedná se o plánovanou komunikaci a technickou infrastrukturu v rámci stabilizované plochy smíšené obytné (SO) a stavby „Rezidence řadových domů s byty – Štípa u Zlína“. Plocha bude zajišťovat i obsluhu zastavitelné plochy SO.2 č. 298. Plocha je navržena rovněž k propojení komunikace ul. U Pekárny s komunikací III/4912 v místě stávajícího panelového chodníku. Zastavitelná plocha P\* č. 1177 tak vytváří v území podmínky k propojení ulice U Pekárny a Nová Cesta, k přístupu ke stavebním pozemkům s oboustranným obestavením v rámci stávající plochy smíšené obytné (SO) a zajišťuje i přístup k zastavitelné ploše SO.2 č. 298. Vnitřní komunikační síť ve vlastní ploše SO.2 č. 298 není řešena a bude realizována dle územní studie.“ Na str. 59 stejného dokumentu je uvedeno, že daná plocha vytváří v území podmínky k propojení ulice U Pekárny a Nová Cesta, možnost přístupu ke stavebním pozemkům s oboustranným obestavením v rámci stávající plochy smíšené obytné (SO) a zajišťuje přístup k zastavitelné ploše SO.2 č. 298.

**Dotčené pozemky se aktuálně nachází dle stávajícího platného ÚP v lokalitě smíšené obytné, kdy ze shora uvedeného shrnutí příslušné změny je zřejmé, že dojde u dotčených pozemků specifikovaných na titulní straně této námítky k podstatné změně jejich budoucího využití, když budou zařazeny výhradně do ploch veřejných prostranství, čímž ve značné míře dojde k podstatnému zkrácení vlastnických práv Vlastníků, aniž by tato změna byla rádně a úplně odůvodněna ve změně č. 4B ÚP Zlín.**

**Pokud dojde k zařazení dotčených pozemků již nyní do ploch veřejného prostranství, znemožní se tím naplnění již uzavřených smluv se Statutárním městem Zlínem, a to konkrétně Smlouvy o právu provést stavbu, smlouvy o**

budoucí směnné smlouvě a smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti ze dne 12. 7. 2023 a Smlouvy o právu provést a umístit stavbu ze dne 12. 7.2023, které byly uzavřeny dříve, než byla změna č. 4B ÚP Zlín zveřejněna na úřední desce (pozn. ke zveřejnění změny došlo dne 20. 7. 2023). Výše uvedené zařazení dotčených pozemků do ploch veřejných prostranství tedy s ohledem na shora uvedené a níže uvedené shledávám za zcela diskriminační a neproporcionální vůči mým klientům.



Obr. 1 – území dotčené změnou č. 4B ÚP Zlín

### Odůvodnění námítky

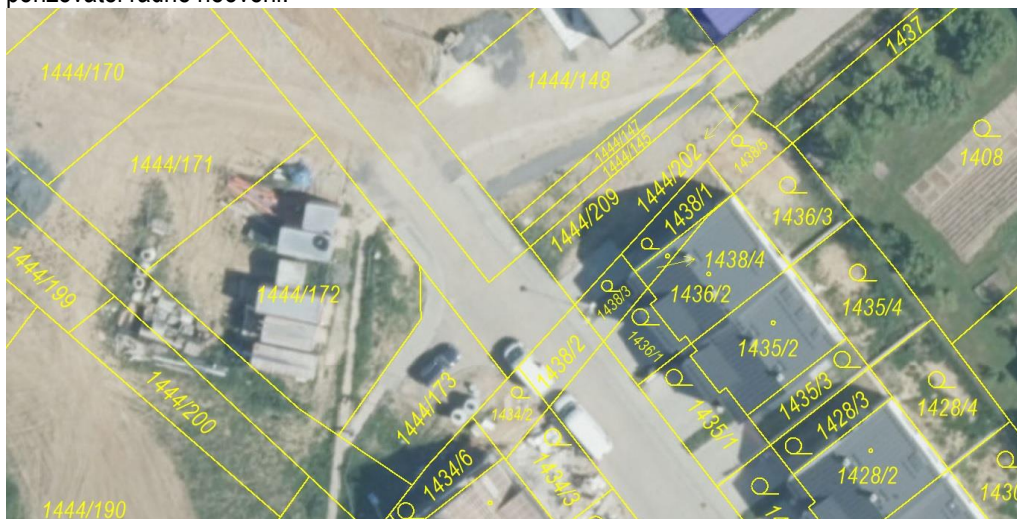
Předně pořizovateli vytýkáme, že **grafická část změny č. 4B ÚP Zlín je neaktuální, protože v ní není zpracován graficky aktuální stav pozemků v dotčené části (tj. míra zastavěnosti apod.), kdy došlo k parcelaci a dalším změnám v hranicích pozemků dle katastru nemovitostí, což považujeme za závažné pochybení pořizovatele,** protože díky této chybě není dostatečně zřejmé, kterých všech pozemků či jejich částí se dle aktuálně platných údajů v katastru nemovitostí týká změna v předmětné lokalitě U05, kdy i v tomto shledávám krácení práv mých klientů, kteří jsou tak v oprávněné nejistotě, kterých všech jejich pozemků se navrhovaná změna dotkne a v jakém rozsahu. Předpokládám, že tento nedostatek se týká též jiných částí změny č. 4B ÚP Zlín, a proto by tento nedostatek měl být obratem napraven. Klienti plně nesouhlasí s tím, aby předmětná změnová lokalita U05 byla zahrnuta do zastavitelné plochy veřejných prostranství, kdy naopak považují za zcela logické, aby celá plocha č. 1177 zůstala ve stávající ploše smíšené obytné. Plochy smíšené obytné (SO) jsou z hlediska hlavního způsobu využití určeny k bydlení, mezi přípustné využití jsou zařazeny pozemky staveb a zařízení souvisejícího občanského vybavení (z toho maloobchod do 1000 m<sup>2</sup> prodejní plochy), pozemky objektů pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky sídelní zeleně a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Mezi nepřipustné využití v plochách SO patří činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím a které narušují kvalitu prostředí vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně. Vlastníci tak mají plně za to, že ponecháním jejich pozemků v lokalitě smíšené obytné nijak nezabrání budoucímu řešení dopravního napojení v dané lokalitě, protože plocha smíšená obytná počítá s přípustným využitím pozemků pro související dopravní a technickou infrastrukturu či pro případné veřejné prostranství. Takže již touto plochou jsou již naplněny požadavky, které jsou řešeny v navrhované ploše veřejných prostranství, tudíž považujeme za bezpředmětné nyní měnit dotčené pozemky Vlastníků výslovně a pouze na plochy veřejných prostranství, byť s odkazem na provedenou územní studii. Byť zde územní studie zpracována byla, tak jsou v dotčené lokalitě aktivně řešeny podmínky budoucího využití území, což dokládají námi přiložené *Smlouvy o právu provést stavbu, smlouvy o budoucí směnné smlouvě a smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti ze dne 12. 7. 2023 a Smlouvy o právu provést a umístit stavbu ze dne 12. 7. 2023*, z nichž vyplývají speciality, které se v dané lokalitě nachází a které se aktivně řeší, tudíž nepovažujeme i s ohledem na tyto smluvní vztahy za vhodné, aby byla plocha č. 1177 zařazena pouze do plochy veřejných prostranství. Zařazení dotčených ploch Vlastníků do ploch veřejných prostranství by znemožnilo realizaci shora uvedených smluvních závazků, což nelze akceptovat, protože by tím byla zkrácena práva mých klientů, kteří pevně věřili, že zástupci Statutárního města Zlín s nimi uzavírají aktuální smlouvy s jasným výhledem dalšího směřování budoucího vývoje dané lokality. Zařazením dotčených pozemků do ploch veřejných prostranství by však došlo k znemožnění



realizace rozvoje lokality tak, jak byla dohodnuta se zástupci města s přihlédnutím k nově vzniklým problémům, kdy by Vlastníci a související investoři nemohli naplnit své závazky, jakož i Statutární město Zlín by nemohlo naplnit své závazky, kdy pevně věřím, že toto není v zájmu ani jedné ze stran, jakož pevně věřím, že toto není záměrem pořizovatele, který o vývoji dané lokality zřejmě nemá a neměl úplné a přesné informace. Shora uvedené smlouvy se dotýkají též Vlastníků, protože jsou v nich *de facto* zakomponovány i jejich povinnosti, a proto jsou tyto smlouvy plně relevantní i pro tvrzení uvedená v této námitce.

Nevhodnost zařazení dotčených pozemků a celé změnové lokality U05 do ploch veřejných prostranství shledáváme též v tom, že z doložených smluv jednoznačně vyplývá, že komunikace, která bude propojovat ul. U Pekárny a Ul. Zimní bude sloužit toliko pro nouzový průjezd integrovaného záchranného systému a cyklisty, stavba komunikace vč. pozemku pod ní zůstane v rukou investora, tudíž se bude jednat o komunikaci soukromou, takže i z tohoto důvodu nepovažujeme za vhodné zařazení lokality do ploch veřejných prostranství, protože by takové zařazení mohlo vyvolávat mylně dojem u veřejnosti, že ke všem dotčeným pozemkům je přístup neomezený ve smyslu ust. § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. Je nutné se tedy na tuto věc podívat i touto optikou.

Dále pak máme za to, že **by do změnové lokality U05 neměly být vůbec zařazeny pozemky p. č. 1444/147 a ta část p. č. 1444/209**, jež přímo sousedí s pozemky p. č. 1438/3 a 1438/1, **protože u nich je výslovně dohodnuto se zástupci Statutárního města Zlín, že budou součástí, resp. již reálně jsou součástí plochy smíšené obytné, tj. budou nebo jsou již využity jakožto součást zastavitelné či zastavěné plochy smíšené obytné pro realizaci výstavby řadových domů s byty**. Pro úplnost zde přikládáme ortofotomapu přístupnou z veřejně přístupného katastru nemovitostí (viz obr. 2), z níž je patrné, že výše uvedená dohoda odpovídá v situaci v terénu, kdy z přiloženého obrázku je naprosto zřejmé umístění parkovací plochy na pozemcích p. č. 1438/3 a částečně též na pozemku p. č. 1444/209, což dokládá provedenou zastavěnost v této lokalitě, a proto i z tohoto důvodu nemůže být pozemek p. č. 1444/209 zahrnut v navrhované ploše veřejných prostranství, protože by se jednalo o skutečnost v rozporu s a) již provedenou zastavěností v terénu, b) aktuálně platným a účinným Územním plánem města Zlín, přičemž navrhovaná změna č. 4B ÚP Zlín by tak byla zjevně nesmyslná. Pokud jde o pozemek p. č. 1444/147, zde je dohoda se zástupci města, že bude využit jako součást plochy smíšené obytné pro další etapu výstavby klientů. Na důkaz toho Vám zasíláme v příloze z vypracované projektové dokumentace tu část, který zachycuje umístění pozemku p. č. 1444/147 a jeho budoucí využití pro další etapu výstavby rodinných domů v dotčené lokalitě. Pokud by došlo k zařazení pozemku p. č. 1444/147 do plochy veřejných prostranství již nyní, tak by došlo k ohrožení budoucí výstavby v dotčené lokalitě, která je již aktivně řešena s dotčenými orgány státní správy a vznikla by tak mým klientům reálná škoda, protože již reálně činí kroky k realizaci svého záměru, který odpovídá aktuálnímu platnému a účinnému územnímu plánu, což nelze připustit. K tomuto doplňujeme, že se zástupci města je dohodnuto, že pozemek p. č. 1444/145 bude využit jako budoucí chodník. Takže i z těchto důvodů je patrná neopodstatněnost navrhované změny a nesprávnost stanovení jejího rozsahu, a to s ohledem na aktuální situaci v terénu, kterou si pořizovatel řádně neověřil.



Obr. 2 – aktuální situace v lokalitě se zřejmým umístěním parkovací plochy na pozemcích p. č. 1438/3, 1444/209 v k. ú. Štípa

S ohledem na shora uvedené tedy navrhuje, aby celá změnová lokalita U05, která zahrnuje dotčené pozemky Vlastníků, byla zcela vypuštěna z řešení změny č. 4B ÚP Zlín a aby dotčená oblast zůstala v ploše smíšené obytné, a to do té doby, než se vyřeší a zrealizují veškeré smluvní závazky, které má Statutární město Zlín uzavřeno na tuto danou lokalitu, na jejímž základě je řešen budoucí rozvoj dotčené části k. ú. Štípa. Teprve jakmile budou veškeré smluvní závazky

splněny a bude dořešena v detailech i podoba této lokality, bude nevhodnější případně uvést tuto skutečnost v nových změnách územního plánu, které budou reflektovat stávající stav zastavěnosti území. Pevně věřím, že ve stejném smyslu uplatní Odbor dopravy a Odbor majetkové správy Magistrátu města Zlín ke změně č. 4B ÚP Zlín stanoviska, která podpoří shora uvedené argumenty Vlastníků, protože tyto odbory aktivně řešili situaci v terénu nejen s Vlastníky, ale též dalšími investory.

**Zásahy do vlastnického práva musí mít dle ustálené judikatury zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny na základě zákona, z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů, vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (např. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS). Všechny tyto podmínky jsou v daném případě porušeny, pokud by dotčená lokalita měla být zahrnuta do ploch veřejných prostranství.** Jak bylo shrnuto výše, tak pouze územní studie nemůže být hlavním podkladem pro provedení dané změny. Pokud má dojít k tak závažnému zásahu do vlastnického práva mých klientů, je tuto změnu nutné řádně a přezkoumatelně odůvodnit, což se doposud nestalo. Navíc zjevně pořizovatel nevěděl o skutečnostech týkající se dané lokality uvedených výše, a proto považujeme navrhovanou změnu za zcela předčasnou a chybnou.

**Případná změna funkčního využití pozemků mých klientů, tj. jejich možným zahrnutím do plochy veřejného prostranství, představuje hrubý a závažný nepoměr mezi dosavadním a novým funkčním využitím jejich pozemků a tato změna nebyla náležitě odůvodněna v změně č. 4B ÚP Zlín (k tomu srov. např. rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. 9. 2015, č. j. 79 A 8/2014-124).** Vzhledem k tomu, že změna nebyla náležitě odůvodněna, dochází předmětnou změnou č. 4B ÚP Zlín k podstatnému zásahu do vlastnických práv klientů, která jsou chráněna Listinou základních práv a svobod (viz čl. 11), kdy takový postup je v demokratickém právním státě zcela nepřipustný. **Zásadní změny v účelovém určení ploch v území, které přetrhávají jejich dosavadní vývoj, jsou možné jen zcela výjimečně, a to v případech, vyskytnou-li se znenadání objektivní skutečnosti, mající fatální vliv na dosavadní příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj či soudržnost společenství obyvatel, přičemž takové změny musí být v územním plánu náležitě odůvodněny.** Pokud takové odůvodnění v územním plánu není, je územní plán nepřezkoumatelný, což je právě i nynější případ specifikovaný touto námitkou. V dané věci nelze shledávat ani žádné objektivní skutečnosti, které by obhajitelně odůvodnily možnost zpřetrhání dosavadního vývoje využití dotčených nemovitostí a jejich zahrnutí do ploch veřejného prostranství, navíc za situace, kdy jsou zde reálné skutečnosti, které naopak brání zařazení pozemků do shora uvedené plochy, které pořizovatel neměl dosud k dispozici. Navíc je ze shora uvedeného zřejmé, že pořizovatel ani nemá dostatečné informace o dané lokalitě a jejich aktuálních problémech, protože kdyby je měl, nemohl by přistoupit ke změně, která je zahrnuta v změně č. 4B ÚP Zlín.

Nedostatky, které byly popsány výše (tj. situace ohledně reálného budoucího využití území, resp. umístění komunikací do dotčené lokality) není možné dohnat vypořádáním této námitky, což bývá nešvarem pořizovatelů územních plánů, jak své nedostatky v návrzích územních plánů chtějí „na poslední chvíli“ odstranit.

**Jak bylo uvedeno výše, jakékoliv zásahy do vlastnických práv mých klientů mají zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny na základě zákona, z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů, vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.** Dle našeho názoru k rozumně zamýšlenému cíli, tj. zajištění dopravního napojení v dotčené lokalitě a propojení s plochou SO.2 č. 298, postačuje již to, že bude dotčená lokalita zachována v plochách smíšených obytných, protože v těchto plochách se v přípustném využití počítá mimo jiné se související dopravní a technickou infrastrukturou či případně s plochami veřejných prostranství. Toto zachování umožní šetrněji a pružněji reagovat na situaci v dané lokalitě než návrh, který je představen změnou č. 4B ÚP Zlín. Mám tak za to, že změna č. 4B ÚP Zlín nevede k rozumnému cíli, ale naopak zcela nesmyslně zpřísňuje pro Vlastníky podmínky, které jsou předmětem vyjednávání se zástupci města, takže takový postup nemůže být v demokratickém právním státě přípustný.

Jak vyplývá z vyhlášky č. 501/2006 Sb., tak plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem. V navrhované změně č. 4B ÚP Zlín však zcela schází odůvodnění, proč je nutné vymezit dotčenou oblast výslovně jako plochu veřejného prostranství, proč nestačilo stávající zařazení v ploše smíšené obytné, která počítá též přiměřeně se souvisejícími plochami dopravní a technické infrastruktury a plochami veřejných prostranství. Není z odůvodnění vůbec patrné, proč je nutné zajištění podmínek pro umístění ploch veřejného prostranství již nyní do dané lokality, navíc za situace, kdy v některých částech se jedná už o zastavěné plochy. Zároveň ani není zřejmé z odůvodnění změny č. 4B ÚP Zlín, jak dospěl pořizovatel k nutnosti vymezení této plochy v celkovém rozsahu 0,16 ha, kdy i v tomto ohledu shledávám pochybení v předloženém návrhu.

Stále jsem toho názoru, že cíle, který je představován změnou č. 4B ÚP Zlín, je možné dosáhnout zachováním dané lokality v plochách smíšených obytných, v níž se dořeší aktuální zastavěnost daného území a lépe se tak přizpůsobí

uspořádání dané lokality z hlediska jejího bezproblémového dopravního napojení. Proto považuji, že zahrnutí dotčených pozemků do ploch veřejných prostranství by omezovalo Vlastníci více, než by bylo nutné, takže návrh je tedy v rozporu s kritériem minimalizace zásahu do vlastnického práva, jakož i v rozporu s kritériem proporcionality v užším slova smyslu. Mám tak za to, že pořizovatel územního plánu postupuje v rozporu se zákonem předepsaným způsobem, zvolené řešení (tj. požadavek na zahrnutí pozemků Vlastníků do ploch veřejných prostranství) je v rozporu s požadavky hmotného práva, kdy se jedná o řešení ve vztahu k mým klientům zjevně nepřiměřené, jež představuje reálné porušení jejich vlastnického práva a které nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na využití území v souladu s cíli územního plánování uvedenými v § 18 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Pokud jde o rozpor se zásadou proporcionality (tj. otázka proporcionality mezi veřejným zájmem a individuálním zájmem mých klientů), tak k tomuto uvádím, že ten spatřuji v tom, že ve změně č. 4B ÚP Zlín není žádným způsobem odůvodněno, proč by měl převážit veřejný zájem na nutném umístění ploch veřejných prostranství do lokality klientů nad zájmem klientů využívat pozemky ve stávající ploše smíšené obytné, která lépe bude reagovat na vhodnost umístění související dopravní a technické infrastruktury v terénu. V dané věci neshledávám, jaký veřejný zájem by byl na využití dotčené lokality pro účely veřejného prostranství, resp. proč je nyní nutné samostatně tuto plochu vymezit v k.ú. Štípa. Dle mého názoru harmonické využití dotčené lokality, přístupnost do plochy SO2 č. 298 nebude narušeno tím, pokud dotčená oblast zůstane v ploše zastavitelné smíšené obytné. Pořizovatel nedostatečně vyvážil zájmy mých klientů oproti tzv. veřejnému zájmu. Veřejný zájem je neurčitý právní pojem, a proto je nutné jej vykládat vždy v kontextu konkrétní věci, přičemž takový výklad v předložené změně č. 4B ÚP Zlín není možné nalézt a tento nedostatek nelze překlenout v rámci odůvodnění na tuto námitku.

Pevně věřím, že jsem těmito námitkami dostatečně vyjasnil, proč nemůže navrhovaný způsob využití plochy obstát a že zde obecně není žádného dalšího důvodu, proč nenechat dotčené pozemky v ploše smíšené obytné.

Z důvodu opatrnosti současně navrhuji pro případ, že pořizovatel považuje za nutné tuto lokalitu řešit, necht' vypracuje několik variant řešení, které budou odrážet skutečnosti uvedené v těchto námitkách. K jednotlivým variantám řešení by se pak měli možnost vyjádřit mí klienti formou námítky, což by bylo vhodnější řešení, než nyní navržená změna č. 4B ÚP Zlín.

Pokud pořizovatel dojde k závěru, že je nutné zanechat navrhovanou plochu v plochách veřejných prostranství, žádám, aby tento návrh upravil o skutečnosti a pozemky, které jsou uvedeny v textu výše a které odpovídají aktuální situaci v terénu, a to s ohledem na provedené změny.

### **Závěr**

**Závěrem navrhuji, aby pozemky specifikované na titulní straně těchto námitek nebyly zahrnuty do ploch veřejných prostranství v rámci změnové lokality U05. Jako nejvhodnější považujeme zachování stávajícího stavu, tj. zařazení v rámci zastavitelných ploch smíšených obytných.**

**Jak bylo uvedeno v textu výše, necht' pořizovatel opraví grafickou část změny č. 4B ÚP Zlín, protože tato neodráží aktuální stav zastavěnosti v terénu, jakož neodpovídá aktuálnímu grafickému zobrazení dle nynějšího stavu v katastru nemovitostí.**

**Dále uvádíme, že do změnové lokality U05 by neměly být vůbec zařazeny pozemky p. č. 1444/147 a ta část p. č. 1444/209, jež přímo sousedí s pozemky p. č. 1438/3 a 1438/1, a to z důvodů uvedených výše v těchto námitkách. Pro případ, že pořizovatel považuje za nutné dotčenou lokalitu nějakým způsobem řešit, necht' vypracuje několik variant řešení, které budou odrážet skutečnosti uvedené v těchto námitkách. K jednotlivým variantám řešení by se pak měli možnost vyjádřit mí klienti formou námítky, což by bylo zcela vhodnější řešení, než představuje nynější navrhovaná změna č. 4B ÚP Zlín.**

**V případě, že pořizovatel dojde k závěru, že je nutné zachovat navrhovanou plochu ve změně č. 4B ÚP Zlín, žádám v zastoupení svých klientů, aby tento návrh upravil o skutečnosti a pozemky, které jsou uvedeny v těchto námitkách a které odpovídají aktuální situaci v dotčené lokalitě.**

### **Rozhodnutí o námitce:**

**Námitce se vyhovuje.**

Odůvodnění:

**Plocha P\*1177 je z návrhu vypuštěna - vypuštění bude předmětem řešení změny č. 4C. Veřejná prostranství budou řešena podle aktuálního stavu v katastru nemovitostí a po realizaci dopravního systému v ploše SO.2 297 při další aktualizaci územního plánu nad aktuálním mapovým podkladem.**

## 12. Montessori Zlín s.r.o.

Námitka ze dne 30. 8. 2023

Žádáme o úpravu projednávaného návrhu změny č. 4 územního plánu Zlína u pozemku 923/11 v KÚ Zlín a to jeho sjednocení na ucelený celek využití s označením RH i.č. 544. V současnosti je větší část pozemku vedena se zařazením využití „RH“ (plochy hromadné rekreace) a menší část pozemku je vedena se zařazením využití „K“ (plochy krajinné zeleně). Vedlejší sousedící pozemek s parc. č. 1286/2 také ve vlastnictví Montessori Zlín, je také zařazen s využitím plochy „RH“ i.č. 611.

### Dotčená parcela 923 / 11 – celková výměra 11 171 m<sup>2</sup>

z toho plocha 8675 m<sup>2</sup> je zařazena jako plocha „RH“ plochy rekreace - hromadná a plocha 2496 m<sup>2</sup> je zařazena jako plocha „K“ krajinná zeleň

### **žádáme o sloučení celé plochy parcely pod jednu plochu „RH“**

Důvodem žádosti je **historická chyba v územním plánu**, kdy při přiřazení ploch nebylo ověřeno a nebylo respektováno, že na pozemku existují stavby ze 40 let! Správně, takovému pozemku neměla být přiřazena plocha „K“, protože se nejednalo o krajinnou zeleň, ale o zastavěnou plochu!

Pozemek byl historicky po desetiletí zastavěn stavbami (budova „táborové marodky“ o rozměru 13,8 m x 9,8 m vč. dvou betonových skružových kanalizačních jímek, oplocení areálu a inženýrské sítě, které se dodnes nachází na dotčeném pozemku. Demolice a sanace těchto stávajících staveb by bylo jak ekonomicky, tak i ekologicky zcela nevhodné!

Z tohoto důvodu žádáme o posouzení možnosti provedení **zpevnění stávajících betonových základů**, které se na pozemku nachází a tím by sloužil pro sportovní využití návštěvníků areálu.

Podotýkáme, že není podobný areál v dochozí vzdálenosti 15 min. od centra Zlína – školských budov na nám. TGM a právě z těchto důvodů byl tento areál v minulosti založen a vybudován jako **skloubení městského a lesního prostředí**. Celý areál slouží pro „hromadnou rekreaci“ dětí v rámci kolaudačního souhlasu stávajících staveb s názvem „Areál Montessori Zlín – Hradisko“.

Předmětné území - Lesní školní zahrada v přírodním stylu - bylo již využíváno v minulosti pro dané účely a projekt areálu „Hradiska“, tento účel pouze rozšiřuje a modernizuje na místo pro využití pobytu dětí a dospělých v lůně přírody - lesů, dle **zásad environmentální výchovy**.

### **V rámci projektu se nejedná o „zabrání a vytlačení“ zalesněných ploch, ale skloubení člověka a přírody.**

Na dotčených pozemcích byly doložitelné stavby již v dávné minulosti a to dle dohledatelných podkladů ze Státního okresního archivu Klečůvka.

Lesní škola Hradisko byla založena Antonínem Baťou v roce 1937 pro hromadnou rekreaci rodin s dětmi, dětí a pedagogů zlínských škol.

### **Stručná historie pozemku „Hradisko“**

1937 - letní tábory Hradisko, skautské tábory, školení (Kronika Hradisko)

1940 – Kupní smlouva Baťa a.s. (koupenná chata Hradisko od sochaře Chromého)

1941 – dohotovení staveb – např. německé školy Hradisko, vybudování ubykací a obytných budov pro úředníky Oberlandrátu

1944 – Vybudování nouzového bydlení na Hradisku

1946 – Vybudování střediska Hradisko pro Junáky a skauty

1947 – Vybudování přírodního muzea na Hradisku – Skanzen

1947 – Svit, s.p. – Fond obuvnický průmysl – převzetí Lesního tábora Hradisko

1951 – Jihomoravský národní výbor Gotwaldov – převzetí Lesního tábora Hradisko po dohodě se s.p. Svit

Do roku 1991 Jednota spotřební družstvo Bratislava – dětské tábory

1991 – J & B spol. s r.o. – Ing. Javnický, následně spol. Monoreal a.s.

Od 2017 – Montessori Zlín s.r.o. – zřizovatel Montessori Zlín – základní škola a mateřská škola Motýlek zapsaná v rejstříku škol a školských zařízení IČ: 02 747 499.

2017 - 2023 Vybudován areál Montessori Zlín Hradisko, s kolaudací umístěných staveb 14.11.2022

V žádném případě se nejedná o „rušení“ krajinné zeleně jako plochy „K“.

Z logiky řešení, pokud na pozemku byly stavby jako – obytná budova „marodky“ (viz. příloha č.3 fotodokumentace), kanalizační jímky - žumpy, dřevěné sloupy elektrického vedení, přírodní potrubí vody, příjezdová komunikace přes pozemek (mimo jiné pro čerpání kanalizačních jímek – žump), tak NEMĚL být pozemek zařazen do plochy „K“ krajinná zeleň.

## **Rozhodnutí o námitce:**

### **Námitka se zamítá**

Odůvodnění:

Výše uvedené pozemky byly do změny č.4B zapracovány dle požadovaného jako součást ploch RH č. 544. Pořizovatel však obdržel záporné stanovisko od Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství jako příslušného správního orgánu na úseku státní správy lesů podle ustanovení § 48a, odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (zákon o lesích), ve znění pozdějších předpisů s následujícím odůvodněním:

Se změnou stabilizované plochy K na zastavitelnou plochu RH č. 544 (rozšíření plochy RH č. 544) nelze souhlasit. Na této ploše nelze vzhledem k tvaru a velikosti (šíře cca 24 m) bezpečně umístit žádnou stavbu. Požadujeme navrženou plochu RH č. 544 z návrhu změny č. 4B ÚP Zlína vypustit.

**Plocha tak bude v rámci změny č. 4C vypuštěna.**

### **13. Bc. Martin Navláčil, Martin Samohýl**

Námitka ze dne 30. 8. 2023

#### **I. Území dotčené námitkou**

Dotčení vlastníci v podílovém spoluvlastnictví vlastní následující nemovité věci:

- pozemek parc.č. st. 374 (zastavěná plocha a nádvoří) na LV č. 2227, součástí pozemku je stavba stojící na tomto pozemku, bez čp/če
- pozemek parc.č. st. 375 (zastavěná plocha a nádvoří) na LV č. 2227, součástí pozemku je stavba stojící na tomto pozemku, č.p. 273
- pozemek parc.č. st. 376 (zastavěná plocha a nádvoří) na LV č. 2227, součástí pozemku je stavba stojící na tomto pozemku, bez čp/če
- pozemek parc. č. 246/6 (ostatní plocha) na LV č. 2227
- pozemek parc. č. 246/215 (ostatní plocha) na LV č. 2227
- pozemek parc. č. 2986 (ostatní plocha) na LV č. 2227

Vše zapsáno v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín, katastrální území Malenovice u Zlína, obec Zlín (dále **jen společné pozemky**).

#### **II.Námítky a jejich odůvodnění**

##### **Dotčení vlastníci nesouhlasí s tím, aby v ploše č. 1199 byla stanovena výšková regulace zástavby max. 2NP.**

Tím, že v těsné blízkosti plochy č. 1199 je několik staveb s výškou 3NP i s podkrovím (jedná se domy na adrese I. Veselkové 567, I. Veselkové 271 a Bezručova 53) a že při severní hranici této plochy vede rušná rychlostní silnice I/49 (tř. 3 května) a železniční koridor se zastávkou Zlín-Malenovice, jeví se jako vhodné odclonit jižní část plochy č. 1199 a plochu BI nacházející se dále na jih id této frekventované komunikace vyššími bytovými domy. Ty by navíc nikomu nestínily, protože stín by vrhaly hlavně na silnici I/49, a výšková hladina by zůstala na stávající úrovni. Dále by mohla výstavby bytových domů sloužit i jako protihlukové opatření silnice I/49.

Dotčení vlastníci mají za to, že pokud chce Statutární město Zlín dosáhnout zvýšení počtu obyvatel na 100 tisíc (jak deklaruje mj. v Expertním vyjádření II k potřebě zastavitelných ploch pro bydlení ve Statutárním městě Zlín, vypracovaným v lednu 2023 institutem regionálních informací, s.r.o.), je nezbytné neomezovat tak radikálně výškovou hladinu zástavby a umožnit výstavbu většího množství bytových domů. V těsné blízkosti plochy č. 1199 se nachází vlaková zastávka Zlín-Malenovice a autobusová zastávka Zlín-Pila a tato plocha je velmi dobře dostupná i silniční dopravou, což vytváří dobré předpoklady pro osídlení větším počtem obyvatel než mnohé okrajové části města. Pokud by se přeměnou stávajícího brownfieldu Malenovické pily podařilo vytvořit nové subcentrum s větší hustotou osídlení, přispělo by to ke snížení míry suburbanizace (kterou výše uvedené expertní vyjádření na str. 247 hodnotí jako nadměrnou s negativními vlivy na udržitelný rozvoj). Proto se jeví jako vhodné umožnit výstavbu vyšších bytových domů (s vědomím toho, jaká je výšková hladina okolní zástavby, však dotčení vlastníci souhlasí s vytvořením územní studie s ohledem na ráz okolní městské krajiny).

Dotčení vlastníci podotýkají, že nehodlají zastavět celou plochu č. 1199 bytovými domy a že by bytové domy rádi postavili

při severní hranici této plochy (podél silnice I/49) a ve zbývající ploše by postavili rodinné domy, případně řadové rodinné domy s konceptem bydlení a užitné plochy pro dětské hřiště, kavárnu, restauraci a další.

Dotčení vlastníci proto navrhuji regulativ výškové hladiny zástavba na výškovou hladinu zástavby neregulovat, ale podmínit rozhodování o změnách v území pořízením území studie a schválení Radou města Zlína.

S ohledem na shora uvedené dotčení vlastníci navrhuji, aby plocha č. 1199 ve Změně č. 4B Územního plánu Zlína byla výšková regulace zástavby v ploše č. 1199 byla změněna z „max. 2NP“ na „územní studie schválenou Radou města Zlína“.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

**Námitce se vyhovuje částečně.**

**Na části plochy podél silnice I/49 bude navržena výšková regulace max. 5 NP a na zbytku plochy pak max. 2NP. Doplnění výškové regulace plochy bude předmětem řešení změny č. 4C.**

#### ***Námítky totožného znění:***

**14. Alena Třeščíková**

**15. Danuška Evjáková, Radomír Evják**

**16. Miloslav Franěk**

**17. Jitka Měščánková, Pavel Měščánek**

**18. Josef Čmelák**

**19. Josef Malíř**

**20. Miroslav Koutský**

**21. Vladimír Novák, Alena Nováková**

**Všechny námítky ze dne 30. 8. 2023**

Námítky směřují do změnové lokality P28 (navrhované OK.1 1170 a SO 1187), která leží mezi komunikací III/4972 a vodním tokem pod Malenovickým rybníkem, uprostřed existující či vznikající zástavby. V platném územním plánu je území vymezeno jako stabilizovaná plocha občanské vybavenosti - tělovýchova a sport (OS) o rozsahu cca 1,3 ha (bývalé koupaliště).

Změnou územního plánu 4B dle jejího odůvodnění dochází k:

OK.1 č. 1 170 - změnová lokalita P28 (1,15 ha) SO č. 1187 - změnová lokalita P28 (0,18 ha) Plocha leží mezi komunikací III/4972 a vodním tokem pod Malenovickým rybníkem, uprostřed existující či vznikající zástavby. V platném územním plánu je území vymezeno jako stabilizovaná plocha občanské vybavenosti - tělovýchova a sport (OS) o rozsahu cca 1,3 ha (bývalé koupaliště). Smyslem úpravy je umožnit nejrůznorodější možnosti využití v kontextu okolního urbanizovaného území. Primárně je uvažováno o komerčním využití a ubytování, v části i realizace bydlení. Za potokem jsou plochy pro bydlení, za komunikací pak převážně plochy pro zahrádkaření. Plocha navazuje na plochu pro sport (OS č. 66). V návaznosti na plochy bydlení přes cestu (SO) je v části původní plochy OS navrhována plocha smíšená obytná SO č. 1187 v rozsahu cca 0,2 ha pro realizaci bydlení, zbývající část je řešena jako plocha komerční vybavenosti OK.1 č. 1170. Vzhledem k tomu, že se jedná v podstatě o území charakteru brownfieldu, je umožnění využití území pro jiný účel žádoucí a v souladu s prioritami územního plánování. Plocha je limitována vedením vodovodu. Výšková regulace zástavby max. 2NP (bez výškově dominantní zástavby vzhledem k poloze). V celém rozsahu se jedná o nezemědělské pozemky. Dopravně je území napojeno přímo na komunikaci III/4972. Podle platného územního plánu se navrhované plochy SO č. 1187 a OK.1 č. 1170 nacházeli v plochách sportu (OS). Z podmínek pro využití plochy sportu vyplývá, že v ploše může mimo jiné být realizována velká sportovní hala včetně ubytovny a obchodního prodeje, do které se za sportovními událostmi můžou sjíždět stovky aut a může zde vyrůst i ubytovna až s např. 4 nadzemními podlažími, protože daná plocha sportu nemá stanoveny prostorové podmínky využití. Blíže představený záměr revitalizace bývalého koupaliště Riviéra představuje vybudování ekologického areálu se vzorovou ekologickou budovou při maximální míře zachování přírodní zelené plochy. Vzniklá budova by sloužila jako coworking - sdílené kanceláře v přírodě, případně školící centrum apod. Změnou územního plánu je pro plochy SO 1187 a OK. 1 1170 navržena prostorová regulace (max. 2 NP) a nově je po veřejném projednání doplněn koeficient pro zachování zeleně ve výši 0,6, aby nedošlo k maximálnímu využití lokality pouze pro zástavbu. Oproti možnému stávajícímu využití je návrh změny územního plánu mnohem šetrnější a na základě projednání s dotčenými orgány lze konstatovat, že změnou nedojde k narušení krajinného rázu, narušení výhledu na

Malenovický hrad či k nadměrnému dopravnímu využití území.

Uvedenou změnou územního plánu se dále do ploch občanského vybavení - komerční zařízení (OK. 1) v souvislosti s návrhem plochy pod Malenovickým hradem č.1170 doplňuje i „komerční“ zařízení, a to v souladu s hlavním využitím funkční plochy.

Uvedenou změnou územního plánu se dále Stabilizovaná plocha OS se mění na zastavitelnou plochu OK.1 č. 1170 a zastavitelnou plochu SO č. 1187 a dochází tak k návrhu nově navrhovaných zastavitelných ploch č. 1170 a 1187

Dále dochází k přiřazení části plochy 1170 a plochy 1187 do ploch smíšených obytných.

Nově jsou tedy v rámci změny č. 4B ÚP Zlín navrženy zastavitelné plochy smíšené obytné SO č. 1187, a občanského vybavení OK.1 č. 1177

Ze shora uvedeného je zřejmé, že se jedná o změnu stabilizovaného území, které utváří jeden z nejcharizmatičtějších výhledů Zlína. Změna má být provedena ze současného využití - tělovýchova a sport - tedy z využití pro volný čas a rekreaci (nízká intenzita užívání spojená s nízkou intenzitou vyvolané dopravy) na plochu smíšenou obytnou pro realizaci bydlení a komerční vybavenosti - tedy na plochy spojené s každodenním a celoročním intenzivním využitím a signifikantním nárůstem dopravy.

### **Námítky**

**Změna č. 4 územního plánu Statutárního města Zlína v části P28 (dále jen „změna ÚP“) je v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR**

Dle politiky územního rozvoje platí, že

a/ „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, **včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.** Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty“.

**Změna ÚP nerespektuje požadavek na ochranu krajinného rázu, včetně urbanistického řešení krajiny, když znehodnocuje výhled na hrad, který je významným prvkem krajiny a nepochybně si zaslouží ochranu. Daná lokalita je dále urbanistickým prvkem hodným ochrany - prostor pro sport a rekreaci ve velkém městě. Podotýkám, že na hodnocení této námítky nemá vliv to, zda předchozí úprava chránila nebo nechránila daný prvek více nebo méně. Není argumentem hodným zřetele to, že dle předchozí úpravy mohla být v území postavena stavba o velikosti 3 pater a nyní jen dvou. Neboli pochybeními dřívějšími není možné odůvodňovat pochybení nové s jinými parametry.**

b/ Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření..... V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

**Změna ÚP v tomto případě nechrání krajinný ráz, když umožňuje v dané lokalitě necitlivě zástavbu do úrovně 2.NP, s tím že dále změna ÚP předpokládá intenzivnější charakter zástavby oproti stávající rozvolněné, což bude mít také negativní dopad do krajinného rázu. Není argumentem hodným zřetele to, že dle předchozí úpravy mohla být v území postavena stavba o velikosti 3 pater a nyní jen dvou. Neboli pochybeními dřívějšími není možné odůvodňovat pochybení nové s jinými parametry.**

c/ Bylo Zlínskému kraji uloženo vytvářet územní podmínky pro rozvoj rekreace.

**Změna ÚP v tomto případě nahrazuje plochu pro tělovýchovu a sport - která byla v minulosti užívána pro rekreaci, a nepochybně má potenciál nadále tuto roli plnit. Změna využití této stabilizované plochy není nijak řádně osvětlena.**

### **Rozhodnutí o námítce:**

**Námítka se zamítá.**

Odůvodnění:

Podatelé v námítce míchají odůvodnění navrhované změny s vypořádáním námítky a s aktuálním stavem v platném

územním plánu. Text je zmatečný. K jednotlivým konkrétním námitkám:

Add a) k této prioritě je na str. 8 uvedeno následující:

*ÚP Zlín respektuje kulturní, přírodní a civilizační hodnoty území, které byly zjištěny v ÚAP ORP Zlín včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana těchto hodnot je zabezpečena stanovením podmínek pro využití území a zachování rázu urbanistické struktury území, struktury osídlení a kultury krajiny, které jsou výrazem jeho historie a tradic. V územním plánu jsou základní hodnoty území stabilizovány a změnou č. 4B nedochází k jejich negativnímu ovlivnění. **Koncepce ochrany a rozvoje hodnot je definována v textové části návrhu ÚP a ve výkrese ochrany a rozvoje hodnot – požadavky na ochranu se promítají jak ve vyhodnocení jednotlivých návrhů na změny, tak v podmínkách pro využití nově navrhovaných ploch.***

Addb) k této prioritě je na str.9 uvedeno:

*Je respektováno – celková koncepce řešení územního plánu zohledňuje zájmy ochrany přírody a krajiny, jsou stanoveny základní podmínky ochrany krajinného rázu a podmínky pro respektování a realizaci prvků územního systému ekologické stability tak, aby byla zajištěna jejich funkčnost. Nová výstavba vhodně doplňuje stávající zastavěné území a je stanoveno její prostorové uspořádání v souladu s požadavky ochrany krajinného rázu - s ohledem na zásady pro využívání cílových kvalit krajiny. Ochrana krajiny a všech jejích prvků je v územním plánu respektována a jsou významnou součástí udržitelného rozvoje území. Nejvýznamnějšími záměry, které mohou ovlivnit charakter krajiny, jsou záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Jedná se zejména o rozvojové záměry dopravní infrastruktury – dálnice II. třídy D49, příhradě D49, zkapacitnění silnice II/490, kapacitní silnice D55 Tečovice – Zlín a modernizace tratě Otrokovice – Zlín – Vizovice a technické infrastruktury – elektrické vedení ZVN 400 kV Rohatec – Otrokovice. Vymezení těchto záměrů vychází z jejich širšího vymezení v ZÚR Zlínského kraje. Změnou č. 4B nedochází k negativnímu ovlivnění nastavené koncepce.*

Bylo by absurdní, aby změna s navrhovaným výškovým uspořádáním 2 NP měla vliv na krajinný ráz, když samy domy navrhovatelů mají 1 až 2 NP s podkrovím nebo bez. Z tohoto pohledu by ve Zlíně každá zástavba rodinnými domy negativně ovlivňovala krajinný ráz. Ostatně stanovisko dotčeného orgánu z hlediska krajinného rázu a vyhodnocení jednotlivých priorit bylo odsouhlaseno dotčenými orgány a sami podatelé námitky nijak nedokládají, jak by případnou zástavbou byl zastíněn Malenovický hrad, nacházející se na kopci vysoko nad napadenou lokalitou. I domy stěžovatelů jsou mnohem výš a tím pádem by ony mohli zastiňovat výhled na hrad.

addc) Změna byla odsouhlasena zastupitelstvem města proto, že pozemek léta chátral a byl ostudou města. Náklady na odkup a revitalizaci areálu nebyly prioritou města. Další plocha pro sportu je navržena hned vedle měněné plochy OK.1 1170 jejíž odůvodnění je dostatečné a zní:

**OK.1 č. 1170 – změnová lokalita P28 (1,15 ha)**

**SO č. 1187 – změnová lokalita P28 (0,18 ha)**

*Plocha leží mezi komunikací III/4972 a vodním tokem pod Malenovickým rybníkem, uprostřed existující či vznikající zástavby. V platném územním plánu je území vymezeno jako stabilizovaná plocha občanské vybavenosti – tělovýchova a sport (OS) o rozsahu cca 1,3 ha (bývalé koupaliště). Smyslem úpravy je umožnit nejrůznorodější možnosti využití v kontextu okolního urbanizovaného území. Primárně je uvažováno o komerčním využití a ubytování, v části i realizace bydlení. Za potokem jsou plochy pro bydlení, za komunikací pak převážně plochy pro zahrádkářství. Plocha navazuje na plochu pro sport (OS č. 66). V návaznosti na plochy bydlení přes cestu (SO) je v části původní plochy OS navrhována plocha smíšená obytná SO č. 1187 v rozsahu cca 0,2 ha pro realizaci bydlení, zbývající část je řešena jako plocha komerční vybavenosti OK.1 č. 1170. Vzhledem k tomu, že se jedná v podstatě o území charakteru brownfieldu, je umožnění využití území pro jiný účel žádoucí a v souladu s prioritami územního plánování. Plocha je limitována vedením vodovodu. Výšková regulace zástavby max. 2NP (bez výškově dominantní zástavby vzhledem k poloze). V celém rozsahu se jedná o nezemědělské pozemky. Dopravně je území napojeno přímo na komunikaci III/4972.*

*Podle platného územního plánu se navrhované plochy SO č. 1187 a OK.1 č. 1170 nacházely v plochách sportu (OS). Z podmínek pro využití plochy sportu vyplývá, že v ploše může mimo jiné být realizována velká sportovní hala včetně ubytovny a obchodního prodeje, do které se za sportovními událostmi můžou sjíždět stovky aut a může zde vyrůst i ubytovna až s např. 4 nadzemními podlažími, protože daná plocha sportu nemá stanoveny prostorové podmínky využití. Blíže představený záměr revitalizace bývalého koupaliště Riviéra představuje vybudování ekologického areálu se vzorovou ekologickou budovou při maximální míře zachování přírodní zelené plochy. Vzniklá budova by sloužila jako coworking - sdílené kanceláře v přírodě, případně školící centrum apod. Změnou územního plánu je pro plochy SO 1187 a OK.1 1170 navržena prostorová regulace (max. 2 NP) a nově je po veřejném projednání doplněn koeficient pro zachování zeleně ve výši 0,6, aby nedošlo k maximálnímu využití lokality pouze pro zástavbu. Oproti možnému stávajícímu využití je návrh změny územního plánu mnohem šetrnější a na základě projednání s dotčenými orgány lze*



konstatovat, že změnou nedojde k narušení krajinného rázu, narušení výhledu na Malenovický hrad či k nadměrnému dopravnímu využití území.

Ostatně záměry současné majitelky jsou veřejně známy, neboť je léta veřejně prezentuje na svých webových stránkách.

### **B. Změna ÚP je v rozporu se stavebním zákonem**

Dle § 18 stavebního zákona platí, že cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Změna ÚP shora uvedené zásady nerespektuje, když z řešeného území odjímá jedinou dosažitelnou plochu určenou pro tělovýchovu a sport, tedy pro rekreaci. Tato skutečnost je alarmující zvláště pokud si uvědomíme, že takových lokalit je v rámci města Zlína poskrovnu. Navíc je nezbytné poznamenat, že jednou odejmutá lokalita pro nekomerční či nebytové způsoby využití již nikdy nebude navrácena k původnímu účelu.

Tedy Změna ÚP odejímá jedinou plochu pro sport a tělovýchovu v dané lokalitě, čímž zásadně zasahuje do udržitelného rozvoje území, spočívajícího ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí a pro hospodářský rozvoj ve prospěch hospodářského rozvoje bez jakýchkoli kompenzačních opatření ve prospěch životního prostředí. Bez ohledu na to, že tato lokalita navazuje na zahrádkářskou oblast, která bude změnou dotčené lokality zásadně negativně dotčena. Ve světle shora uvedeného lze jen stěží souhlasit s tím, že

„Řešení územního plánu Zlín

.....

- ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Stanovuje podmínky pro zachování rázu urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny, které jsou výrazem jeho identity historie a tradic.
- při stanovování základního funkčního využití území byly zohledněny jak ochrana přírody, tak i hospodářský rozvoj a s ním související životní úroveň obyvatel."

Když ani jedno shora uvedených tvrzení není pravdou ve vztahu k změnové ploše P28, kde je jednoznačně upřednostněn ekonomický zájem jednoho vlastníka pozemků v dané ploše, před krajinným a urbanistickým řešením dané lokality.

### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Z námítky není zřejmé v čem konkrétně je záměr v rozporu se stavebním zákonem. Je pouze citováno paragrafově změni zákona. Z dostupných veřejných zdrojů je opačně známo, že na pozemku vznikne kvalitní architektura, respektující krajinu (domy zapuštěné v zemi, biotop). Jak bylo řečeno výše návrh plochy sportu OS 66 v bezprostřední blízkosti této plochy zůstává nezměněn, není tedy měněna jediná plocha sportu široko daleko v okolí. Změnou se mění území vedené jako brownfield, tedy zdevastovaného území, na plochu pro komerční využití a plochu smíšenou obytnou se stanovenými podmínkami prostorového využití. Jedná se tak o ozdravení území přesně v souladu s §18 odst. 2 stavebního zákona „Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje“. Tvrzení, že je jednoznačně upřednostněn ekonomický zájem jednoho vlastníka pozemků v dané ploše, před krajinným a urbanistickým řešením dané lokality není ničím podložené. Území, o kterém je řeč je zdevastované a nepatří městu. Lokalita je řešena jak z pohledu krajinného – návrh koeficientu zeleně a nízké podlažnosti zástavby, tak z hlediska urbanistického, kdy plocha navazuje na zastavěné území, zároveň je od okolí izolována vzrostlou zelení a je dopravně obsloužena.

Taktéž prostorová regulace – výška max. 2 NP, zastavitelnost celé plochy OK.1 1170 pouze 40 % zajišťuje soulad s výše uvedenými paragrafy.

### **C. Změna charakteru lokality**

Dle návrhu bude přípustné využití dotčené lokality v souladu s platným územním plánem takovéto:

## Plochy občanského vybavení – komerční zařízení – OK.1

### Hlavní využití:

- komerční zařízení

### Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky sídelní zeleně

### 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
- pozemky staveb komerčních zařízení - nákupních center
- pozemky staveb komerčních zařízení - obchodních domů s výjimkou, která zahrnuje plochy OK.1 916 a 917 Jižní svahy (včetně plochy mezi těmito dvěma návrhovými lokalitami) a plochy OK.1 100, 101, 46 a 386 u nákupního centra (bývalé OBI)

## Plochy smíšené obytné - SO

### Hlavní využití:

- bydlení

### Přípustné využití:

- pozemky staveb pro bydlení všech druhů
- pozemky staveb a zařízení souvisejícího občanského vybavení (z toho maloobchod do 1000m<sup>2</sup> prodejní plochy)
- pozemky objektů pro rodinnou rekreaci
- pozemky veřejných prostranství, pozemky sídelní zeleně

92

ÚP Zlín, textová část

návrh

- 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

Tedy v důsledku změny ÚP bude možno umístit a postavit v dané lokalitě stavby, které zcela zásadně změní charakter lokality. Jednak půjde o stavby mnohonásobně větší hmoty a hustší zástavby, než je stávající zástavba, a tím se zásadně změní charakter lokality, jakož i výhled na hrad. Tyto stavby pojmu podstatně více lidí, což nezbytně vyvolá větší dopravní zatížení dané lokality, jakož i lokalit přilehlých.

Vzhledem k charakteru staveb, které bude možno umístit dojde k jednoznačnému navýšení hluku v dané lokalitě.

Všechny shora uvedené skutečnosti se odrazí v mých právech, jako vlastníka shora uvedených pozemků, když shora uvedený pozemek/pozemky budou v důsledku změny ÚP vystaveny mnohonásobně vyššímu hluku a vibracím spojeným s provozem nově umísťovaných staveb jakož i s vyvolanou dopravní zátěží a dalšími imisemi.

Umístění staveb dle navrhovaného využití (OK.1 a OS) tak zásadním způsobem negativně ovlivní obyvatele v širokém okolí hlukem, podstatným navýšením provozu a znečištěním ovzduší. Taková změna je tak v rozporu s veřejným zájmem, protože bude mít negativní vliv na kvalitu životního prostředí obyvatel širokého okolí a veřejné zdraví, čímž jednoznačně dojde ke snížení kvality života a úrovně bydlení obyvatel dané lokality.

Na shora uvedených hlukových imisích se projeví i ta skutečnost, že se daná lokalita (P28) nachází ve specifickém

akustickém prostředí (nejnižší bod jakéhosi přírodního amfiteátru), ve kterém se zvuky velmi dobře nesou, tato skutečnost jen znásobí hluk, který bude mít původ v dané lokalitě (P28). Proto je také provoz z hlavní komunikace na Salaš extrémně hlučný.

Životní prostředí nejen v blízkém okolí Riviéry, ale i ve vzdálenějších lokalitách bude zhoršeno i dalšími činnostmi, které se budou Riviéru „nabalovat“ - různé služby na udržení provozu podnikání, zásobování, technické zázemí apod.

Stejně tak navrhované využití území umožňuje umístění ubytoven, které je v dané lokalitě zcela nevhodné už jen pro jejich charakter, který soustřeďuje s největší pravděpodobností problémovou komunitu obyvatel a s nimi spojené negativní projevy jako např. hluk a kriminalitu.

Navrhovaná změna je v přímém rozporu i s dalšími shora neuvedenými Republikovými prioritami pro zajištění udržitelného rozvoje území a které nejsou změnou ÚP Zlín č. 4 pro oblast Riviéry zohledněny.

Např.:

- Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků.

- Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí

- Při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy

- Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury

- Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi

- Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Námítky jsou čistě spekulativní a rozporuplné. Na jedné straně se namítá, že bude zastíněn hrad na straně druhé se praví, že záměr se nachází na nejnižším místě v okolí. Podatelé tvrdí, že budou zvýšeny hlukové emise. Ano to jistě budou, ale v tuto chvíli se v daném území nachází pouze torzo tobogánu, takže samotná opuštěná plocha žádnou hlukovou zátěž nepřináší. Podatelé však lobují za to, aby zde zůstala plocha sportu, která má

Následující podmínky využití:

##### **Hlavní využití:**

- tělovýchova a sport

##### **Přípustné využití:**

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

- pozemky veřejných prostranství

- pozemky sídelní zeleně

- **pozemky střelnic** a souvisejících služeb

- pozemky staveb a zařízení související s provozem kynologického cvičiště a souvisejících služeb

- protipovodňová a protierozní opatření

##### **Nepřípustné využití:**

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

##### **Podmíněně přípustné využití:**

- **pozemky staveb a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci např. ubytování, stravování, služby, obchodní prodej za podmínky, že hlavní funkci tvoří sportovní využití**

- bydlení za podmínky že se jedná o byt správce nebo majitele zařízení

Z uvedených podmínek využití vyplývá, že na tomto místě může **v souladu** s platným územním plánem mimo jiné stát **velká** sportovní hala včetně ubytovny a obchodního prodeje, do které se za sportovními událostmi můžou sjíždět stovky aut a může zde vyrůst i ubytovna až s např. 4 nadzemními podlažními, protože inkriminovaná plocha sportu nemá stanoveny prostorové podmínky využití. Namísto toho prostorové regulace navrhované plochy OK.1 i plochy SO 1187

v rozsahu 0,2 ha jsou 2 NP. Nejedná se tedy o žádný developerský záměr s rychlým ziskem, který by generoval nad rámec toho, co je zde přípustné vyšší hlukovou zátěž. Ostatně toto vše je předmětem až navazujícího stavebního řízení.

#### **D. Nedostatečná dopravní kapacita**

Doprava je v celé lokalitě od náměstí po rybník za Riviérou samostatnou kapitolou, která není řešena. Neustále se rozšiřují kapacity pro bydlení, ale kapacita komunikací tomuto trendu neodpovídá. I bez změny ÚP (P28) už to bude velký problém v momentě, kdy se dokončí výstavba v podhradí, kde podle webových stránek „Bydlení pod hradem“ je plánováno 114 bytových jednotek. To znamená přibližně 400 nových obyvatel a 250 parkovacích míst. K tomu je potřeba přičíst pohyb dalších vozidel - pošta, různé služby, odvoz odpadků, IZS.... Podle neověřených informací developer požaduje další změny v projektu, jejichž cílem je v druhé polovině výstavby, která doposud nezačala, změnit rodinné domy na bytové domy a zmenšováním ploch bytů zvýšit jejich počet. Pokud je to pravda, sobě sice zvýší zisk, ale všem ostatním to přinese problémy, protože tím naroste počet obyvatel se všemi důsledky na okolí. Jakékoliv další navyšování BJ v tomto přečpaném prostoru již přece není možné a je to nepřijatelné. Kudy budou budoucí obyvatelé přijíždět a odjíždět? Jak bude v Malenovicích komplexně řešena doprava po realizaci záměru na Riviéře? Nikdo neví. Zatím je jediná odpověď - bude to problém. Do komplexního řešení dopravy v této části Malenovic je potřeba zahrnout i přístup k revitalizovanému prostoru kolem a za rybníkem.

Navrhovaná změna (P28) tak nerespektuje a nezohledňuje už tak přetížené dopravní kapacity a mění využití dané lokality na lokalitu, která bude vyžadovat daleko vyšší nároky na dopravní obslužnost.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Změnou funkce v území nedochází k potřebě řešit dopravní obsluhu této lokality jiným způsobem oproti tomu, jak bylo řešeno dopravní napojení měněné plochy sportu. Doplněním koeficientu zeleně 0,6 a omezením výšky nedojde ke zvýšenému dopravnímu zatížení lokality oproti stávajícímu využití – kterým byla plocha sportu. Území nelze vnímat tak, že je opuštěné a není v něm pohyb. Stávající využití plochy pro sport, jak bylo řečeno výše, umožňuje mimo jiné např. i výstavbu sportovní haly. Z tohoto pohledu se budoucí dopravní zatížení novou funkcí spíše sníží. Plocha OK.1 1170 a SO 1187 se nacházejí vedle stávající kapacitní komunikace III. třídy vedoucí k dalším obcím. Parkování je zajištěno na pozemcích vlastníka. Dodržení aktuálně platné legislativy, která řeší poměry v území z hlediska dopravní obsluhy je předmětem navazujících řízení viz např. rozsudek Krajského soudu Brno 64A1/2021 „*obecné otázky dopravního napojení nově navrhované plochy územní plán řešit musí, ale toliko v té rovině, zda nějaké dopravní napojení připadá v dané lokalitě v úvahu, tedy zda je do budoucna realizovatelné. Podrobné řešení otázek týkajících se podoby obce, jejího fungování, vzhledem ulic či konkrétním vymezením dopravního a technického napojení lokality upravené v územním plánu (resp. jeho změny) ovšem územní plán neřeší a ani ze zákona řešit nemůže, neboť jak vyplývá z ust. §43 odst. 3 stavebního zákona územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí*“, což konstatuje i rozsudek NSS 4As246/2022-52, který potvrzuje, že potřeba dopravní obslužnosti pro nově vymezené plochy nespadá primárně do územního plánování, nýbrž do navazujících řízení.

Tvrzení o daleko větších nárocích na dopravní obslužnost je čistě spekulativní, neboť se srovnává opuštěná plocha vůči novému záměru a není bráno v potaz, že i plocha sportu v případě, že by byla využita pro účely, které jsou na ní přípustné, takovéto dopravní zatížení vyvolá a v minulosti, kdy zde koupaliště fungovalo, bezesporu vyvolávala, sice pouze sezóně, ale v daleko větší míře, než je tomu doposud.

#### **E/ Zahrnutí do zastavitelných ploch**

Nově jsou tedy v rámci změny č. 4B Ú P Zlín navrženy zastavitelné plochy smíšené obytné SO č. 1187, a občanského vybavení OK.1 č. 1177

Dle podkladových listin včetně hlavního výkresu se touto změnou zařazují nově do zastavitelných ploch shora uvedené plochy, které doposud jako zastavitelné vymezeny nebyly.

Pokud plocha, která původně nebyla vymezena jako zastavitelná, byla změnou územního plánu nově zařazena mezi plochy zastavitelné, vztahuje se na ni povinnost prokázat nemožnost využití již vymezených zastavitelných ploch a potřebu vymezení nové zastavitelné plochy podle § 55 odst. 4 stavebního zákona, a to bez ohledu na to, že by územní plán tuto plochu zahrnul současně mezi plochy přestavby. Samotná skutečnost, že plocha naplňuje definiční znaky plochy přestavby, přirozeně představuje silné argumenty pro potřebu úprav stávajícího stavu právě u této plochy. Neodpovídá však ještě nijak na otázku, zda v případě ploch přestavby zahrnutých nově mezi plochy zastavitelné byla prokázána nemožnost využít již vymezené zastavitelné plochy a zda nové zastavitelné plochy jsou potřebné ve smyslu § 55 odst. 4 stavebního zákona.

V praxi to tedy znamená, že statutární město Zlín je povinno srozumitelně v rámci odůvodnění opatření obecné povahy nejen uvést důvod, proč určitou plochu vymezil nově jako plochu přestavby nebo nové zástavby (otázka potřebnosti změny), ale jde-li o plochu původně v nezastavitelnou, která se má změnit na plochu zastavitelnou, vysvětlit mj. též, proč byla navržena její transformace na plochu zastavitelnou, tj. proč z hlediska cílů a úkolů územního plánování nebylo vhodnějším toto území transformovat na jinou kategorii nezastavitelného území (tj. změnu odůvodnit a doložit způsobem vyžadovaným § 55 odst. 4 stavebního zákona).

V aktuálním případě, by tak bylo mj. třeba srozumitelně (byť i jen stručně) vysvětlit, z jakých důvodů je třeba celé území dotčené změnou územního plánu považovat za znehodnocené (proč není schopno v rámci daného funkčního určení nadále plnit své funkce) nebo potřebné k nové zástavbě, popř. proč je třeba i související plochy s plochou znehodnocenou do změny zahrnout, a proč nebylo vhodné nápravu nežádoucího stavu zajistit při zachování rozsahu nezastavitelného území, např. změnou funkčního určení ploch na některou z dalších ploch obdobného využití.

#### **Návrh**

Navrhuji; aby nebyla Změna ÚP schválena, tedy aby nebyla schválena změna využití ve změnové lokalitě P28, a aby bylo zachováno stávající využití daného území (tělovýchova a sport).

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Není pravda, že změna je pořizována v místě, kde byla původně nezastavitelná plocha, která se mění v zastavitelnou. I původní plocha sportu byla zastavitelná. V odůvodnění změny je srozumitelně popsáno a zdůvodněno, proč zastupitelstvo města odsouhlasilo tuto změnu viz výše. Dále je v kap. B.5 odůvodnění vyhodnoceno účelné využití zastavěného území a je vyhodnocena potřeba vymezení zastavitelných ploch na základě výsledků ze SLDB 2021.

#### **22. Ing. Josef Řihák**

Námitka ze dne 31. 8. 2023

Jsem vlastníkem nemovitosti čp. 8, která se nachází na pozemku parc. č. 57 a nemovitosti čp.69, která se nachází na pozemku parc. č. 124 v katastrálním území Lhotka obce Zlín. Zmíněné nemovitosti využívám k bydlení.

Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb. stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu změny č. 4B územního plánu obce Zlín ze dne 23.8. v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námitky:

Nesouhlasím s ČÁSTEČNÝM vyhověním mé původní námitce.

1. Jedná se konkrétně o změnovou lokalitu označenou jako L13 v katastrálním území Lhotka u Zlína v původní verzi (L13 A) týkající se pozemků p.č. 60, 123/2 a části 123/1. Všechny tyto pozemky byly a aktuálně stále jsou součástí veřejného prostranství. Pozemek čp. 123/1 patří městu Zlín a zbývající dva jsou soukromé. Původní návrh změny Úp v lokalitě L13 nebyl do změny ÚP 4A zahrnut.

Nyní je ve změně ÚP 4B navrhováno vynětí pouze pozemku parc.č. 60 z veřejného prostranství a jeho přiřazení k plochám individuálního bydlení BI.

Vaše odůvodnění:

Podle katastru nemovitostí se terasa, resp. její oplocení nachází v druhu pozemku ostatní plocha a způsob využití je zezeň a je v soukromém vlastnictví. Z tohoto pohledu parcela č. 60, která byla dříve zahrnuta do plochy veřejného prostranství do něj nepatřila a ani tak nebyla v minulosti užívána, což lze ověřit z leteckých snímků. Tato parcela zůstane nadále přiřazena k plochám individuálního bydlení BI.

Samo o sobě je velmi pozoruhodné.

První věta je pravdivá. Z jakého pohledu parcela č. 60 která byla a stále je zahrnuta do plochy veřejného prostranství do něj nepatří a nebyla tak v minulosti užívána? Tomu nerozumím. Pokud by se mělo jednat o pohled historický, čemuž mají nasvědčovat letecké snímky rád bych je viděl.

Terasu tam totiž až v roce 2011 postavili manželé Hanáčkovi ovšem bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného stavebním zákonem.

Vzhledem k tomu, že daným územím prochází od nepaměti veřejná účelová komunikace, dle zákona o provozu na pozemních komunikacích 361/2000 Sb. A z vyhlášky 501/2006 Plyne z § 22 požadavek na nejmenší šířku veřejného prostranství 8 m pro komunikaci zpřístupňující pozemek rodinného domu. A to bez přípustné výjimky. Z tohoto titulu je i pozemek č. 60 správně součástí veřejného prostranství!

Z přiložené fotografie pořízené 18. 6. 2011 je patrné kdo a jak terasu postavil. Pan Hanáček drží lopatu v levé části fotografie. Rozsáhlý vybagrovaný úsek veřejného prostranství vytvořil pevnou překážku na veřejné účelové komunikaci

a to dokonce i v oblasti křižovatky těchto komunikací. Zelenomodrý obdélník představuje vjezd do garáže prakticky přímo v křižovatce. Tedy nový (už druhý z jeh Průjezd je úzký i jen pro osobní auto, couvání zpět je náročné i vzhledem terénní vlně.

Tato veřejná dopravní komunikace je v pasportu komunikací označena jako dopravní.

Vzhledem k černé stavbě Hanáčkových se tak nedá používat.

Proto vedu se stavebním úřadem už tři roky jednání o odstranění této překážky umístěné veřejném prostranství. Dalo by se snad říci že se Nařízení odstranění této stavby blíží.

Poslední možnost, kterou Hanáčkovi zkouší, je právě měna UP na pozemku parc.č. 60. Smyšlená historka o tom, že tam terasa stojí odjakživa je prokazatelný nesmysl.

Středisko územního plánování má hájit zájmy veřejnosti. Nemyslím, že by tak činilo touto změnou UP.

V případě, že by tak přece učinilo, žádám Vás o podrobné zdůvodnění této změny pro mého právníka.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitka se zamítá**

Odůvodnění:

Podle katastru nemovitostí se terasa, resp. její oplocení nachází v druhu pozemku ostatní plocha a způsob využití je zeleň a je v soukromém vlastnictví. Pozemek, po kterém je přístupná nemovitost podatele je ve vlastnictví města a je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha se způsobem využití komunikace. Z tohoto pohledu **parcela č. 60**, která byla dříve zahrnuta do plochy veřejného prostranství do něj nepatřila a ani tak nebyla v minulosti užívána, což lze ověřit z leteckých snímků viz [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) a dále je úřadu územního plánování známo z úřední praxe, že do vedeného řízení o odstranění stavby byly doloženy fotografie, potvrzující v minulosti realizované oplocení, což by vylučovalo tvrzení, že tyto pozemky byly vždy užívány jako veřejné prostranství. Podle katastru nemovitostí je mezi sporným oplocením a protějším domem (tedy na pozemcích města, které jsou vedeny jako ostatní komunikace) šíře této komunikace cca 5 m. Podle vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů § 20 odst. 7 ke každé stavbě rodinného domu nebo skupině domů musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m, končící nejdéle 50 m od stavby. Toto ustanovení je v tomto případě jednoznačně naplněno.

Parcela zůstane nadále přiřazena k plochám individuálního bydlení BI.

### **23. Ing. Marie Rosenbergová**

Námitka ze dne 29.8.2023

#### **I.**

##### **Schéma k nepřipustnosti nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů.**

V textové části platného Územního plánu Zlína, v kapitole „F) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek krajinného rázu“, v pátém bodu odstavce „Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“, je pro celé území města stanoveno omezení, že „není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách (na pozemcích) stávajících rodinných domů a vil, a na samostatných pozemcích mezi zahradami (pozemky) stávajících rodinných domů a vil, bez přímé dopravní obsluhy, tzn. bez těsně přiléhajících stávajících ploch veřejného prostranství nebo ploch pro dopravu, nebo veřejných prostranství a ploch pro dopravu, navržených územním plánem, územní studií nebo regulačním plánem“. Toto omezení se navrhuje nově doplnit o schéma, z něhož vyplývá, že nepřipustnou má být také výstavba objektů na pozemcích přiléhajících pouze k soukromé komunikaci.

Namítám tímto nepřiměřenost a nezákonnost citovaného regulativu, tím spíše má-li dojít k jeho zpřísnění. Uvedená regulace neúměrně a nedůvodně zasahuje do soukromých zájmů, neboť omezuje nakládání s majetkem, a to způsobem, který paušálně a apriori bez posouzení konkrétních funkčních ploch (charakteru, stavu a možností daného území, popř. jeho specifických podmínek) znemožňuje zahustit zástavbu tam, kde by taková výstavba (z hlediska dotčenosti soukromých a veřejných zájmů) byla jinak zcela nekonfliktní, resp. tam, kde to právní předpisy (popř. závazné technické normy) při splnění podmínek jimi stanovených běžně umožňují. Pořizovatel ÚP Zlína by měl identifikovat plochy, ve kterých je umísťování nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů skutečně nežádoucí, nikoli uplatňovat takový regulativ bez dalšího na celém území města. Územní plán má dle § 43 odst. 1 stavebního zákona stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistickou koncepci), avšak v daném případě jde nad rámec tohoto zákonného zmocnění. Zasahuje do záležitostí, které jsou již jednak řešeny veřejným právem (napojení na veřejnou infrastrukturu, odstupové vzdálenosti apod.) a jednak mají být (a mohou být) řešeny na úrovni soukromoprávní (zřízení služebností, nezbytných cest, zbudování vlastní

příjezdové komunikace apod.). Posuzování těchto hledisek je náplní jednotlivých správních řízení, kdy příslušné správní (dotčené) orgány vstupující do procesu rozhodování v území mají brát v úvahu všechny tyto aspekty s ohledem na konkrétní okolnosti. Obecná a striktní regulace tohoto charakteru na úrovni územního plánu a s platností pro celé území města není přiměřená.

Z návrhu opatření obecné povahy - Změny č. 4B Územního plánu Zlína vyplývá, že město Zlín aktuálně nedisponuje dostatkem rozvojových ploch pro bydlení: „Potřeba vymezení nových ploch pro bydlení, případně ploch bydlení umožňujících (tj. ploch BI, BH, SOP, SO. 1) byla v projednávané dokumentaci Změny č. 4 odůvodněna srovnáním celkových výměr stávajících zastavitelných ploch určených pro tuto možnost využití a uvažovanou potřebou těchto ploch, které jsou pro další rozvoj krajského města nezbytné s tím, že nabídka ploch ani po úpravách navrhovaných ve Změně č. 4 nemá dosahovat naplnění výsledné potřeby. Jak je přitom patrné z výše uvedeného přehledu (viz část „/“), pro možnost bydlení jsou do řešení Změny č. 4 zahrnuty nejen plochy nově vymežované na ZPF, ale i plochy (nově vymežované, případně přestavby), které nejsou situovány na pozemky“ (str. 14 in fine). Potřebu nových ploch pro bydlení má pak údajně odůvodňovat expertní vyjádření, z něhož vyplývá: „Celkem je dle závěru posouzení tedy potřeba vymežit v územním plánu města Zlín 216 ha nových zastavitelných ploch pro bydlení [ . . . ]“ (st. 59).

Pořizovatel ÚP Zlína vytváří paradoxní situaci, kdy na jedné straně plošně blokuje zastavitelné plochy „uvnitř“ stávající obytné zástavby, které mohou být pro umístování objektů pro bydlení vhodné (a které leckdy nemají ani žádné alternativní využití), zatímco na druhé straně pocituje nedostatek ploch pro bydlení. Ty pak nově vymežuje, ať už jako plochy přestavby v lokalitách, kde dochází ke zjevným střetům soukromých a veřejných zájmů (např. přestavba průmyslového areálu Rybníky), anebo jako nové rozvojové plochy mimo intravilán města, čímž ale dochází k záboru zemědělské půdy, mnohdy bez ohledu na veřejný zájem na ochraně životního prostředí a zemědělského půdního fondu. I přesto však, jak sám Pořizovatel ÚP Zlína dodává, plochy přestaveb a nových rozvojových ploch nebudou pro potřeby města ani v souhrnu zcela dostačující. Návrh tohoto plošného regulativu je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování co do hospodárného využívání zastavěného území a ochrany nezastavěného území (§ 18 odst. 4 stavebního zákona) a úvaha o jeho přijetí se přiči zásadě, která byla akcentována na veřejném projednání, a totiž, že přednost před vymežováním nově zastavitelných ploch má mít využití dosavadních zastavitelných ploch (popř. rezerv).

Návrh předmětného doplnění Územního plánu Zlína navrhuji odstranit, neboť jej, stejně jako jeho stávající znění, považuji ve světle řečeného za společensky nežádoucí, nesprávné, nedůvodné a řádně nezdůvodněné.

### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitka se zamítá**

Odůvodnění:

Věta „*Není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách (na pozemcích) stávajících rodinných domů a vil, a na samostatných pozemcích mezi zahradami (pozemky) stávajících rodinných domů a vil, bez přímé dopravní obsluhy, tzn. bez těsně přiléhajících stávajících ploch veřejného prostranství nebo ploch pro dopravu, nebo veřejných prostranství a ploch pro dopravu, navržených územním plánem, územní studií nebo regulačním plánem*“ je v územním plánu s postupnými úpravami od roku 2011 a není předmětem změny územního plánu. Předmětem změny je vložení grafického schématu, který tuto větu doplňuje. Proto se dále pořizovatel námitkami vedoucími k definici nezabývá a dále se věnuje námitce, která směřuje k vloženému schématu.

#### **V odůvodnění návrhu změny 4B bylo uvedeno ke schématu následující:**

Do podmínek „stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu ploch je doplněno schéma, jež přibližuje požadavek na neumisťování zástavby v zahradách. Konkrétně „*není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách (na pozemcích) stávajících rodinných domů a vil, a na samostatných pozemcích mezi zahradami (pozemky) stávajících rodinných domů a vil, bez přímé dopravní obsluhy, tzn. bez těsně přiléhajících stávajících ploch veřejného prostranství nebo ploch pro dopravu, nebo veřejných prostranství a ploch pro dopravu, navržených územním plánem, územní studií nebo regulačním plánem*“. **Výše uvedené je požadováno zejména s ohledem na zachování struktury, harmonie a hierarchie zástavby v místech, kde je takto patrná a popsatelná** – např. ulicová zástavba (viz schéma). Uchování vhodné urbanistické struktury ovlivňuje vnímání, kultivovanost a přívětivost prostředí, zvyšuje jeho atraktivitu.

Na základě vznesené námítky pořizovatel doplnil odůvodnění k vloženému schématu, aby bylo jeho zavedení zcela zřejmé a zní takto:

Do kapitoly „F“ konkrétně do odstavce „stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“ je doplněno názorné schéma, jež doplňuje a vysvětluje stávající požadavek na neumisťování zástavby v zahradách. Konkrétně „*není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách (na pozemcích) stávajících rodinných domů a vil, a na samostatných pozemcích mezi zahradami (pozemky) stávajících rodinných domů*

a vil, bez přímé dopravní obsluhy, tzn. bez těsně přiléhajících stávajících ploch veřejného prostranství nebo ploch pro dopravu, nebo veřejných prostranství a ploch pro dopravu, navržených územním plánem, územní studií nebo regulačním plánem“.

Tímto požadavkem je vyjádřena základní urbanistická „ulicetvorná“ koncepce struktury zástavby a sice:

1. Uliční veřejný prostor je vymezen uličními čarami.
2. K uličním čarám jsou dále vymezeny ve stanovené vzdálenosti čáry stavební.
3. Ke stavebním čarám jsou přisazovány čelní fasády (hlavní hmoty) přilehlých domů tak, že tvoří ideálně přímku.
4. Umístování dalších „hlavních“ objektů, mimo tuto stavební čáru je nepřipustné („ne-ulicetvorné“).

**Doplněné schéma vyjadřuje, vysvětluje, zpřesňuje a rozšiřuje tento požadavek.** Rozšíření spočívá v tom, že není podstatné, jak jsou předmětné pozemky, na které se záměr umísťuje, rozděleny nebo sceleny. Rozhodující je, jak je záměr umísťován do stávající struktury zástavby a to především vzhledem k uličnímu veřejnému prostranství a stávajícím stavebním čarám.

POZN.: Stávající stavební čára může být v konkrétních případech (v konkrétní vytvořené struktuře) určena jako interval mezi maximální a minimální vzdáleností od uliční čáry.

**Výše uvedené je požadováno zejména s ohledem na zachování struktury, harmonie a hierarchie zástavby v místech, kde je takto patrná a popsatelná** – např. ulicová zástavba (viz schéma). Uchování vhodné urbanistické struktury ovlivňuje vnímání, kultivovanost a přívětivost prostředí, zvyšuje jeho atraktivitu.

Tímto doplněním odůvodnění se dále eliminuje výklad definice v tom smyslu, že jde jen o vtažení pozemků v zahradách k veřejnému prostranství - tj. že i ty nakonec mají přiléhající části k veřejnému prostranství dle schématu. Doplněním je řečeno, že jde primárně o STRUKTURU zástavby, jež je definována primárně vztahem hlavní zástavby (nikoli samotných pozemků) k veřejnému prostranství (ulici), případně k dalším plochám (zahrady), bez ohledu na parcelaci.

K nemožnosti stavění v zahradách pouze doplňujeme, že tato podmínka není absolutní, jak poukazuje namítající, ale umožňuje zástavbu po prověření v územní studii, že v takovém území nedojde ke zhoršení poměrů když je zde uvedeno „Není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách (na pozemcích) stávajících rodinných domů a vil, a na samostatných pozemcích mezi zahradami (pozemky) stávajících rodinných domů a vil, bez přímé dopravní obsluhy, tzn. bez těsně přiléhajících stávajících ploch veřejného prostranství nebo ploch pro dopravu, nebo veřejných prostranství a ploch pro dopravu, navržených územním plánem, **územní studií** nebo regulačním plánem „

## II.

### Schéma podkroví

V textové části platného územního plánu Zlína, v jeho kapitole „L) Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech“, je pro celé území města definováno podkroví, jímž je „přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. Nejvyšší přípustná výška stěny při pozednici je 1400 mm. Plocha vikýřů nesmí tvořit v pohledech převládající část střechy.“ Toto omezení se navrhuje nově doplnit o vysvětlující schéma, které, jak bylo prezentováno na veřejném projednání, má ukazovat, jak mají nebo nemají vypadat vikýře“, z čehož vyplývá, že pod touto domnělou definicí se ve skutečnosti skrývá regulace.

Namítám tímto nepřiměřenost a nezákonnost citovaného regulativu. Pojem podkroví je definován normou ČSN 73 4301 - Obytné budovy a normou ČSN P ISO 6707-1 (73 0000) - Pozemní a inženýrské stavby - Terminologie - Část 1: Obecné termíny. Výškové uspořádání podkroví obytných budov upravuje vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. V tomto smyslu tak nelze mít podkroví za pojem, který není obsažen v žádném právním předpise, a proto jeho (svěbytná) definice v územním plánu je přinejmenším diskutabilní, ne-li nadbytečná či dokonce nežádoucí, zvláště pak pokud z ní vyplývá vlastní regulace. Územní plán má stanovovat urbanistickou koncepci, ovšem v tomto případě Pořizovatel ÚP Zlína překračuje meze své předpokládané gesce, když nad rámec právních předpisů a technických norem zavádí podrobnější regulaci. Tato by patrně mohla dávat smysl v některých specifických plochách (např. spadajících do plošné ochrany podle zákona o státní památkové péči), není však již důvodná paušálně pro celé území města. Stejně tak není důvodná (neměla by být aplikována) v případech, kdy stavebník zamýšlí zbudovat podkroví v rámci stavby, která nedosahuje územním plánem stanoveného limitu podlažnosti (např. stavba 1 NP s podkrovím v místě, kde územní plán připouští max. 2 NP s podkrovím); tedy taková regulace, má-li být důvodná a přiměřená, se může týkat jen těch případů, kdy podkroví navrhované stavby je maximem možného limitu podlažnosti v daném území.

Ve vazbě na uvedené navrhuji od předmětného regulativu ustoupit, a to včetně schématu, které se Změnou ÚP Zlína nově doplňuje.

### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitka se zamítá**

Odůvodnění:

Pojem podkroví není předmětem změny územního plánu. Tento byl zaveden již předešlými změnami. Jedná se o pojem,



kteřý není uveden v právních předpisech. Pojem sice definován je, ale v normě, která není závazným právním předpisem. Proto byl definován závazně územním plánem, aby byl vymahatelný.

Definice pojmu „podkroví“ která zní : „*přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. Nejvyšší přípustná výška stěny při pozednici je 1400 mm. Plocha vikýřů nesmí tvořit v pohledech převládající část střechy.*“ je doplněna o schéma pro názornost a jednoznačnost při rozhodování, aby každý viděl na první pohled, jak je to myšleno,

### III.

#### **Plocha OK.1 č. 1170 - změnová lokalita P28 (Malenovice u Zlína)**

V návaznosti na výhrady a podněty, které byly vysloveny v rámci diskuze proběhnuvší na veřejném pro- jednání stran problematiky připravované zástavby plochy UŽ nefunkčního) koupaliště Riviéra v Malenovicích, sděluji, že nesouhlasím s podmínkami změny funkčního využití dané plochy. Nemíním brojit proti záměru (kultivace zchátralého areálu) jako takovému, ani proti podobě, v jaké byl představen v rámci promítané vizualizace; vyjadřuji tímto spíše obavu z toho, že výsledné dílo této vizualizaci nebude odpovídat, resp. že se od něj co do své povahy bude významně odchylovat.

Navrhovaná změna bezesporu povede k nikoli nepatrnému zhodnocení předmětných pozemků a nelze vyloučit, že předmětné pozemky budou z důvodu finanční náročnosti celé vize nabídnuty k prodeji někomu, kdo s nimi bude mít v úmyslu naložit zcela odlišně a kdo pro stávající okolní zástavbu vytvoří prostor pro řadu rušivých prvků. Ostatně i sama investorka připustila, že projekt s takovými parametry dosud nerealizovala, vnímám zde tudíž riziko, že uskutečnění záměru může být mimo jiné nad její ekonomickou sílu. Územní plán negarantuje, že projekt v podobě, v jaké byl před občany města uveden, bude také realizován. Pokud panuje křehký soulad mezi městem, investorem a občany, že prezentované řešení je schůdné, lze problematiku řešit regulačním plánem, který v dotčené ploše přímo stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb (viz § 61 stavebního zákona). Navrhované omezení určující limit výšky zastavěnosti v území nelze mít v tomto ohledu za dostatečné. Ani zdaleka se pak nelze spokojit s příslibem, který zazněl na veřejném projednání, a který spočívá v tom, že jakýkoli jiný než nyní zamýšlený stavební záměr se v dané lokalitě nepodaří prosadit, jelikož takový záměr by město nepodpořilo. Tato argumentace neobstojí jednak proto, že členská základna reprezentantů města se může vlivem volebních preferencí měnit, a rovněž proto, že je přinejmenším v rozporu s dobrými mravy. Jinými slovy totiž předznamenává, že město se nezdráhá zneužít svého mocenského postavení a jakýkoli projekt sabotovat nebo vydání rozhodnutí umožňující realizovat záměr z titulu pozice vedlejšího účastníka řízení nejrůznějšími procesními úkony zdržovat a mařit tím legitimní očekávání potenciálního stavebníka.

Jakkoli je revitalizace zanedbaného areálu bývalého koupaliště Riviéra vítanou změnou k lepšímu, je rov něž nezbytné zabývat se v rámci úvahy o možné přípustnosti další zástavby v této části Malenovic otázkou příslušného dopravního napojení a dopadů, které tato přinese na hustotu místního provozu. Bydlím přímo u hlavní malenovické křižovatky u pohostinství „Tankovna Na Rožku“ a už dnes, kdy ještě není zcela zabydlena nová obytná lokalita pod hradem, jež čítá cca 150 bytů (budovaná společností A.M.O. bydlenípodhradem s.r.o.), se tato křižovatka neúměrně zahlcuje . Vozidla odbočující vlevo do Otrokovic často blokují pravý odbočovací pruh do Zlína, přičemž v exponovaných časech se nezřídka kdy stává, že kolona vozidel sahá až po kruhový objezd u restaurace „Margherita“. Současně není výjimkou situace, kdy mám-li se z bydlíště dostat na trasu směr Otrokovice, nezbyvá mi, než se zařadit do pravého odbočovacího pruhu vedoucího do Zlína a hledat alternativní cestu či křižovatku, pomocí které se mi podaří otočit se do protisměru. Nová výstavba v lokalitě, ať už bude jakéhokoli charakteru, zákonitě přispěje k zintenzivnění dopravy a soudě dle současného neutěšeného stavu i k dalšímu nadměrnému přetěžování místních komunikací.

V kontextu uvedeného namítám, že pro spornou zástavbu plochy areálu koupaliště Riviéra není navrženo zpracování regulačního plánu a že navrhovaná změna Územního plánu Zlína neprávem zcela opomíjí otázku potenciality zvýšené dopravní zátěže v souvislosti s rozšiřující se výstavbou na území Malenovic.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitka se zamítá**

Odůvodnění:

Změnou funkce v území nedochází k potřebě řešit dopravní obsluhu této lokality jiným způsobem oproti tomu, jak bylo řešeno dopravní napojení měněné plochy sportu. Doplněním koeficientu zeleně 0,6 a omezením výšky nedojde ke zvýšenému dopravnímu zatížení lokality oproti stávajícímu využití – kterým byla plocha sportu. Území nelze vnímat tak, že je opuštěné a není v něm pohyb. Stávající využití plochy pro sport, jak bylo řečeno výše, umožňuje mimo jiné např. i výstavbu sportovní haly. Z tohoto pohledu se budoucí dopravní zatížení novou funkcí spíše sníží. Plocha OK.1 1170 a

SO 1187 se nacházejí vedle stávající kapacitní komunikace III. třídy vedoucí k dalším obcím. Parkování je zajištěno na pozemcích vlastníka. Dodržení aktuálně platné legislativy, která řeší poměry v území z hlediska dopravní obsluhy je předmětem navazujících řízení viz např. rozsudek č.j. 64 A 1/2021 „*obecné otázky dopravního napojení nově navrhované plochy územní plán řešit musí, ale toliko v té rovině, zda nějaké dopravní napojení připadá v dané lokalitě v úvahu, tedy zda je do budoucna realizovatelné. Podrobné řešení otázek týkajících se podoby obce, jejího fungování, vzhledem ulic či konkrétním vymezením dopravního a technického napojení lokality upravené v územním plánu (resp. jeho změny) ovšem územní plán neřeší a ani ze zákona řešit nemůže, neboť jak vyplývá z ust. §43 odst. 3 stavebního zákona územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí*“.

Co se týká změny samotné, ta je pořízována na základě žádosti o změnu, kde žadatel musí uvést důvody pro pořízení změny. Takže ano, zastupitelstvo rozhoduje na základě podnětu a jeho odůvodnění. Tím, že návrh odsouhlasilo, podpořilo tento projekt, **což je jeho pravomoc**. Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že *pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovuje stavební zákon a jiné právní předpisy, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce, jakožto územního samosprávného celku* (např. nálezy ze dne 5.1.2012 sp. Zn. II ÚS 482/10 ze dne 12.5.2020, obdobně i rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011 č.j. 6 Ao 6/2010 -103). Nastavená regulace max. 2 NP a koeficient zeleně 0,6 je tak přísná, že je velmi nepravděpodobné, že by s touto regulací někdo plochu odkoupil a realizoval zde jiný záměr, ale i kdyby se tak stalo, což je v tuto chvíli pouhá spekulace, je podstatné, že k ploše s touto regulací nebyly ze stran dotčených orgánů vydány negativní stanoviska a co na ploše nakonec bude je pouze na následném probíhajícím stavební řízení. Územní plán je koncepční dokument, nikoli realizační.

## 24. Petr Beran

Námítka ze dne 29. 8. 2023

Podání bylo podané jako připomínka vzhledem k tomu, že pan Beran nevlastní nemovitost, která bezprostředně sousedí s návrhem změny. Z procesní opatrnosti ji pořizovatel vyhodnocuje jako námitku, vzhledem k tomu, že může dojít k dotčenosti z hlediska zvýšeného provozu na komunikaci.

Tyto připomínky podávám jakožto osoba trvale žijící v lokalitě Klabalská a jsem dotčen na svých právech výše uvedenou částí návrhu změny územního plánu na pozemku 1159 z nezastavitelného území (S) na zastavitelnou plochu (BI). Vyjadřuji tímto zásadní nesouhlas se změnou na zastavitelné území plochy 1159.

Podotýkám, že podle platného územního plánu nebyla původně předmětná plocha určena k zastavění.

Většina žadatelů aktuálně neřeší bytovou nouzi, mají ve vlastnictví i několik nemovitostí a důrazně žádám město, aby navrhovanou plochu č. 1159 vypustilo z projednávání.

Vyjádření města k námitkám podaným proti zastavění plochy č. 1159 v Změna č. 4B ÚP Zlín - odůvodnění:

*Město má zájem na rozvoji a stabilizování mladých lidí na svém území. Svědčí o tom mimo jiné pořízené rozvojové dokumenty. Dle Strategického plánu Statutárního města Zlína do roku 2030, schváleného zastupitelstvem města dne 9. 12. 2021, je cílem dosáhnout růst počtu obyvatel města na 100 tisíc a k tomu má sloužit i vyčlenění nových lokalit zástavby. Jednou z tematických oblastí strategického plánu je i Vstřícné město, což lze v tomto konkrétním případě chápat jako další důvod, proč výstavbu v části plochy č. 1159 umožnit a nechat tak vzniknout živé místní komunitě, založené na již existujících osobních vazbách. Plochy rezerv jsou prověřovány územními studii až v momentě, kdy je vydána změna územního plánu, a to podle stanovených podmínek. Z tohoto důvodu nemohla být studie úřadem územního plánování zveřejněna.*

Ptám se, proč tyto lidé se snaží skupovat okolní přilehlé pozemky?

Proč vzniknuvší živá místní komunita mladých lidí založená na již existujících osobních vazbách se plánuje takto následně rozrůstat dle kapacit lokality až na celkem 60 domů, které kompletně zastaví celou lokalitu a znehodnotí celé okolí hustou zástavbou a ještě je schopna tvrdit že nejsou developři! Komunita se prezentuje, že jejich záměr je ojedinělý, ano opravdu je!

## 1.Nepotřebnost nových ploch

V intravilánu obce se nachází mnohem vhodnější a zastavitelnější území než v dané lokalitě. K tomuto rozšiřování intravilánu by došlo na úkor ochrany životního prostředí.

Proč nezůstalo jako rezerva -proč je nyní projednáváno jako zastavitelná plocha??

Odůvodnění změny ÚP: *Změnová lokalita P 10. Tato plocha je řešena na základě výsledků veřejného projednání, kdy je část územní rezervy převedeno do zastavitelných ploch.*

Takže, zde vznikl obecný nesouhlas s návrhem územního plánu - veřejnost se dokázala aktivizovat a mít zástupce

veřejnosti a město tento krok místních obyvatel vyslyší tak, že místo rezervy jsou to plochy k zastavění??  
Proti původní územní rezervě se ozvaly stovky lidí - proč je údajně 15 rodin důležitějších než desítky rodin, které již řadu let ve městě bydlí a znají místní poměry. TOTO VŠAK NENÍ INDIVIDUÁLNÍ VÝSTAVBA - jedná se o satelit na místě, které není k výstavbě vhodné, kvůli kterému bude zabrán zemědělský půdní fond, kvůli kterému se bude budovat nová komunikace na místě, kde stál dům a kde by stát mohl, kvůli kterému ztratí volnočasovou lokalitu obyvatelé sídliště Mokrá, kvůli kterému dojde k přetížení MHD zastávky na DRAHÁCH, kvůli kterému bude přímo ohrožena bezpečnost provozu na pozemní komunikaci Klabalská I, kvůli kterému bude ohrožena statika přilehlých nemovitých věcí - rodinných domů, které zde stojí i sto a více let.  
PROČ JE PRO MĚSTO DŮLEŽITĚJŠÍCH 20 DOMŮ - které prozatím nemají potřebný přístup a není vhodné, aby využívaly stávající komunikaci a tak zdevastují dosavadní místo k bydlení, NEŽ DESÍTKY DOMŮ A I JEDNO SÍDLIŠTĚ?

### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitka se zamítá**

Odůvodnění:

Poživateli není známo, jakým majetkem žadatelé o změnu disponují a zda vlastní či nevlastní další nemovitosti. Především to však nesouvisí s potřebou výstavby nových domů a bytů. Tvzení o tom, že se jedná o developerský projekt, je zavádějící. Podnikatelské developerské projekty (prováděné za účelem zisku) vždy zaštiťuje obchodní společnost, která je plátcem DPH, kdežto zde se jedná o zcela jiný způsob přípravy projektu, což je patrné i z toho, že plochy pro veřejná prostranství jsou ve spoluvlastnictví jednotlivých fyzických osob, které v lokalitě vlastní budoucí pozemky pro rodinné domy.

Proč tito lidé skupovali pozemky, se autor námítky může zeptat jich. Pro poživatele nejsou vlastnické vztahy důležité. Územní plán je neřeší. Město se rozhodlo jejich žádosti o změnu na plochy pro bydlení vyhovět, protože má pozemků pro bydlení nedostatek, resp. pro umožnění rozvoje města je nutné vymezit nové plochy, protože ty, které jsou vymezeny v územním plánu, jsou většinou drženy vlastníky pozemků, kteří je nechtějí prodat, a ty, které k prodeji jsou, jsou předražené, protože je jich málo, což dokladuje i výpočet potřeby ploch pro bydlení. O změně územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce na základě konkrétní žádosti o změnu územního plánu, ve které se uvádí důvody pro pořízení změny územního plánu a návrh obsahu změny. Návrh posuzuje poživatele, který jej předkládá zastupitelstvu k rozhodnutí. V případě, že se v požadovaném území na změnu územního plánu nenachází žádné limity, které by takovéto změně bránily, je jen na rozhodnutí zastupitelstva, jak návrh schválí. Jak bylo řečeno ve vypořádání námítek k veřejnému projednání: „Město má zájem na rozvoji a stabilizování mladých lidí na svém území svědčí o tom mimo jiné i pořízené rozvojové dokumenty. Dle Strategického plánu Statutárního města Zlína do roku 2030, schváleného zastupitelstvem města dne 9. 12. 2021, je cílem dosáhnout růst počtu obyvatel města na 100 tisíc a k tomu má sloužit i vyčlenění nových lokalit zástavby. Jednou z tematických oblastí strategického plánu je i Vstřícné město, což lze v tomto konkrétním případě chápat jako další důvod, proč výstavbu v části plochy č. 1159 umožnit a nechat tak vzniknout živé místní komunitě, založené na již existujících osobních vazbách“. Město podporuje růst bydlení, protože mu ubývá obyvatel, na jedné straně a na druhé straně prokazuje, že pro udržení a růst počtu obyvatel potřebuje vymezit nové plochy pro bydlení viz odůvodnění.

O satelit se v tomto případě nejedná vzhledem k tomu, že plocha je navržena v návaznosti na již zastavěné území, což je z hlediska urbanistického vhodné. Na základě výše uvedeného bylo vyhověno došlé námitce vlastníků pozemků a část rezervy byla změněna na plochu pro bydlení. K navržené rezervě podali vlastníci námítky stejně jako ostatní a město jim na základě doložených skutečností vyhovělo.

### **2. Rozparcelování území**

Jak může být důvodem pro změnu ÚP skutečnost, že došlo k rozparcelování území?? Většina současných vlastníků kupovala pozemky za výhodnou cenu s vědomím, že se jedná o plochy smíšené nezastavěného území, navíc se defacto jedná o pastvinu, která nebude určena k přímému bydlení.

Tento pozemek, aniž by zde byla daná přístupová komunikace, nechala rozparcelovat -je rovněž s podivem, že se jim toto bez přístupové komunikace podařilo (novou parcelu není možno zaregistrovat bez možnosti přístupu k ní) A toto je důvodem změny ÚP? Takže město podporuje spekulativní nákupy zemědělské půdy za levno, s tím, že ji město pak změní na plochy k zastavění?

Prosím zastupitele, aby tomuto výhodnému obchodu zabránili a ochránili zájmy desítek lidí, kteří již v dané lokalitě bydlí.

### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitka se zamítá**

Odůvodnění:

Pokud má město zájem na rozvoji bydlení a z hlediska zákona nic nebrání tomu, aby v území takové bydlení bylo, je i rozparcelování pozemků jedním z pozitivních důvodů pro změnu. Z tohoto pohledu vlastníci udělali maximum pro to, aby jejich pozemky byly zařazeny do ploch pro bydlení. Opačně tím, že navrhovatelé změny pozemky koupili a rozparcelovali, šli do rizika, protože nikde neměli jistotu, že nakonec ke změně územního plánu dojde. To se také stalo, když tato byla nejprve zařazena jako plocha rezervy. Obchod pro ně také není tak výhodný, jak se možná autorovi připomínek jeví, neboť nejprve budou muset na své náklady vybudovat veškerou infrastrukturu a teprve poté domy, což jsou investice řádově v desítkách milionů.

Nadto je vhodné zmínit, že v územním plánu z roku 1998 tato plocha byla určena pro bydlení, což svědčí o tom, že tato plocha je pro bydlení vhodná. Krom toho ze Zprávy o uplatňování Územního plánu Zlína v uplynulém období 2016-2020 vyplývá, že k.ú. Mladcová patří ke katastrům s nejlepším napojením na městskou hromadnou dopravu a služby, proto zde přetížení veřejné či individuální dopravy hrozí mnohem méně než v jiných lokalitách.

### **3. Nedostatečné dopravní a technické napojení**

Žadatelé o změnu plochy rezervy na plochu pro bydlení doložili návrh studie včetně dopravní obsluhy v daném území.

V tomto návrhu změnu územního plánu deklarují žadatelé tím, že příjezd bude zajištěn přes ulici Klabalská I. Tato ulice a pozemní komunikace je zcela nevyhovující pro náležité množství aut, její šíře je velmi omezená v místech 4,5 m a není zajištěná bezpečná průjezdnost touto komunikací, navíc se zvýší množství migrujících vozidel mezi nově vzniklou lokalitou, kterou navrhuje žadatelé a mezi stávající přípojnou komunikací.

V daném místě již dnes bydlí rodiny s malými dětmi, vyšší počet aut tedy samozřejmě zvyšuje riziko nehody a také zvýšení hluku a celkové snížení klidu v dané lokalitě snižuje kvalitu bydlení jako takovou. Z hlediska bezpečnosti provozu je taková šířka pro obousměrný provoz zcela nedostatečná .

Cesta je úzká z jedné strany patník z druhé strany stěna.

Cesta z jedné strany patník z druhé strany svah, absence vyhýbacích ploch.

Cesta s absencí odstavných ploch kdy zaparkovaná vozidla parkují tak, že zasahují do cesty přímo v zatáčce místo nehody pro nepřehlednost a možného pohybu chodců z důvodu absence chodníku.

Ke zmíněné louce dnes vede polní cesta pro pěší, která je majetkem města a o to se o ni vůbec nestará (cesta je zarostlá a prakticky zcela neprůchozí, lidé nyní musí chodit přes soukromý pozemek sadu). Jednalo by se o zástavbu 20 rodinnými domy, což znamená přírůstek max. 80 obyvatel, z čehož je polovina dětí.

Ve výsledku by se stávající komunikace zatížila průjezdem max. 40 aut navíc. Zastupitelstvu je snad známo, že plánovaný rodinný dům může mít 3 bytové jednotky - optikou vypořádání se s námitkou se tedy nejedná o 40 aut, ale klidně až o 120 aut. Kde město přišlo na to, že v rodinném domě žijí 4 lidé a z toho 2 děti? Tato argumentace opravdu nemůže obstát. Stejně jako neobstojí údajný počet domů, kdy ve vypořádání se s námitkami je uvedeno 20 a v dopise od vlastníků parcel, které mají být nově stavební je uvedeno jen 15 a dále, jakmile bude hotov ÚP už město nijak nebude moci ovlivnit skutečný počet domů.

Jak město vyhodnotilo dopravní situaci na Klabalská I? Od odbočky na Drahách se provádí zimní údržba jen sporadicky, stejně tak neprobíhá údržba po již zmíněné polní cestě pro pěší, nejsou zde chodníky, autobus je nedostatečný i pro stávající obyvatele, chůze po komunikaci je nebezpečná i za stávajícího stavu, na komunikaci naléhají domy, které další zátěž a výstavbu 20 domů nevydrží.

### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitka se zamítá**

Odůvodnění:

Co se týká dopravního napojení tak dodržení aktuálně platné legislativy, která řeší poměry v území z hlediska dopravní obsluhy je **předmětem navazujících řízení** viz např. rozsudek KS Brno sp.zn. 64 A 1/2021 „**obecné otázky dopravního napojení nově navrhované plochy územní plán řešit musí, ale toliko v té rovině, zda nějaké dopravní napojení připadá v dané lokalitě v úvahu, tedy zda je do budoucna realizovatelné. Podrobné řešení otázek týkajících se podoby obce, jejího fungování, vzhledem ulic či konkrétním vymezením dopravního a technického napojení lokality upravené v územním plánu (resp. jeho změny) ovšem územní plán neřeší a ani ze zákona řešit nemůže, neboť jak vyplývá z ust. §43 odst. 3 stavebního zákona územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí**“, což konstatuje i rozsudek NSS č.j. 4 As 246/2022-52, který potvrzuje, že potřeba dopravní obslužnosti pro nově vymezené plochy nespadá primárně do územního plánování, nýbrž do navazujících řízení.

Územní plán je koncepční dokument, nikoli realizační. Pozemky, které jsou navrženy pro zástavbu, nejsou pozemky stavební, ale pouze k bydlení určené za podmínky, že bude dodržena platná legislativa a především stavební zákon. Do

území komunikace vede a je dle KN široká v průměru cca 4 m, což splňuje § 20 odst.7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. která požaduje šířku minimálně 2,5 m.. To zda je, či není dostatečná, bude předmětem navazujícího řízení a toho, kolik rodinných domů, či bytů v lokalitě nakonec bude. Územním plánem je stanovena další doplňující podmínka, a **to vyřešení alternativního dopravního napojení**. Povinností pořizovatele je záměr projednat. Pořizovatel změnu projednal a dohodl s dotčenými orgány.

Doprava v ulici Klabalská I není nijak výrazně přetížená a ani riziko vzniku dopravní nehody není vyšší než v jiných srovnatelných ulicích, o čemž svědčí mj. to, že za posledních 10 let došlo v této ulici pouze ke třem nehodám bez újmy na životě. Uvedené údaje lze ověřit na adrese: <https://nehody.policie.cz/#17/17.65652/49.24022/1e3wb>.

#### **4. Vybudování nové komunikace**

Žadatelé hodlají vybudovanou cestu darovat městu. Je o tom písemná smlouva? Město bude na soukromé cestě na naše náklady provozovat údržbu a opravy? Kdo to zaplatí?

Kdo zajistí, aby nově vybudovaná cesta byla vybudována tak, aby se nerozpadla a neujela ze svahu? Dle informací od žadatelů bude cesta vybudována na navážce a tedy nestabilním podloží, kdo následné opravy rekonstrukci zaplatí?? Asi Město, kterému tuto darují.

Otázka pro zastupitele: obyvatelé rodinných domů na Klabalské louce budou tedy mít možnost do budoucna po propojení komunikací jezdit přes Klabalskou I tzn. žádných 40 aut, ale plus auta z Klabalské louky?

Pozemek mezi komunikacemi vlastní soukromá firma, která to kdykoli může prodat a může dojít k propojení. Kde máme záruky a jistoty že se to nestane, cesty jsou účelově vyprojektovány naproti sobě.

Navíc žadatelé nikterak nezaručují další možnou výstavbu v přilehlé lokalitě, kde nárůst postavených domů a tedy i zatížení komunikace bude extrémní.

Dle odhadu je v přilehlé lokalitě možná výstavba až 60 nových domů při počtu 3 byty v jednom domě to je 180 bytů a průměrném počtu 2 auta na byt se jedná o 360 vozidel, které budou cestu využívat!!!

Proč není IPP index podlažní plochy-maximální zastavitelnost plochy?

Kde je regulační plán dané plochy, tak aby údajné rodinné komunitní bydlení bylo teda přesně regulováno a specifikováno?

Neucelený projekt a skrytá rezerva pro další bydlení, co dalšího máme očekávat??

#### **5. Vliv výstavby a následného provozu**

Zdali vybudování cesty a následná výstavba nezpůsobí ujiždění svahu. Jen na zbudování cesty bude nezbytné přemístit nebo odvést po ulici Klabalská I minimálně několik tisíc tun materiálu. Ulice Klabalská I je konstruována na střední provoz cca 12,5 tuny (to je prázdné nákladní auto).

Požadujeme, aby současné vedení města bylo obeznámeno s tím, že celý kopec je nestabilní a ujíždí. Komunikace Klabalská I je nedostačující pro těžkou dopravu a zvýšeným provozem může dojít k poškození stávajících staveb.

Jste na „Městě“ ochotni za to vzít hmotnou zodpovědnost?

Návrh územního plánu naprosto neřeší dopady dopravních nároků zástavby předmětné plochy na možnou hustou zástavbu v ulici Klabalská I. Zde hrozí, že jakákoliv těžká technika, ať již stavební nebo obslužná, způsobí otřesy a narušení statiky domů, a to vzhledem k minimální šířce komunikace (4,5 m) a bezprostřední blízkosti staveb u ní. Měla by být také vyřešena otázka hlukové zátěže z nárůstu dopravy. Ta může velmi pravděpodobně překročit hygienické limity stanovené zákonem na ochranu veřejného zdraví vzhledem k tomu, že v bezprostřední blízkosti přístupových komunikací, jež nebyly na zvýšenou dopravní zátěž projektovány, stojí rodinné domy. (rozpor s § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů).

Kdo nás ochrání před poškozením přilehlých domů dotčených výstavbou? Budeme požadovat zhotovení a zaplacení znaleckých posudků u přilehlých staveb, aby byl zřejmý stav nemovitostí před zahájením výstavby.

Město argumentujete, že jde o podporu mladých rodin, kde je teda napsáno, že tam budou bydlet mladé rodiny -jaká je toto podpora bydlení mladých.

Na ulici Klabalská I, v úseku, který bude zasažen zvýšenou dopravou v přilehlých domech aktuálně žije 13 rodin s počtem 24 malých nezletilých dětí. Tyto děti budou nejvíce poškozeny zhoršením životního prostředí a ohroženi na životě při pohybu kolem domů a na tyto mladé rodiny a děti není brán ohled! Je třeba si uvědomit, že kolem ulice Klabalská I není zhotoven chodník a po této úzké komunikaci se pohybují chodci, děti i matky s kočárky .

Jste volení zástupci Všech a nezvýhodňovat jednu skupinu lidí na úkor ostatních.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námítka se zamítá**

Odůvodnění:

**Právo na bydlení mají všichni stejné**, město udržuje komunikace všem občanům, tedy i těm, kteří již bydlí. Ale i ti dříve vstupovali do území, kde se zástavba nenacházela a také svými domy a následným provozem zatížili prostředí kolem sebe a narušili pohodu těch, kteří tady dříve bydleli. Ti samí obyvatelé teď brání jiným. Kolik domů a bytových jednotek nakonec v lokalitě vznikne, je otázkou následných správních řízení. Pořizovatel vycházel z návrhu žádosti o změnu a nemůže určovat, kolik bytových jednotek má na pozemku být. Stejně tak nemůže ovlivnit, že i ve stabilizovaných plochách bydlení nedojde k nárůstu bytových jednotek, když ze zákona může mít rodinný dům 3 bytové jednotky. Vlastníci pozemků doložili inženýrskogeologický, hydrogeologický a pedologický průzkum pro ZTV Klabalská cesta, takže podmínky v území jsou městu známy. Město nefinancuje infrastrukturu pro individuální stavební projekty. Vše si hradí vlastníci pozemků. Územní plán však technické podmínky neřeší. Jak bylo řečeno výše, nejedná se o realizační dokument.

**Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovuje stavební zákon a jiné právní předpisy, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce, jakožto územního samosprávného celku** (např. nálezy ze dne 5.1.2012 sp. Zn. II ÚS 482/10 ze dne 12.5.2020, obdobně i rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2.2.2011 č.j. 6Ao 6/2010 -103). Vzhledem k tomu, že návrh plochy byl kladně projednán s dotčenými orgány, lze konstatovat, že návrh plochy bydlení BI neporušuje stavební zákon a není v rozporu s jinými zájmy, které hájí dotčené orgány státní správy **při územním plánování**.

Autor námitek sice tvrdí, že kopec je nestabilní a ujíždí, že ulice Klabalská I je konstruována pro prázdné nákladní auto atd., avšak jeho tvrzení nejsou ničím doložena. Pochybnosti o jejich pravdivosti vyvstávají při pouhém pomyšlení, že ulicí pravidelně jezdí autobusy vážící často více, než kolik váží prázdné nákladní auto, a že i pro výstavbu a opravy domů a komunikací ve stávající lokalitě jsou využívána nákladní auta, která dosud komunikaci nepoškodila nad obvyklou míru.

O budoucím darování komunikace není sepsána žádná smlouva. Ale i kdyby k darování nedošlo, bude se jednat o veřejné prostranství, které bude moci užívat kdokoli. Předpokládá se však, že k darování dojde a komunikace bude zařazena do pasportu místních komunikací. Z tohoto titulu ji město bude udržovat stejně jako ostatní komunikace ve městě.

## 6. Vliv stavby nejen na okolní přírodu

Současní vlastníci kupovali pozemky s vědomím toho, že není zajištěna náležitá dopravní infrastruktura, že není zajištěna návaznost inženýrských sítí a jakékoli další zásahy s tím spojené zejména přeložka vodovodního řádu a přípojky současně přinesou zvýšené náklady pro všechny občany města Zlína s ohledem na skutečnost, že zbudování přípojky společnosti vodovody a kanalizace zajistí nebude stát zanedbatelný finanční obnos a projeví se ve zvýšené ceně vodného a stočného jinými slovy tento špás zatíží všechny občany Zlína

Žadatelé se písemně prezentují, že je pro ně příroda důležitá a že většina je ze skautského prostředí.

„Velmi si vážíme přírody v okolí, většina z nás má k ní velmi blízký vztah. Také si vážíme zdejšího potoka a k jeho okolí se chováme s úctou, i když je chráněný i legislativou, my sami chceme hlídat, aby do něj a jeho prostředí nebylo negativně zasahováno.

Při demolici původního domu a přilehlého hospodářského stavení ani jedno auto neodvezlo suť z demolice, ale suť zavezli dolů k potoku a to v blízkosti přečerpávací stanice na pitnou vodu pro Zlín, v blízké době bude podán podnět na Českou inspekci životního prostředí.

„Rádi by vybudovali veřejně přístupný příjemný parčík v biotopu s menšími jezírky, které se zde již nacházejí“

Zákon č. 254/2001 Sb. § 46 - Ochrana vodních toků a jejich koryt. Je zakázáno měnit směr, podélný sklon a příčný profil koryta vodního toku, poškozovat břehy, těžit z koryt vodních toků zeminu, písek nebo nerosty a ukládat do vodních toků předměty, kterými by mohlo dojít k ohrožení plynulosti odtoku vod, zdraví nebo bezpečnosti, nebo ukládat takové předměty na místech, z nichž by mohly být splaveny do vod.

Pěkné pozlátko jak mají rádi životní prostředí a zavezení sutě do potoka, zásah do vodoteče, plánování vytěženou zeminu nahnout k potoku. Co můžeme očekávat dalšího??

Požadujeme po městě, aby tomuto chování zabránilo jakýmkoliv způsobem a dalo nám záruky, že nebude životní prostředí nenávratně zničeno.

## 7. Vliv na faunu a floru

V současné době je lokalita využívána jako louka přičemž slouží jako pastvina a migrační trasa „biokoridor“ pro zvěř z přilehlého lesa a eventuální výstavbou by došlo k narušení biodiverzity daného území.

Zdali bylo provedeno lokální šetření s vyhodnocením vlivu na životní prostředí s ohledem na jediný možný přístup zvěře a obojživelníků z okolí k potoku a vodní ploše.

V daném potoku byli raci, ale splachování nečistot ze střech a z vybudované silnice vlivem provozu z dolní části potoka

pod Klabalskou loukou raci zmizeli a tato výstavba mnohem více poškodí ještě ne tak znečištěný potok, kdy v dolní části se hojně vyskytují obojživelníci a množí se.

Touto výstavbou uděláme z živého potoka, potok mrtvý. Toto snad nechcete, když propaguje všude živý Zlín.

Bývalý majitel, měl kladný vztah k přírodě, choval husy, kachny, ovce, kozy atd. Ale hlavně měl v hospodářské budově zahrádkářského sýčka. Jak mohla být povolena demolice objektu? Jak mohl Odbor životního prostředí vydat kladné stanovisko k bourání v této lokalitě, když zde pořád jsou sýčci?

Velmi vzácný výskyt Sýčka obecného v dané lokalitě „Sýček obecný neohroženějšího ptáka v České Republice“, který v minulosti obýval již novými vlastníky zbouraný původní dům a tedy lokality vhodné pro jeho výskyt, kdy těchto lokalit není mnoho a v republice jich ubývá.

Dopad na ÚSES vyplývá z předpokládaného nárůstu dopravní zátěže, hluku a ke změně odtokových poměrů v území i z možnosti zásahů do vývoje rostlin a živočichů pohybujících se na přilehlých nezastavěných pozemcích. Zvětšení plochy pro bydlení bude kromě toho představovat významný nárůst počtu obyvatel, zásadní změnu odtokových poměrů, dopad na sousední les, změnu krajinného rázu lokality a snížení její rekreační hodnoty, v příměstském prostředí tak důležité.

Vždy se musíme ptát, komu a za jakou cenu je toto „dobro“ přinášeno.

Nikdo neříká, že se nemá stavět. Bez skutečného respektu k prostředí, do něhož investoři svými návrhy vstupují.

Chce-li dobře spravované město předejít konfliktům s majiteli pozemků, mělo by dát najevo, jaké má požadavky na výstavbu a připojení nových domů na svém území. Ještě lépe by mělo poskytnout představu, jak se má celé její území vyvíjet v horizontu přesahujícím aktuální volební období, **například v příštích 10 nebo více letech.**

Závěrem si dovoluji pro pořizovatele shrnout, že předložený návrh změny územního plánu je v rozporu se zákonem a pořizovatel má podle § 53 odst. 6 stavebního zákona povinnost předložit zastupitelstvu návrhu na zamítnutí projednávané změny č. 4B územního plánu.

A dále si dovoluji upozornit zastupitele, že rozhodováním v zastupitelstvu podle § 54 odst. 2 stavebního zákona ztvrzují, že před hlasováním splnili povinnost ověřit soulad návrhu mimo jiné se zákonem a za své hlasování jsou odpovědní.

### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitka se zamítá**

Odůvodnění:

Výše uvedené připomínky je možné uplatnit v rámci stavebně správního řízení. **Rozvojové plochy pro bydlení je z hlediska urbanistického vhodné navrhovat v návaznosti na již zastavěné území a tam, kde se nenachází vysoce chráněná zemědělská půda, což je tento případ.** V ploše se nenachází žádný registrovaný významný krajinný prvek, neprochází zde ani žádný systém ekologické stability. Opačně plocha již byla částečně v roce 1998 v předchozím územním plánu navržena k zástavbě, vzhledem k tomu, že zde nebyl zájem stavět, byla z územního plánu vypuštěna. Rovněž se nejedná o místo pohledově exponované, které by bylo přírodní dominantou a ani výkres hodnot, který eviduje hodnotná místa na území města zde nemá zaznamenánu žádnou přírodní hodnotu. Pořizovateli není známo, že by území, kromě ochranného pásma lesa, ochranného pásma vederní VN a vodovodu, který územím prochází, bylo jinak limitováno. Plocha pro výstavbu byla kladně projednána se všemi dotčenými orgány hájícími svoje zájmy podle speciálních právních předpisů, město má zájem na přírůstku obyvatel a to, zde nakonec budou domy stát a v jakém množství je otázkou následných řízení.

**Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.**

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 – 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

Připomínka rozporu se zákonem je natolik obecná, že na ni nelze konkrétně reagovat.

#### **Miroslav Macek – zástupce veřejnosti**

Námitka ze dne 29. 8. 2023

Jako zástupce veřejnosti zmocněný občany obce Zlín dle ustanovení § 23 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále jen „Stavební zákon“), podávám proti návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína podle ustanovení § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona v zákonné lhůtě 7 dnů následující námitky.

## II.

Území dotčené námitkou vymezuje zástupce veřejnosti takto:

Jedná se o nově doplněnou plochu bydlení individuálního (BI) lokalizace Klabalská - viz nově navrhovaná plocha BI č. 1159 (změnová lokalita 10) území označené BI 1159, které je tedy nově navrženo jako plocha bydlení individuální - tedy zastavitelná plocha. Nyní se jedná o území, které je plochou smíšenou nezastavěného území.

Toto území je obklopeno již hustě zastavěným územím zejména ulic Klabalská I, Klábalka, Klabalská louka a Pastviska. Změna území na plocha bydlení individuální-tedy zastavitelnou plochu by negativně zasáhla do práv občanů města Zlína, zejména tedy obyvatel dané lokality a přilehlých lokalit včetně sídliště Mokrá.

Jedná se o změnu území a faktický zábor volné krajiny v rozsahu 2,66 ha

## III.

S ohledem na množství dotčených obyvatel, ulic, rodinných domů, komunikací a sídliště Mokrá a s ohledem na monstróznost záboru stejně jako chystané rozsáhlé výstavby v daném území, kdy negativní dopady na současné obyvatele dané lokality města Zlína nebude mít jen samotná výstavba 20 domů ale zejména následné užívání ze strany obyvatel těchto domů, navrhuje zástupce veřejnosti, který zastupuje více než dvě stovky obyvatel města a tím desítky rodin, aby byla tato část návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína, tedy ve vztahu k lokalitě nově navrhované plochy BI č. 1159 (změnová lokalita P10) vyloučena k samostatnému projednání a aby byla s tímto záměrem kvalifikovaně seznámena široká veřejnost. Zejména dopravní situace se v případě přijetí navrhované změny ve vztahu k lokalitě nově navrhované plochy BI č. 1159 (změnová lokalita P10) stane neudržitelnou, a to jak na ulici Klabalská I, tak pravděpodobně i na komunikaci vedoucí k ulici Klabalská louka a Klábalka a bezesporu na ulicích na sídlišti Mokrá.

## IV.

Zástupce veřejnosti tímto podává tyto námítky proti Změně č. 4B Územního plánu Zlína:

Veřejnost, občané Zlína, **zásadně a zcela nesouhlasí se změnou území 1159** na plochu bydlení individuálního (BI) - viz nově navrhovaná plocha BI č. 1159 (změnová lokalita P10) **území označené BI 1159, a požadují, aby tato navrhovaná změna byla ze Změny č. 4B Územního plánu Zlína zcela odstraněna, neboť zasahuje do práv a oprávněných zájmů obyvatel dané i širší lokality.**

**Rozhodnutí o námitce:**

**Všechny námítky zástupce veřejnosti se zamítají.**

Odůvodnění:

Dle názoru pořizovatele nebyl zástupce veřejnosti řádně zmocněn, proto není oprávněn podat námítky jako zástupce veřejnosti. Z tohoto důvodu pořizovatel považuje tyto námítky pouze za připomínky (z opatrnosti a pro lepší srozumitelnost však dále zachová jejich označení jako „námítky“). Pořizovatel se ze své úřední činnosti náhodně dověděl, jakým způsobem probíhal sběr podpisů. Dozvěděl se, že ke sběru podpisů docházelo ještě před veřejným projednáním (což by samo o sobě nebylo špatně, avšak ve spojení s dalšími okolnostmi to již způsobuje neplatnost zmocnění), a že u podpisových archů nebyl žádný text a podepsané osoby byly pouze ústně informovány o tom, že se jedná o petici proti další zástavbě v k.ú. Mladcová, která zvýší dopravní zátěž, a že tato petice souvisí s pořizováním změny územního plánu; o zmocnění pana Miroslava Macka oslovené osoby nebyly informovány. O tom, že se podepsané osoby nemohly seznámit s obsahem námítky (a zřejmě tedy ani ne s rozsahem zmocnění zástupce veřejnosti, jakož i se zmocněním jako takovým), svědčí i datace námítek a to, že podpisové archy neobsahují žádnou informaci o tom, čeho se podpisy týkají (jedinou informací, která signalizuje souvislost s děním ve Zlíně je kolonka nadepsaná „Trvalý pobyt v obci Zlín“, která je pouze na prvním podpisovém archu, přičemž osoby podepsané na dalších listech ji evidentně neviděly, neboť – na rozdíl od osob podepsaných na prvním podpisovém archu – u svého bydliště již uváděly nejen ulici a číslo popisné, ale také „Zlín“).

**Námítka dopadů na stávající zástavbu**

Návrh Změny č. 4B Územního plánu Zlína vůbec nereflektuje již existující zástavbu v předmětném území, zejména tedy nemovité věci přilehlé k pozemní komunikaci Klabalská I. V místě zcela reálně hrozí, že jakákoli těžká technika, ať již stavební nebo následně obslužná způsobí otřesy a narušení statiky domů v bezprostřední blízkosti komunikace, a to vzhledem k šířce komunikace, která je místy i jen 4,5 m - 5 m široká. Předmětný návrh se nikterak nezabývá dopady zhuštění provozu a osídlení na stávající obyvatele území. Není zde dána povinnost studie, která by vyhodnotila hlukovou zátěž z nárůstu standardní dopravy po realizaci výstavby oněch 20 domů (s možností propojení s Klabalskou loukou a tím pádem nárůstem o jednu tolik domů). Hluková zátěž bude způsobit překročit hlukové limity předpokládané zákony,



neboť rodinné domy stojí v bezprostřední blízkosti pozemní komunikace, která nebyla určena pro zátěž satelitním bydlením. Doložené podklady žadateli zastoupenými panem Kamilem Šimečkem - aktivním politikem, členem majetkové komise rady města Zlína, členem či bývalým členem DR VaK a zejména investorem v dané lokalitě, sice obsahují zpracovanou místní komunikaci od ulice Klabalská I (napojení BI 1159 na Klabalskou I), ale již není řešena otázka zatížení a obecně dopravy a infrastruktury samotné Klabalské I, která by v případě výstavby byla jediným přivaděčem pro veškerou techniku a následně jedinou spojnicí nového území BI 1159 s městem. Tato pozemní komunikace je s ohledem na její stav, šíři, údržbu a fatální absenci chodníků zcela nevhodná k zatížení další dopravou a není rozhodné zde nákladní či osobní. Za této situace, kdy chybí jakýkoli podklad vyhodnocující vliv budoucí zástavby v navrhované zastavitelné ploše BI 1159 na stávající zástavbu není možno vymezit novou zastavitelnou plochu BI 1159, jednalo by se o nevratný zásah do práv a právem chráněných zájmů obyvatel města Zlína, kteří žijí či vlastní nemovitě věci v blízkosti pozemní komunikace Klabalská I. Povinností pořizovatele je vyhodnotit vliv záměru (Změny č. 4B Územního plánu Zlína) na dotčené území a jeho okolí, a to na základě kvalifikovaných podkladů.

### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitka se zamítá**

Odůvodnění:

Co se týká dopravního napojení tak dodržení aktuálně platné legislativy, která řeší poměry v území z hlediska dopravní obsluhy je **předmětem navazujících řízení** viz např. rozsudek KS Brno sp.zn. 64 A 1/2021 „**obecné otázky dopravního napojení nově navrhované plochy územní plán řešit musí, ale toliko v té rovině, zda nějaké dopravní napojení připadá v dané lokalitě v úvahu, tedy zda je do budoucna realizovatelné. Podrobné řešení otázek týkajících se podoby obce, jejího fungování, vzhledem ulic či konkrétním vymezením dopravního a technického napojení lokality upravené v územním plánu (resp. jeho změny) ovšem územní plán neřeší a ani ze zákona řešit nemůže, neboť jak vyplývá z ust. §43 odst. 3 stavebního zákona územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí**“, což konstatuje i rozsudek NSS č.j. 4 As 246/2022-52, který potvrzuje, že potřeba dopravní obslužnosti pro nově vymezené plochy nespadá primárně do územního plánování, nýbrž do navazujících řízení.

Územní plán je koncepční dokument, nikoli realizační. Pozemky, které jsou navrženy pro zástavbu, nejsou pozemky stavební, ale pouze k bydlení určené za podmínky, že bude dodržena platná legislativa a především stavební zákon. Do území komunikace vede a je - jak praví sami namítající - 4,5-5 m široká, což bohatě splňuje § 20 odst.7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. která požaduje šířku minimálně 2,5 m. To zda je, či není dostatečná, bude předmětem navazujícího řízení a toho, kolik rodinných domů, či bytů v lokalitě nakonec bude. O tom, že doprava v ulici Klabalská I není nijak výrazně přetížena a ani riziko vzniku dopravní nehody není vyšší než v jiných srovnatelných ulicích, svědčí mj. to, že za posledních 10 let došlo v této ulici pouze ke třem nehodám bez újmy na životě. Uvedené údaje lze ověřit na adrese: <https://nehody.policie.cz/#17/17.65652/49.24022/1e3wb>.

Tvrzení, že „hluková zátěž bude způsobila překročit hlukové limity předpokládané zákony“, není ničím podloženo a je zjevně nemístné, neboť i při zvýšení počtu projíždějících aut o několik desítek (nanejvýš nižších stovek) osobních aut denně bude ulice Klabalská I v porovnání s ulicemi obsluhujícími více domů (např. třída Tomáše Bati, Štefánikova, Středová, Mostní) stále ještě poměrně klidnou lokalitou.

Územním plánem je stanovena další doplňující podmínka, a to vyřešení alternativního dopravního napojení. Povinností pořizovatele je záměr projednat. Pořizovatel změnu projednal a dohodl s dotčenými orgány.

### **Námitka rozporu Změny č. 4B Územního plánu Zlína s ustanovením § 55 odst. 4 Stavebního zákona**

Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Změna č. 4B Územního plánu Zlína zcela nekonceptně rozšiřuje plochy individuálního bydlení v dotčené lokalitě BI 1159, aniž by město tyto rozsáhlé rozvojové plochy, v rámci nichž, dojde k záboru ZPF v rozsahu téměř 3 ha potřebovalo. Ze strany pořizovatele tak dochází k jednoznačnému porušení ustanovení § 55 odst. 4 Stavebního zákona.

Město Zlín se zřejmě pokusilo své tendenční politické rozhodnutí o změně v území BI 1159 svědčící ve prospěch menšiny legalizovat prostřednictvím dokumentu : „*Expertní vyjádření II k potřebě zastavitelných ploch pro bydlení ve statutárním městě Zlín*“ (dále jen „**Expertní vyjádření**“). Tento dokument zpracovaný na objednávku je tendenční a poplatný zadavateli. Pro své vnitřní rozpory, nesmyslná data, nekonceptnost a zejména pro jeho nepřezkoumatelnost je třeba jej jako podklad pro vydání Změny č. 4B Územního plánu Zlína odmítnout. Expertní vyjádření není schopno kvalifikovaně osvědčit potřebu vymezení dalších nových zastavitelných ploch, **není tak naplněn předpoklad pro vznik nového**

**zastavitelného území o rozloze 2,66 ha BI 1159.** Shodně viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu spis. zn. 4 AS 220/2016-198 ze dne 28. 2. 2017, kde soud konstatoval, že: „*Plochy přestavby ve smyslu § 43 odst. 1 stavebního zákona z roku 2006 podléhají povinnosti prokázat nemožnost využití již vymezených zastavitelných ploch a potřebu vymezení nových zastavitelných ploch, je-li jejich podstatou změna původně nezastavitelné plochy na plochu zastavitelnou.*“

**Napadená Změna č. 4B Územního plánu Zlína nově vymezuje zastavitelné území BI 1159, ačkoliv nijak nezdůvodňuje, že není možno využít již vymezené zastavitelné plochy, jak požaduje § 55 odst. 4 Stavebního zákona.**

Město Zlín nepostupuje při návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína v souladu s poslední zprávou o uplatňování územního plánu, čímž porušuje zásady přijímání územně plánovací dokumentace a není schopno odůvodnit údajnou potřebu nových ploch k individuálnímu bydlení.

Expertní vyjádření bylo zpracováno na objednávku soukromou společností (jejíž ZK činí 2 Kč). Tento dokument je zcela nepřezkoumatelný pro své nepodložené závěry a chybějící informace. Mezi vnitřní rozpory Expertního vyjádření patří např. ne však pouze následující:

- předpokladem je, že počet obyvatel bude stagnovat - současně se však navrhuje nové plochy bydlení - pro koho?

- nepodloženost odhadu bytů o 1.002 - tento údaj z ničeho nevyplývá, Zlín je relativně mladým městem s novou výstavbou nikoli historickým městem, kde by v důsledku běhu času domy a byty zanikaly.

- Expertní vyjádření pracuje s potřebou nových bytů, ale již koncepčně nepracuje se stávajícími plochami k zastavění, které však zastavěny nejsou. Není možno vymezovat pro potřebu nových bytů pouze nové plochy bydlení, primárně mají být zastavovány již existující vymezené plochy k bydlení, proluky atd.

V Expertním vyjádření se uvádí: „*V tomto expertním vyjádření předpokládáme 40 % podíl výstavby bytů v bytových domech a 60 % podíl výstavby bytů v rodinných domech.*“ Z čeho Expertní vyjádření vychází? Kde k uvedenému procentnímu rozložení došlo? Když dle ČSÚ většina obyvatel bydlí v bytech v bytových domech a dle samotného Expertního vyjádření ekonomická situace obyvatel nebude dobrá - tj. nebudou mít na výstavbu rodinných domů kapitál.

Expertní vyjádření stanoví rychlý růst neobydlených bytů, a přesto určuje potřebu vymezení nových ploch k bydlení - vnitřní rozpory jednoznačně ukazují na nepřezkoumatelnost tohoto podkladu a potřebu jeho odmítnutí. Při závěru: „Podmínky bydlení města Zlín se dlouhodobě zlepšují, výsledky sčítání z r. 2021 potvrdily, že rychle roste celkový počet bytů a zejména rozsah druhého bydlení.“ Je současně absurdní potřeba vymezení dalekosáhlé nové plochy k zastavění. Expertní vyjádření nepracuje s aktuálními vymezenými plochami, které však zastavěny nejsou, ač by být mohly.

### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitka se zamítá**

Odůvodnění:

**Právo na bydlení mají všichni stejné.** Městu ubývají obyvatelé, což však neznamená, že město nepotřebuje plochy pro bydlení! Obyvatelé odchází do okolních vesnic, kde je nabídka ploch pro bydlení větší. Město konzistentně prokazuje, že má nedostatek ploch pro bydlení. Stejně tak nedostatek ploch odůvodňuje zpracovaným „Expertním posouzením“, které je zpracováno nikoli tendenčně, ale na základě dostupných dat ze sčítání lidu, bytů a domů. Opačně tendenčně jsou zástupcem veřejnosti vytaženy jednotlivá čísla a údaje z kontextu celého textu. Není doložen žádný jiný výpočet, který by prokazoval opak.

Podle metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj z roku 2022, **str. 86:** „Z rešerše soudní judikatury vyplývá, že novelou stavebního zákona účinnou k datu 1. 1. 2018 byl odstraněn zásadní rozdílový prvek mezi požadavky na vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch u nových územních plánů a u změn územních plánů. **Taktéž u změn územních plánů nyní postačí pouze hodnověrné odůvodnění potřeby nových zastavitelných ploch. To je spojeno pochopitelně i s vyhodnocením potenciálu zastavěného území a již vymezených zastavitelných ploch. Nicméně u nich už není nutné prokázat nemožnost jejich využití.** Tímto se otevřela i u změn územních plánů cesta ke koncipování jejich odůvodnění, která budou zohledňovat základní charakteristiku územních plánů v české územně plánovací praxi, tedy že jde o dokumenty koncepční.

Dle Strategického plánu Statutárního města Zlína do roku 2030, schváleného zastupitelstvem města dne 9.12.2021, je cílem dosáhnout růst počtu obyvatel města na 100tisíc a k tomu má sloužit i vyčlenění nových lokalit zástavby. Jednou z tematických oblastí strategického plánu je i „Vstřícné město“, což lze v tomto konkrétním případě chápat jako další důvod, proč výstavbu v části plochy č. 1159 umožnit.

Slova o „dalekosáhlé nové ploše k zastavění“ jsou dosti nemístná, protože vzhledem k velikosti Statutárního města Zlína je plocha 2,66 ha a 20 rodinných domů naprosto zanedbatelných. Namítajícími použitá slova by byla příhodná nanejvýš u malé obce do 1000 obyvatel, nikoli však u statutárního města s více než 70 tis. obyvateli a plochou

Potřeba vymezení ploch pro bydlení byla odůvodněna na základě Expertního vyjádření II. Pořizovatel k němu však obdržel řadu námitek a připomínek. Při jejich vyhodnocování bylo zjištěno, že některé použité údaje nebyly jednoznačně podepřeny dohledatelnými statistickými údaji, což by mohlo způsobit nepřezkoumatelnost výpočtu potřeby ploch bydlení. Z toho důvodu se pořizovatel rozhodl udělat výpočet znovu tak, aby byl zcela jednoznačný. Na základě doložených statistických údajů z ČSÚ o vývoji počtu obyvatel, bytů, zalidněnosti obydlených bytů, přírůstku neobydlených bytů a přírůstku bytů v zastavěném území bylo konsistentně prokázáno, že město Zlín pro svůj rozvoj do budoucna potřebuje další rozvojové plochy bydlení a to v poměru 48,6 % pro RD a 51,4 % pro BD. Celkem je potřeba vyčíslena na 328 ha ploch. Výpočet včetně odůvodnění je součástí odůvodnění změny 4B. Nový výpočet potřeby vymezení ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a na něm založené nové odůvodnění této potřeby zcela nahrazuje výpočet potřeby dle Expertního vyjádření II a dosavadní odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení na Expertním vyjádření II založené, vyjma přílohy č. 2 Expertního vyjádření II, která se zabývá analýzou velikosti pozemku potřebného pro výstavbu RD. Příloha č. 2 Expertního vyjádření II zůstala podkladem pro nový výpočet potřeby ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a zůstává tak nadále součástí odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení.

#### Námítka nedostatečného technického a dopravního napojení

Navrhovaná nová zastavitelná plocha BI 1159 nemá ve Změně č. 4B Územního plánu Zlína vyřešeno dopravní napojení na stávající pozemní komunikaci a dále na technickou infrastrukturu zejména na kanalizaci. Není zde postaveno na jisto jak bude dopravní napojení řešeno - je zde pouze podklad od skupiny navrhovatelů napadané změny BI 1159, který řeší komunikaci od silnice Klabalská I vedoucí pod domem 3678 dále do nově navrhovaného zastavitelného území. Specifikace této komunikace je pro posouzení obsluhy nového rozsáhlého satelitu, který je v území plánován, nedostatečná. Vůbec však není řešeno zatížení současného přivaděče k území tedy silnice Klabalská I. Tato silnice není na četných místech vybavena chodníkem ani po jedné straně, praská, ujíždí a je natolik úzká, že mají problém vyhnout se i osobní vozidla (zejména v části od křižovatky s ulicí Na Drahách). Vpuštění nové, a to navíc četné průjezdní dopravy do této ulice, představuje porušení zákonných předpokladů, tedy že připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. V daném případě je zde dán rozpor s ustanovením § 23 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Do doby změny technické a dopravní infrastruktury v dané lokalitě tak nebude moci být povolena jakákoli stavba v navrhovaném území BI 1159 (tedy ani stavba komunikace spojující pozemní komunikaci Klabalská I s nově navrženým satelitem domů) - vymezení této plochy jako individuální plochy bydlení je tak nesmyslné, zbytečné a předčasné.

#### Rozhodnutí o námitce:

##### **Námítka se zamítá**

Odůvodnění:

Námítka je čistě spekulativní a nepodložená. §23 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů řeší obecné požadavky na umístování staveb. Územním plánem nejsou umístovány žádné stavby. Ty se budou umísťovat až územním řízením. Dále viz Námítka dopadů na stávající zástavbu.

#### Námítka neodůvodněného zabírání zemědělské půdy

Při pořizování územního plánu (tedy i jeho změny) je nezbytné zkoumat před odnímáním půdy ze zemědělského půdního fondu využití pozemků v obci komplexně a brát v úvahu ostatní nezastavěné plochy v obci, přestože tyto jsou určeny k zastavění. Navrhovanou plochu individuálního bydlení BI1159 tak není možno vymezit, neboť rozvojových ploch je v obci dostatek a tendenci vymezovat další není možno odůvodnit zájmem úzké skupiny lidí, která navíc nemá bytovou nouzi, ale již na území obce bydlí. V napadaném případě se jedná o významný neodůvodněný zábor zemědělské půdy v ploše cca 2,6 ha. Takový zábor není možno provést ve prospěch několika jednotlivců či skupiny jednotlivců, když k tomu nejsou legitimní důvody. Navrhovaná změna je v rozporu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

#### Rozhodnutí o námitce:

##### **Námítka se zamítá**

Odůvodnění:

Lokalita se nenachází na vysoce chráněné zemědělské půdě a není to území, na kterém by se intenzivně hospodařilo. Zábor půdy je odůvodněn (viz odůvodnění) a je k němu vydáno kladné stanovisko dotčeného orgánu, Ministerstva

životního prostředí.

#### Námítka negativního vlivu záměru na územní systém ekologické stability

Zástavba vymezené plochy bude představovat citelný zásah do systému ekologické stability v daném území. Jedná se o zásah dopravní zátěží, hlukem, změnou odtokových poměrů v území, zásah do území a vývoje rostlin a živočichů na nezastavěných plochách. Vymezení plochy pro bydlení v rozsahu 2,66 ha bude znamenat výrazný nárůst počtu obyvatel v území, dopad na okolní les, změnu krajinného rázu lokality a dále výrazné snížení její rekreační hodnoty - která je zejména pro blízké sídliště tak důležitá.

#### Rozhodnutí o námitce:

##### **Námítka se zamítá**

Odůvodnění:

Územím neprochází žádný systém územní ekologické stability, plocha se nenachází podle výkresu hodnot ani v žádném území, které je nutno chránit kvůli hodnotné zeleni. Plocha leží ladem a nikdo na ní ani nehospodaří. Zástavbou zde opačně vzniknou udržované zahrady s veřejným prostorem.

Autor námitek na jiném místě napadá i zásah do vlastnických práv obyvatel přilehlých lokalit a zde zdůrazňuje rekreační hodnotu plochy 1159 pro obyvatele blízkého sídliště. Na jedné straně tedy souhlasí s tím, aby obyvatelé sídliště zasahovali do vlastnického práva vlastníků pozemků v ploše 1159 tím, že se na ní (tj. na cizích pozemcích) rekreují, a také sám chce zasáhnout do vlastnického práva vlastníků pozemků v ploše 1159 tím, že brojí proti tomu, aby využili svého práva nakládat svobodně se svým majetkem a na svém vlastním pozemku si postavit vlastní rodinný dům. Oproti tomu autor námitek nechce jakékoli omezení svého vlastnického práva vlastníků okolních nemovitostí, k němuž dojde výstavbou na nedalekých pozemcích (které však nejsou ve vlastnictví autora námitek ani na podpisových arších podepsaných osob). Úkolem města však je zájmy jednotlivých osob vzájemně poměřovat a nestranně jim vyhovět či nevyhovět mj. v závislosti na tom, nakolik přispívají k udržitelnému rozvoji města. Rozvojem města by přitom nebylo zakonzervování, jak autor námitek v podstatě požaduje.

#### Námítka rozporů Změny č. 4B Územního plánu Zlína s PÚR ČR - úplného znění závazného od 1. 9. 2021.

Dle Politiky územního rozvoje ČR se má: „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR“. (bod 16 PÚR). Tento požadavek PÚR je v případě Změny č. 4B Územního plánu Zlína jednoznačně porušován. Navrhovaná změna v lokalitě 1159 je projednávána a přijímána proti odporu široké veřejnosti. V důsledku této změny se jednoznačně zhorší stav i hodnota území. Je postupováno čistě v zájmu několika málo jednotlivců, avšak na území o rozloze téměř 3 ha, jedná se o jednostranné hledisko, které je v zájmu úzké movité skupiny obyvatel. Spolupráce s obyvateli území a s jeho uživateli, zde zcela absentuje - viz. vypořádání námitek proti návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína, které byly všechny ve vztahu k lokalitě 1159 zamítnuty. Město Zlín s občany žádný dialog nezavedlo, naopak projednání změny územního plánu zase směřovalo do období konce prázdnin, kdy v důsledku dovolených vyloučilo část veřejnosti z možnosti se změnám bránit. Projednání změny č. 4 v roce 2022 bylo v období Velikonoc.

Dále se mají dle PÚR: „vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.“ (bod 19 PÚR)

V případě přijetí Změny č. 4B Územního plánu Zlína ve vztahu k lokalitě 1159 by došlo k přímému porušení PÚR (bod 20). V dotčeném území nedochází k ochraně nezastavěného území, ale naopak k absurdnímu záboru 2,66 ha, pro stavbu rodinných domů a pro rozlehlou účelovou komunikaci. Město Zlín neřeší ve svém návrhu brownfields průmyslového a zemědělského původu, přestože je k tomu svojí povahou přímo předurčeno. Není pravdou (jak je uvedeno v textu odůvodnění Změny č. 4B Územního plánu Zlína), že je nová zástavba přednostně řešena formou přestaveb a revitalizací území, naopak v plánu je dalekosáhlý, nekoncepční a devastující zásah do krajiny, a to v lokalitě 1159. Tento zásah je odůvodněn zájmem několika málo osob. Toto není koncepční řešení, tak jak jej vyžaduje platná a

účinná PÚR.

Shodně není Změna č. 4B Územního plánu Zlína v souladu s bodem 20 PÚR: Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologická stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů. A zejména bodem 20a: „Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.“ Změna č. 4B Územního plánu Zlína ve vztahu k lokalitě 1159 negativně zasahuje do ekologické stability území, (to zejména svojí rozlohou), do krajinného rázu, brání migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy i člověka. Je zde přímo porušován zájem na nežádoucím srůstání sídel. Zcela absentuje zohlednění výše uvedených požadavků PÚR při koncipování oblasti 1159 jako pozemků určených k zastavění.

### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitka se zamítá**

Odůvodnění:

Jak bylo řečeno výše, město má zájem na rozvoji a stabilizování mladých lidí na svém území, o čemž svědčí mimo jiné i pořízené rozvojové dokumenty. Dle Strategického plánu Statutárního města Zlína do roku 2030, schváleného zastupitelstvem města dne 9. 12. 2021, je cílem dosáhnout růst počtu obyvatel města na 100 tisíc a k tomu má sloužit i vyčlenění nových lokalit zástavby. Jednou z tematických oblastí strategického plánu je i Vstřícné město, což lze v tomto konkrétním případě chápat jako další důvod, proč výstavbu v části plochy č. 1159 umožnit. Z tohoto pohledu je odůvodněný zábor 2,66 ha minimálním zábořem ZPF. Prioritu v PÚR „*Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR*“ nelze chápat tak, že když se to většině nelíbí, nebude se stavět. **Právo na bydlení mají všichni stejné.** Územní plán, resp. jeho změna je nakonec kompromisem mezi jednotlivými zájmy v území. Lokalita neleží v žádném území, které by bylo vymezeno PÚR k jinému účelu. Vymezení plochy pro cca 20 RD je komplexním řešením. Nejsou přidávány jednotlivé pozemky, ale je navržena ucelená lokalita v území, které není žádným způsobem chráněno, nenachází se v NATURA území ani v ptačí oblasti a ani z hlediska posouzení SEA nevytváří žádný precedens v území. Změna 4B řeší i taková území jako je *brownfields*, když navrhuje opuštěnou plochu koupaliště k přestavbě a zcela jistě vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka navrženým systémem ekologické stability.

Zástupce veřejnosti nedokládá žádné konkrétní skutečnosti, které by prokazovaly to, co namítá. Soulad změny s PÚR ČR je posuzován nadřízeným orgánem, kterým je Krajský úřad Zlínského kraje. Ani ten ve svém stanovisku nekonstatuje nesoulad s prioritami uvedenými v PÚR ČR.

### **V.**

Návrh Změny č. 4B Územního plánu Zlína obsahuje rozhodnutí o námitkách podaných zástupcem veřejnosti proti Změně č. 4 Územního plánu Zlína. Námitky byly všechny (až na jednu výjimku, která byla navíc vyřízena v neprospěch veřejnosti zastoupené zástupcem veřejnosti) zamítnuty. Toto rozhodnutí pořizovatele včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí neobstojí. O námitkách bylo rozhodováno tendenčně, účelově a zaujatě, a to pouze ve prospěch skupiny lidí, kteří mají ve vlastnictví pozemky, které se mají na základě Změny č. 4B Územního plánu Zlína stát plochami individuálního bydlení BI 1159. Tato rozhodnutí o námitkách byla učiněna, aniž by k tomu v řízení byl dán podklad, jsou pro občany zarážející a je pro ně politováníhodné, že město Zlín nebere žádný zřetel na aktivizovanou četnou skupinu obyvatel, která se musí složitě bránit Změně č. 4B Územního plánu, když tato změna přímo ohrožuje jejich práva a právem chráněné zájmy a je politováníhodné, že město Zlín upřednostňuje menšinu - skupinu lidí, kteří spekulativně skoupili pozemky a k danému

území nemají na rozdíl od starousedlíků žádný vztah.

#### **Vypořádání:**

O námitkách rozhoduje až zastupitelstvo při vydání územního plánu. V tuto chvíli se jedná pouze o návrh na vypořádání námitek, který byl učiněn ve spolupráci s určeným zastupitelem. Konečné rozhodnutí je až na zastupitelstvu při předložení změny k vydání.

#### **Námítka veřejnosti č. 1ze dne 20. 4. 2022:**

*Občané uvádějí, že se jedná o nekoncepční zahrnutí dosud nezastavěného území v širším centru obce mezi zastavitelné území, aniž by k takovému vymezení byla dána obecná potřeba v území. Občané zdůrazňují, že se jedná o enormní zásah do krajinného rázu a tento návrh není a nemůže být v souladu s požadavky na ochranu nezastavěného území dle ustanovení § 53 Stavebního zákona. Tato úprava by **negativně zasáhla přímo do výkonu vlastnických práv občanů z přilehlých oblastí, snížila hodnotu jejich nemovitých věcí a zejména extrémním způsobem snížila v případě následující výstavby pohodu bydlení a užívání předmětné lokality.***

Námítka občanů dále spočívá v tom, že k zahrnutí lokality 1159 do územních rezerv není dán žádný rozumný důvod. Zastavěním daného území by byl zcela narušen ráz krajiny, kdy daná lokalita je nyní využívána **jako rekreační oblast** pro obyvatele přilehlých rodinných domů z ulic Klabalská I, Klabalská louka ale i z Mladcové a především ze sídliště Mokrá. V případě výstavby v dané lokalitě by ustoupila nezastavěná zeleň individuálnímu neopodstatněnému bydlení v nepřístupné lokalitě a v nevhodném terénu. Zastavěním uvedeného území by zcela jistě došlo k negativnímu zásahu do krajiny a ke zničení nezastavěného území užívaného širokou veřejností. Zahuštění a koncentrace osídlení není ani v takto velkém městě možná na úkor krajiny a pohody bydlení široké veřejnosti. Zásahem - výstavbou - by byl zcela změněn a narušen charakter lokality.

#### **Námítka veřejnosti č. 1ze dne 20. 4. 2022 byla zamítnuta s odůvodněním:**

Rezerva 1159 bude na základě připomínky vlastníků pozemků v této lokalitě z části převedena do návrhu pro bydlení individuální. Město má zájem na rozvoji a stabilizování mladých lidí na svém území svědčí o tom mimo jiné i pořízené rozvojové dokumenty. Dle Strategického plánu Statutárního města Zlína do roku 2030, schváleného zastupitelstvem města dne 9.12.2021, je cílem dosáhnout růst počtu obyvatel města na 100tisíc a k tomu má sloužit i vyčlenění nových lokalit zástavby. Jednou z tematických oblastí strategického plánu je i „Vstřícné město“ což lze v tomto konkrétním případě chápat jako další důvod, proč výstavbu v části plochy č. 1159 umožnit a nechat tak vzniknout živé místní komunitě, založené na již existujících osobních vazbách. Je ve veřejném zájmu města stabilizovat občany ve městě a zabránit poklesu obyvatel a odlivu mladých lidí pryč do okolních vesnic, kde jsou nachystány plochy pro bydlení, ale využívána je infrastruktura města. Taktéž výpočet potřeby ploch pro bydlení prokazuje, že město má ke svému rozvoji ploch pro bydlení nedostatek a nebude-li nabídka zvýšena, Zlín se vylidní do okolních vesnic, což není žádoucí. Rozvojové plochy pro bydlení je z hlediska urbanistického vhodné navrhovat v návaznosti na již zastavěné území a tam, kde se nenachází vysoce chráněná zemědělská půda, což je tento případ. V ploše č. 1159 se nenachází žádný registrovaný významný krajinný prvek, neprochází zde ani žádný systém ekologické stability. Opačně plocha již byla částečně v roce 1998 v předchozím územním plánu navržena k zástavbě, vzhledem k tomu, že nebyl zájem zde stavět, byla z územního plánu vypuštěna Rovněž se nejedná o místo pohledově exponované, které by bylo přírodní dominantou a ani výkres hodnot, který eviduje hodnotná místa na území města zde nemá zaznamenánu žádnou přírodní hodnotu. Není ani zřejmé jak by nová lokalita pro bydlení negativně zasáhla do výkonu vlastnických práv občanů z přilehlých oblastí a snížila hodnotu jejich nemovitých věcí. Jak je uvedeno v rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 7As 52/2009-22 7 ze dne 10.9.2009, poměry určitého území nemohou být zpravidla navždy konzervovány a mohou se měnit. Změny ve využití území v průběhu času, včetně nejrůznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje společnosti a jednotlivci jim a priori nemá právo bránit. Zvláště v urbanizovaných oblastech může být nová výstavba zcela přirozeným a logickým způsobem využití určitého ještě nezastavěného území. Nová výstavba tedy nemůže být odmítána a může do krajinného rázu dané lokality zasáhnout, a to nejrůznějším způsobem. Může krajinný ráz lokality jak zhodnotit, například tím, že se urbanisticky vhodně začlení do krajiny a stane se třeba harmonickou součástí, dominantou či významným krajinným prvkem, tak i znehodnotit, ale v míře, která v porovnání s jinými důležitými zájmy je únosná a povahu věci odpovídající. V obou těchto eventualitách je zásah do krajinného rázu přípustný. Ochrana krajinného rázu je zajištěna stejně jako u mnoha dalších ploch BI stanovením výškové regulace zástavby a také požadavkem na zpracování územní studie, která stanoví podrobnější regulativy pro zástavbu. V ploše č. 1159 mohou být umístěny jen rodinné domy, tedy stejný typ výstavby jako na okolních pozemcích. Existence dalších rodinných domů v blízkosti okolních rodinných domů jejich hodnotu zcela jistě nesníží. Snížit by ji mohla např. průmyslová výstavba, závodíště pro motoristy či střelnice,

*ale to se zde nenavrhuje. Hodnota nemovitostí ve Zlíně by se výhledově mohla naopak snížit, pokud by město neumožňovalo další rozvoj a ze Zlína by se tak stávalo město seniorů, neatraktivní pro mladé, což už v podstatě je. Dle posledního sčítání ve Zlíně starší obyvatelstvo převažuje nad mladým. Ani k žádnému rapidnímu snížení pohody bydlení v sousedních oblastech výstavbou v ploše č. 1159 nemůže dojít. Samotný proces výstavby sice zřejmě bude znamenat mírné snížení pohody bydlení v okolí, avšak nelze předpokládat, že by způsob výstavby nějakým zásadním způsobem vybočoval z toho, co je obvyklé. Samotná skutečnost, že po dobu výstavby může být mírně snížena pohoda bydlení v okolí, nemůže být sama o sobě důvodem pro odmítnutí výstavby, neboť v opačném případě by nebylo možné postavit ani zrekonstruovat téměř nic. A to by se časem zajisté nelíbilo ani občanům, kteří zmocnili zástupce veřejnosti, protože by si ani oni nemohli zrekonstruovat či postavit své domy, aby provádění stavebních prací nesnížilo pohodu bydlení jejich sousedů. Pohoda bydlení tedy není chráněna absolutně a vždy je potřeba zájem na její ochraně poměřovat s dalšími hodnotami a zájmy. Toto poměřování v tomto případě jednoznačně hovoří ve prospěch zástavby a je ve veřejném zájmu města viz výše. Ke snížení pohody bydlení s největší pravděpodobností nedojde ani po dokončení výstavby v ploše č. 1159. To, zdaje v okolí o několik domů více než dosud, pohodu bydlení nijak neovlivňuje.*

Toto rozhodnutí o námitce č. 1 veřejnosti neobstojí, a to včetně odůvodnění. Město Zlín nemůže opírat zamítnutí námítky a uvést důvod, proč výstavbu v části plochy č. 1159 umožnit, na údajné snaze nechat tak vzniknout živé místní komunitě, založené na již existujících osobních vztazích. Jakmile bude Změna č. 4B Územního plánu Zlína přijata nebude mít město Zlín žádný vliv na vlastnické vztahy v území. Není zde jediný důvod předpokládat, že v údajně 20 domech (může to být mnohem víc, v území není dána IPP, rovněž rozparcelování plochy nemusí být konečné) budou bydlet mladí lidé, že zde vznikne komunita lidí, kteří mají mezi sebou osobní vztahy. Z pohledu pořizovatele se jedná o nepodloženou spekulaci a předvídaní vlastnické struktury pozemků v území do budoucna - o tyto skutečnosti není možné opřít nejen vypořádání námítky veřejnosti, ale ani přijetí Změny č. 4B Územního plánu Zlína. Výpočet potřeby ploch pro bydlení a jednání v rozporu s ustanovením § 55 odst. 4 Stavebního zákona namítali občané již na jiném místě tohoto podání a na tuto námitku odkazují. Námitka směřovala proti negativnímu vlivu na krajinný ráz. Předmětná plocha bude představovat nevhodné propojení s Klabalskou loukou a Klabalskou I s množstvím ostatních zpevněných ploch. Bude tak vytvořen tlak na existující biokoridor mezi těmito lokalitami, který nevhodně ruší. Bude znamenat významnou redukci ploch pro rekreaci zejména obyvatel sídliště Mokrá. Není pravdou, že není ani zřejmé, jak by nová lokalita pro bydlení negativně zasáhla do výkonu vlastnických práv občanů z přilehlých oblastí a snížila hodnotu jejich nemovitých věcí, jak se snaží obec tvrdit. Výkon vlastnických práv bude citelně zasažen přetížením dopravy na ulici Klabalská I a přilehlých pozemních komunikacích, přičemž tuto námitku občané blíže rozvádí výše a odkazují na námitku nedostatečného dopravního napojení. Cílem občanů není území konzervovat, ale umožněna by měla být jen individuální výstavba na již vyčleněných plochách (kdy na místo, kde stál dům a které je určeno k zastavění bude zcela v rozporu s cíli územního plánování pozemní komunikace), která nezdevastuje území a kterou snese aktuální dopravní obslužnost tedy komunikace Klabalská I. Ochrana krajinného rázu je zajištěna stejně jako u mnoha dalších ploch BI stanovením výškové regulace zástavby a také požadavkem na zpracování územní studie, která stanoví podrobnější regulativy pro zástavbu. Toto tvrzení města Zlína se nezakládá na pravdě. V daném území není pro BI 1 1 59 navržen požadavek územní studie, což tímto občané namítají a v případě, že by mělo dojít k přijetí změny území tak, že skutečně bude vymezena BI 1159, pak požadují, aby zde byl dán regulativ potřeby územní studie a regulačního plánu a dále s ohledem na nejasnou budoucnost území, která nasvědčuje spíše developerskému projektu s maximálním využitím plochy pro výstavbu tak i IPP. Existence dalších rodinných domů v blízkosti okolních rodinných domů jejich hodnotu zcela jistě nesníží. Toto by mohlo platit v případě, že by v území byla dána standardní nebo vhodná dopravní situace. Avšak za situace, kdy pozemní komunikace Klabalská I nedostačuje ani pro obsluhu již existujících sídel, není toto tvrzení pravdivé. Území, kde se nemohou vyhnout dva osobní automobily, kde chybí chodníky, kde komunikace praská a ujíždí má být dle návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína zatíženo dopravou obsluhující 20 domů a pravděpodobně i Klabalskou loukou (záměr propojení vyplývá z dokumentace k návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína), toto je zcela nepřijatelné a jednoznačně to sníží hodnotu nemovitých věcí v území a pohodu bydlení. Tvrzení obce, že „samotná skutečnost, že po dobu výstavby může být mírně snížena pohoda bydlení v okolí, nemůže být sama o sobě důvodem pro odmítnutí výstavby, neboť v opačném případě by nebylo možné postavit ani zrekonstruovat téměř nic“ je účelovým nic neříkajícím vyjádřením k námitce. Občané nebrojí proti snížení pohody po dobu výstavby, jak je obcí vykládáno. Občané brojí proti obavě ze způsobení nevratných škod na svém nemovitém majetku i na pozemní komunikaci v době výstavby, dále proti nebezpečí provozu na pozemních komunikacích po dobu výstavby i po ní a dále proti rapidnímu snížení pohody bydlení v důsledku dopravní zátěže z nově vymezené lokality -viz výše. A na těchto námitkách trvají. Veřejný zájem města není způsobitelný odůvodnit tento exces v územním plánování, kdy je navrhována lokalita pro individuální bydlení, která negativně zasáhne dopravní situaci v širokém okolí, aniž by toto bylo jakkoli řešeno. Tvrzení obce, že „To, zda je v okolí o několik domů více než dosud, pohodu

bydlení nijak neovlivňuje." se skutečně nedá přisvědčit. Jednak se nejedná o několik domů, ale o rozsáhlou výstavbu, a jednak se jedná o laické vyhodnocení postrádající jakýkoli podklad, který by se reálně zabýval aktuální situací v území a možnými dopady při změně v území. Snaha prosadit změnu za každou cenu i přes aktivní odpor široké veřejnosti je zřejmá. Zájmy stávajících obyvatel daného území nejsou posuzovány, jsou ze strany města zcela opomenuty. Občané tedy trvají na výše uvedené námitce v plném rozsahu i ve vztahu ke Změně č. 4B Územního plánu Zlína s doplněními uvedenými v tomto odstavci.

#### **Námitka veřejnosti č. 2 ze dne 20. 4. 2022:**

Stěžejní námitka občanů směřující proti Změně č. 4 Územního plánu Zlína spočívá ve zhoršení dopravní obslužnosti v lokalitě a je odůvodněna naprosto špatnou dopravní situací v území, a to i v tuto chvíli bez tak rozsáhlé výstavby a následně bez ohromného množství nových motorových vozidel denně užívajících stávající nevyhovující komunikace (příčemž změna těchto komunikací není vzhledem k hustotě osídlení a vzhledem ke stávající výstavbě v blízkosti těchto komunikací možná).

Výstavba (k níž zahrnutí plochy 1159 do územních rezerv bezpochyby směřuje) by zatížila danou klidnou vilkovou lokalitu neúnosně dopravně. Daná lokalita 1159 není přístupná po žádné pozemní komunikaci. Komunikace na ulici Klabalská I je nedostačující a nevyhovující i pro současnou hustotu osídlení. Shodně je na tom i komunikace vedoucí k ulici Klabalská louka a Klábalka, která byla zbudována pro potřeby tamních obyvatel za jejich finanční spoluúčasti. Problémem obou uvedených pozemních komunikací je absence chodníků, úzká šířka komunikací, nezbytnost užívání i k parkování, nedostatečná údržba ze strany obce zejména v zimním období (nesjízdnost) a další. Obyvatelé ulice Klabalská I, Na Draháč, Pastviska, Klábalka i Klabalská louka si nedovedou představit, že by danou ulicí mělo projíždět, byť o několik aut denně navíc, ne tak stavební technika po řadu let trvající výstavby a následně motorová vozidla ve vlastnictví obyvatel území 1159, při velikosti tohoto území se jedná o desítky rodinných domů se stovkami obyvatel a tím i desítky aut. Denní zatížení hlukem, prachem, světelné znečištění a další negativní dopady na krajinu a především na obyvatele přilehlých lokalit jsou pro občany neakceptovatelné.

#### **Námitka veřejnosti č. 2 ze dne 20. 4. 2022 byla zamítnuta s odůvodněním:**

*Každou zástavbou dojde k dočasnému zhoršení poměrů v území a dojde jistě i ke zhoršení dopravní situace v daném území. Navrhovatelé změny v průběhu projednávání prokázali, že mají vyřešeny všechny potřebné vazby a vstupy do území, které prezentovaly v jimi připravené studii ZTV Roklinka, ve které je dokladováno možné řešení jak z hlediska vedení inženýrských sítí, tak z hlediska vedení komunikací a příjezdu do území. V rámci podání jejich připomínky k územnímu plánu byly doloženy následující dokumenty:*

- příprava pro studii
- inženýrsko-geologický průzkum
- doklady o demolici domu, který bránil rozšíření příjezdové komunikace
- projektová dokumentace místní komunikace zpracovaná autorizovaným projektantem
- vyjádření dopravního inspektorátu s udělením předběžného souhlasí
- vyjádření EG.O, a.s., k možnému připojení k distribuční soustavě čl. vedení

*Ze všech těchto podkladů vyplývá, že realizace záměru je možná (samozřejmě za splnění určitých podmínek, které však nejsou nesplnitelné a jejich řešení je předmětem stavebního řízení, nikoli územního plánu, který je v takové podrobnosti ani řešit nemá). Západní a severní část plochy č. 1159 je také již rozparcelována a tato parcelace zahrnuje nejen pozemky pro stavbu jednotlivých rodinných domů, ale i pozemky pro místní komunikace a veřejná prostranství. Parcelace počítá i s omezením, které je dáno vedením VN. Z hlediska návrhu územního plánu však není nutné, aby žadatel dokladoval kladná stanoviska jednotlivých orgánů. Územní plán vytváří podmínky pro zástavbu, až ve stavebně správním řízení je prokazováno, zda je investor schopen splnit všechny náležitosti, vyplývající ze speciálních zákonů, vyhlášek a norem. Dodržení aktuálně platné legislativy, která řeší poměry v území z hlediska dopravní obsluhy je předmětem navazujících řízení viz např. rozsudek 64A1/2021 „obecné otázky dopravního napojení nově navrhované plochy územní plán řešit musí, ale toliko v té rovině, zda nějaké dopravní napojení připadá v dané lokalitě v úvahu, tedy zda je do budoucna realizovatelné. Podrobné řešení otázek týkajících se podoby obce, jejího fungování, vzhledem ulic či konkrétním vymezením dopravního a technického napojení lokality upravené v územním plánu (resp. jeho změny) ovšem územní plán neřeší a ani ze zákona řešit nemůže, neboť jak vyplývá z ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí". Žadatelé o změnu plochy rezervy na plochu pro bydlení doložily návrh studie včetně dopravní obsluhy v daném území. Jednalo by se o*



*zástavbu 20 rodinnými domy, což znamená přírůstek max. 80 obyvatel, z čehož je polovina dětí. Ve výsledku by se stávající komunikace zatížila průjezdem max. 40 aut navíc. Posouzení této zátěže je však na příslušných správních orgánech. Územní plán pouze vytváří podmínky pro případnou zástavbu.*

Toto rozhodnutí o námitce č. 2 veřejnosti neobstojí, a to včetně odůvodnění. Podklady od navrhovatelů řeší toliko jejich schopnost vybudovat novou pozemní komunikaci pod domem č.p. 3678 napojující se na pozemní komunikaci Klabalská I. Posuzovat tuto novou komunikaci skutečně městu při vydávání Změny č. 4B Územního plánu Zlína nepřísluší a bude předmětem samostatného správního řízení, v níž jí budou dotčení občané aktivně bránit. Žádný z podkladů vydání územně plánovací dokumentace však neřeší zatížení samotné Klabalské I a negativní dopady na dopravní obsluhu území jako celku. Zástupci města zřejmě osobně danou lokalitu nenavštívili. Dopravní situace v území je neúnosná již nyní a s touto námitkou se obec nevypořádala občané proto v celém rozsahu odkazují na výše uvedenou námitku č. 2, která je přímo použitelná i pro Změnu č. 4B Územního plánu Zlína a pro snahu vymezení plochy BI 1159. Občané odmítají tendenční kvazi studii navrhovatelů, která udává, že v místě bude 20 domů. Toto není obec schopna občanům zajistit v navrhované ploše může s ohledem na její velikost a členění a s ohledem na zařazení celé plochy o velikosti 2,66 jako plochy BI vzniknout daleko více domů. Dále je třeba odmítnout účelový, tendenční a laický výpočet počtu aut, které nově zatíží Klabalskou I. Budeme-li uvažovat oněch 20 domů (přestože to může být i násobek) pak občanům není zřejmé, z čeho město vychází, při svém tvrzení, že v nich bude bydlet 80 lidí a z toho 40 dětí? Jedná se o nepodloženou spekulaci nemající oporu v čemkoli. Toto je jako argument při vypořádání námítky zcela nepřijatelné. Dle právních předpisů může mít rodinný dům 3 bytové jednotky. Optikou města tu najednou máme 120 aut, což již jistě citelný zásah je, když uvážíme, že s ohledem na polohu území užije každý obyvatel nové plochy BI 1159 auto několikrát denně (tedy cesta tam i zpět) máme zde více 500 průjezdů motorovými vozidly navíc. V podkladech pro přijetí Změny č. 4B Územního plánu Zlína je uveden záměr propojení Klabalské I s Klabalskou loukou, tomuto záměru odpovídá i rozčlenění pozemků na nově vzniknuvší ploše BI 1159, kdy je nová komunikace v daném území projektována v přímé návaznosti na komunikaci na Klabalské louce.

Je tedy třeba uvažovat zatížení Klabalské I všemi obyvateli Klabalské louky + všemi potencionálními obyvateli plochy BI 1159. Na takové zatížení není pozemní komunikace Klabalská I koncipována, absence chodníků a technický stav neodpovídají možnosti průjezdu dalších 1000 aut denně. Obec zcela alibisticky odkazuje ve věci posouzení zátěže na správní řízení. Je to však obec - zástupci občanů - kdo tvoří návrh Změny č. 4B Územního plánu Zlína a pakliže občané prokázali nemožnost dopravní obsluhy je město povinno toto zohlednit. Zlín je městem všech obyvatel nejen úzké skupiny lidí.

S ohledem na vše výše uvedené a s ohledem na neprokázání možnosti využití stávající dopravní infrastruktury jako přivaděče k nově navrhovanému území BI 1159 je nutno plochu BI 1159 v území nevyomezit. Občané trvají na námitce č. 2 v plném rozsahu s doplněními uvedenými výše.

Jaké jsou podmínky převodu nově budované pozemní komunikace do vlastnictví obce? Všichni obyvatelé města Zlína tedy budou hradit údržbu a opravy této účelové komunikace sloužící zájmu několika osob?

Z dostupných plánů obce je zřejmé, že nově vytvořená lokalita BI 1159 zatíží dopravu v území natolik, že bude nutno zjednotnit část pozemní komunikace Klabalská I a svést provoz na ulice Na Drahách a Mokrá 11, tedy kolem sídliště Mokrá.

### **Námitka veřejnosti č. 3 ze dne 20. 4. 2022:**

*Námitka směřuje i vůči nevhodnosti navrhovaného řešení z důvodu povahy daného území. Dané území je v prudkém svahu a na jeho spodním okraji je vodní zdroj - vodní tok, který by měl požívat zásadní právní ochrany a na jehož zachování by měla mít obec zájem. Dané území, které z velké části zahrnuje ovocný sad nyní zadržuje v území vodu a vytváří přírodní klima - tolik vzácné v hustě zastavěném krajském městě, které by výstavbou bylo zcela zničeno. V důsledku přeměny pastvin a sadu na bydlení by došlo k enormnímu záboru půdy na úkor výstavby. Došlo by jistě i k znehodnocení klimatu území, kdy betonové plochy, střechy a další zpevněné plochy by znamenaly oteplení v území a dále by v krajině nezůstávala voda a fauna a flora, které je pro danou lokalitu typická. Návrh vůbec nereflexuje výskyt celé řady lesních a polních zvířat (srnci, zajáci, ptactvo, bažanti, plazi, divoká prasata, polní hlodavci a další) a jejich migraci přes dané území. Jedná se o významnou zelenou plochu v jinak zastavěném území Zlín - střed/město.*

### **Námitka veřejnosti č. 3 ze dne 20. 4. 2022 byla zamítnuta s odůvodněním:**

*Územní rezerva bude na základě námítky občanů převedena do návrhové plochy bydlení BI na základě výše doložených podkladů, které byly součástí námítky. Dopad na životní prostředí této lokality bude prověřen v rámci nového opakovaného projednání. Součástí územního plánu Zlína je výkres hodnot, ve kterém je také zahrnuta významná zeleň na území města.*

Z tohoto pohledu se lokalita nenachází ve významné zeleni města, která by se měla chránit. Není zde ani evidován významný krajinný prvek nebo chráněné území. Navrhovatelé doložili stanovisko podle odst. 2 písm. d) a e) § 55a stavebního zákona v platném znění, což je stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny (krajský úřad odbor životního prostředí) k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém je uvedeno, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písm. d) je uvedeno, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Závěrem stanoviska je, že dotčený orgán z těchto pohledů se změnou souhlasí.

Toto rozhodnutí o námitce č. 3 veřejnosti neobstojí, a to včetně odůvodnění. Správní orgány svá závazná stanoviska vydávají až v průběhu umístování staveb, nyní není na jisto postaveno, kolika stavbami bude území zatíženo. Tendenční studie zadaná a placená navrhovateli nemá ve vztahu k území žádnou váhu. Není zde dána nezávislá studie, která by potvrdila tvrzení obce. Občané danou námitkou cílí na hodnoty území, kterých si cenní a které jsou podstatné pro pohodu bydlení, pro životní prostředí i pro fungování obce. Z tohoto pohledu se město Zlín námitkou vůbec nezabývalo a lze konstatovat, že vyřízení námítky je nedostatečné a neobstojí. Občané trvají na námitce č. 3 v plném rozsahu i ve vztahu ke Změně č. 4B Územního plánu Zlína. Občané aktivně brojili proti územní rezervě v obavě, že bude využita pro plochu bydlení - tím spíše nyní brojí proti přijetí návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína, když v dané lokalitě mohou být potencionálně vybudovány desítky domů.

#### **Námitka veřejnosti č. 4 ze dne 20. 4. 2022**

*Další námitka občanů zahrnuje předčasnost rozhodnutí o územní rezervě, tj. dostatečné nevyhodnocení specifík lokality před samotným návrhem na změnu v dotčeném území. Dané území zatím nebylo posuzováno z žádného relevantního pohledu a důvodu. V území jsou zásadní problémy jako je vedení VN a s tím spojená ochranná pásma (jehož přeložení je naprosto zbytečným zásahem), prudká svahovitost terénu, nedostatečná kapacita a funkčnost stávajících inženýrských sítí zejména kanalizací, dále nebyly zkoumány odtokové poměry v území, není řešen vodní zdroj při hranici území.*

*V této souvislosti není z pohledu občanů přípustné odkazovat na možnou budoucí studii (RUS 14), aniž by bylo přesně stanoveno, co tato studie musí zahrnovat, co vše bude předmětem zkoumání a posuzování studie a jaké musí být výsledky studie, aby mohla být daná lokalita zařazena mezi plochy bydlení, a tedy zastavitelné území. Hypotetické budoucí zkoumání vhodnosti zastavitelnosti území není důvodem pro přijetí změny územního plánu tak, jak je navrhována, tedy přijetí změny v území na územní rezervu.*

*Občané ve světle výše uvedeného zcela a zásadně odmítají zahrnutí lokality 1159 BI Klabalka do územních rezerv (kapitola I) územního plánu), **zde jsou uvedeny podmínky pro prověření budoucího využití plochy:***

**1) vyřešení alternativního kapacitního dopravního napojení**

**2) stanovení etapizace a organizace výstavby pro celou lokalitu.**

*Pro veřejnost, výše uvedené občany, je takové stanovení podmínek zarážející a nepřijatelné. Absentují podmínky prověření ochrany hodnot území, ochrany krajinného rázu, odtokových a erozních poměrů. **Podmínka vylepšení „alternativního“ kapacitního dopravního napojení je až nesmyslná.** Daná lokalita 1159 aktuálně žádné dopravní napojení nemá! Celá řada pozemků v dané lokalitě je zcela bez přístupu. Silnice Klabalská I i silnice vedoucí k lokalitě Klabalská louka a Klábalka jsou zcela vytíženy, spíše i nad poměry a povahou, kapacitně, stavem, údržbou a dalším nevyhovují ani současnému provozu a další zatížení rozhodně nesnesou. Jiné dopravní napojení přitom není možné.*

**Úvahy o zastavitelnosti daného území z tohoto důvodu považují občané za bezpředmětné a j e třeba j e zcela odmítnout.** Není možno hledat alternativní kapacitní dopravní obslužnost, když v současné době dopravní obslužnost daných pozemků není ani dána, neboť se dříve jednalo o celek pozemků v rukou jediného vlastníka.

*Rovněž podmínka etapizace výstavby je překvapivá. Jak je možno ve fázi rozhodování o územní rezervě předpokládat četnost výstavby a tuto se pokusit etapizovat? Soukromé zájmy investorů a stavební společnosti zřejmě avizovaly o jak rozsáhlou výstavbu se bude v dané lokalitě jednat. Obyvatelům daného území toto však známo není. Daná lokalita má být určena jako případná územní rezerva a má podléhat územní studii (předkládané do 10 let), podmínka etapizace výstavby je nepatřičná, předběžná a jednoznačně ukazující na skutečné záměry s územím, na jeho devastaci. Je zřejmé, že zástavba území je již nyní projektována. Je tak předjímano rozhodnutí správního orgánu ve prospěch úzké skupiny lidí, což se z pohledu občanů jeví jako zcela nepřijatelné.*

**Námítka veřejnosti č. 4 ze dne 20. 4. 2022 bylo „jakože“ částečně vyhověno a ve zbytku byla zamítnuta s odůvodněním:**

*Námítce se vyhovuje ve věci:*

*Prověření území územní studií za podmínky:*

*vyřešení alternativního kapacitního dopravního napojení a stanovení etapizace a organizace výstavby pro celou lokalitu. Toto je z návrhu vypuštěno.*

*V ostatních bodech se námítka zamítá.*

*Plocha územní rezervy je převedena do návrhu na základě předložené prověřovací studie viz výše a zájmu města na rozvoji svého území. Tvrzení, že plochy č. 1159 aktuálně žádné dopravní napojení nemá, je přinejmenším zavádějící. Přístup je zajištěn z ulice Klabalská I po pozemcích par. č. 596/1 v k. ú. Mladcová a par. č. 3491/3 v k. ú. Zlín, obojí způsob využití ostatní komunikace. Vlastníci pozemků v západní a severní části plochy č. 1159 vlastní i pozemky par. č. 414/1, parc. č. 709, parc. č. 426/7, par.č. 426/10 a parc. č. 413/1 v k. ú. Mladcová, s nimiž počítají pro rozšíření této cesty, resp. pro vybudování zcela nové komunikace (což je evidentní již jen z pohledu do katastrální mapy). Nepravdivé je i tvrzení o tom, že celá řada pozemků je zcela bez přístupu. Bez přístupu by ani nebylo možné pozemky rozdělit a převést do vlastnictví různých osob. Přístup ke každému pozemku tedy musel být a také je zajištěn. Pochopitelně v současné době přístup není po zpevněné komunikaci, ale to ani před změnou územního plánu nemůže být, neboť výstavba zpevněné komunikace bude možná až po změně územního plánu. Kapacita inženýrských sítí není předmětem posuzování územního plánu, ale je předmětem stavebního řízení.*

Toto rozhodnutí o námítce č. 4 veřejnosti neobstojí, a to včetně odůvodnění. Vyhovění námítce je zcela absurdní a je výsměchem obyvatelům daného území. Námítka směřovala proti nedostatečnosti požadavků na územní studii, proti rezervě v území a bylo jí vyhověno tak, že nyní není požadována žádná studie a je koncipována rovnou plocha bydlení - zastavitelná plocha! Rozhodování o Změně č. 4B Územního plánu Zlína by mělo být nestranné mělo by poměřovat zájmy obce a obyvatel dotčeného území. Místo toho jsou legitimní námítky značného počtu obyvatel vypořádávány s despektem k občanům a až s úsměvnou urputnou snahou ustát záměr vymezení plochy BI 1159. Tento záměr je však v rozporu s právními předpisy i s právy a oprávněnými zájmy obyvatel města Zlína. Lze přisvědčit pořizovateli, že přijetí Změny č. 4B Územního plánu Zlína je politickým rozhodnutím, ale i toto rozhodnutí musí respektovat území obce a zákonnou úpravu. Občané trvají na námítce č. 4 a důrazně požadují, aby pro plochu BI 1159 byl stanoven požadavek územní studie, regulačního plánu a IPP, a to v případě, že bude tato plocha vymezena. Občané mají za to, že podmínky pro vymezení plochy BI 1159 nejsou dány.

Občané namítají, že není možno o území rozhodovat na základě studie na objednávku navrhovatelů - je třeba nezávislé rozsáhlé studie, která by zahrnovala širší poměry v území. Rozhodnutí na základě studie objednané jednou stranou není možno.

Občané namítají, že podklady pro vymezení plochy BI 1159 jsou zcela nedostatečné a není na základě nich možno změnu území provést. Naproti tomu argumenty stovek lidí žijících v dané lokalitě, kteří mají nejlepší povědomí o problémech i krajinném rázu dané oblasti nebyly dosud vyslyšeny. Občané tak apelují na město Zlín, aby postupovalo v zájmu všech občanů.

**Námítka veřejnosti č. 5 ze dne 20. 4. 2022:**

*Obsahem námítky občanů je dále skutečnost, že přestože se jedná o zahrnutí lokality 1159 toliko do územní rezervy, mají za to, že je to jen přípravný krok k přeměně území na zastavitelné plochy. S tímto nemohou souhlasit zatížení území rozsáhlou výstavbou by zcela znehodnotilo danou lokalitu a přímo zasáhlo do práv obyvatel přilehlých lokalit, a to zejména práv vlastnických a práv s vlastnickým právem spojených. Je přinejmenším pozoruhodné, že je nyní projednávána změna územního plánu co do územních rezerv a v daném území již došlo k tzv. „rozparcelování“ za účelem výstavby, a to bez přístupu k jednotlivým pozemkům.*

*Občané uvádějí, že pokud soukromé osoby vlastníci pozemky v lokalitě 1159 kupovaly pozemky, k nimž nemají přístup, není možno snažit se dosáhnout změny této, pro ně od počátku známé skutečnosti, cestou veřejnoprávních zásahů do vlastnických a dalších práv a oprávněných zájmů dalších obyvatel v daném území.*

*Zatížení celé lokality výstavbou předpokladem vysokého počtu rodinných domů (když je avizována podmínka etapizace výstavby - tedy mnohost výstavby) a následným užíváním vysokého počtu rodinných domů je z pohledu obyvatel dané lokality i širšího okolí zcela nepřijatelným zásahem do jejich práv, k němuž není žádný objektivní důvod ani potřeba. Zastavení daného území, k čemuž zahrnutí lokality 1159 do územních rezerv bezpochyby slouží jako první krok, není v zájmu obyvatel města Zlína a není důvodné, naopak je způsobilé zničit vzácnou lokalitu zeleně v krajském městě a dále negativně zasáhnout širokou masu lidí.*

Lokalita není k hustějšímu osídlení vhodná, není zde odpovídající infrastruktura jak dopravní, tak inženýrských sítí, přičemž náprava není s ohledem na charakter jediných možných příjezdových cest možná.

#### **Námítka veřejnosti č.5 ze dne 20. 4. 2022 byla zamítnuta s odůvodněním:**

Na základě podaných námitek a připomínek jak ze strany vlastníků pozemků v napadané lokalitě, tak ze strany namítajících bylo s určeným zastupitelem vyhodnoceno, že je ve veřejném zájmu města jeho růst a podpora bydlení pro mladé rodiny, tedy, že město vyhoví návrhu na převedení územní rezervy do návrhové plochy pro bydlení. Z územně analytických podkladů nevyplývá, že by se v daném území nacházelo chráněná území nebo vysoce chráněná zemědělská půda, nenachází se zde ani chránění živočichové nebo ptáci. Územím neprochází ani územní systém ekologické stability. Krom ochranného pásma lesa, zde prochází pouze vodovod a vysoké napětí. Nejedná se tak o žádnou vzácnou lokalitu. Ostatně toto bude posouzeno dotčenými orgány v procesu pořizování změny č.4B, kdy se plochy územní rezervy změní na plochu pro bydlení a to v omezeném rozsahu dle předložené prověřovací studie. Jak bylo řečeno výše kapacita inženýrských sítí i dopravního napojení je předmětem stavebního řízení, územní plán pouze vytváří podmínky pro její vedení a to formou jejich přípustnosti v plochách s rozdílným způsobem využití. Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.“ Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, pub. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 - 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.

Toto rozhodnutí o námitce č. 5 veřejnosti neobstojí, a to včetně odůvodnění. Dle tvrzení města Zlína „se nejedná tak o žádnou vzácnou lokalitu“. **Občané města Zlína tímto žádají zástupce obce, aby daná předmětná lokalita nebyla jen „nějakou nevzácnou lokalitou, ale aby byly skutečně poměřovány zájmy desítek až stovek lidí na zachování prostředí k bydlení,** životního prostředí versus zájem pár jednotlivců, kteří vědomi si rizika zakoupili velmi levně pastviny a sad a nyní se tzv. přes odpor veřejnosti snaží o změnu území. Tímto citelným zásahem do území bude zničeno místo k bydlení několika rodin (minimálně stejného počtu jako údajně avizovaných nových stavebníků) a současně budou zejména dopravní situacím v území negativně ovlivněny desítky dalších rodin.

K bydlení mladých rodin viz výše - návrh plochy bydlení BI 1159 rozhodně nezaručuje bydlení mladých rodin. Mladé rodiny si nemohou z ekonomických důvodů dovolit výstavbu nových rodinných domů v centru Zlína. Vlastnická struktura daného území nemůže být obcí ovlivněna. Občané namítají a požadují, aby nebylo postupováno podle prověřovací studie ze strany navrhovatelů. V takovém případě se nejedná o nestranné posuzování zájmů v území. Občané nepožadují, aby bylo území zakonzervováno a nedošlo tak k žádné změně, ale požadují, aby případná změna byla citlivá a respektovala poměry v daném území - tak jak to ostatně předpokládá PÚR ČR. Masová výstavba a zábor 2,66 ha uvedenému neodpovídají.

Lze shrnout, že obec zcela účelově tendenčně a diskriminačně vyhověla všem námitkám žadatelů o změnu v území BI 1159 a naopak zamítla všechny námítky veřejnosti, která brání změně daného území, jak byla navrhována Změna č. 4 Územního plánu Zlína. **Pakliže občané (a to nejen ti, které zastupuje zástupce veřejnosti ale i celá řada dalších, kteří podávali samostatné námítky či připomínky) brojili proti zahrnutí území 1159 do územní rezervy, tím spíše jsou překvapeni a zděšeni, že město Zlín tyto plochy v rámci návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína učinilo zastavitelnými plochami pro individuální bydlení BI 1159.** Obrana proti územní rezervě se změnila v obranu proti nekonceptní již na projektované monstrózní výstavbě v území, které není k zástavbě vhodné. Všechny výše uvedené námítky směřují i proti návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína, jsou použitelné a jako takové je občané aplikují (namítají), a to s přihlédnutím k jednotlivým komentářům u jednotlivých námitek, kterými jsou námítky doplněny či

modifikovány.

Desítky až stovky občanů města Zlína se cítí být nevyšlyšeni. Mají odůvodněnou obavu, že je osud jejich místa k životu vedení města Zlína lhostejný. Mají za to, že převládly individuální zájmy jednotlivců, spekulativní nákup pozemků, snaha vytěžit z krásného území maximum, a to na úkor dosavadních poměrů a vztahů v území, na úkor bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích a na úkor pohody bydlení dotčených občanů. Nejedná se o 20 domů a argumentaci města o 80 lidí, dotčeny jsou nemovitosti po celé délce ulice Klabalská I, dotčeno je území Klábalky i Klabalské louky, dotčeno je i území sídliště Mokrý kam bude svedena doprava. Jedná se o stovky lidí a občané tímto vyzývají vedení obce, aby tyto námitky vyslyšeli, aby nepodlehli tlaku menšiny, i když značnému, a aby posuzovali skutečné dopady, které Změna č. 4B Územního plánu Zlína bude mít na skutečné již v území žijící obyvatele.

## VI.

V neposlední řadě občané namítají, že Vyhodnocení vlivů návrhu Změny č.4B Územního plánu Zlína na udržitelný rozvoj území je zcela nedostatečné a nepřezkoumatelné. Obecně pouze pro dotčenou lokalitu - nově navrhovaná plocha BI č. 1159 (změnová lokalita P10) stanoví, že je třeba dodržet podmínky právních předpisů, ale nijak konkrétně se daným územím nezabývá a nedochází tak ke skutečnému vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína na udržitelný rozvoj území. Shodné je to i pro další lokality řešené návrhem Změny č. 4B Územního plánu Zlína. S ohledem na tuto skutečnost je nezbytné, aby došlo k novému Vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína na udržitelný rozvoj území, které by skutečně posoudilo vliv návrhu na území.

V případě, že tedy dojde k úpravě či doplnění vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, požadují tímto občané města Zlína **opakované veřejné projednání**, a to s ohledem na skutečnost, že se jedná o podklad pro projednání a případné vydání Změny č. 4B Územního plánu Zlína.

## VII.

Na základě všeho výše uvedeného je nezbytné, aby pořizovatel došel ve vztahu k napadané části Změny č. 4B Územního plánu Zlína k závěru, že je návrh územního plánu v rozporu s požadavky dle ustanovení § 53 odst. 4 Stavebního zákona (zejména tedy s písm. b) uvedeného ustanovení) a musí tedy dle ustanovení § 53 odst. 6 Stavebního zákona předložit návrh minimálně v rozsahu napadané části Změny č. 4B Územního plánu Zlína k zamítnutí, k čemuž jej tímto občané důrazně vyzývají.

S ohledem na vše výše uvedené občané navrhují, aby návrh Změny č. 4B Územního plánu Zlína nezahrnoval lokalitu nově navrhovaná plocha BI č. 1159 (změnová lokalita P10) -tj. nezahrnoval zřízení zastavitelné plochy v rozsahu oblasti 1159, a to pro jeho neopodstatněnost a pro jeho negativní dopady na celé přilehlé i širší území.

### **Rozhodnutí o námitkách:**

#### **Námitky se zamítají.**

Odůvodnění:

Ve výše uvedených komentářích k vyhodnocení se neobjevují téměř žádné nové argumenty, které by nebyly v předchozích námitkách. Námitky směřují především k nevyhovujícímu stavu obecní komunikace. Ty jsou již vypořádány výše. Změna územního plánu se dělá na základě žádosti, ve které se uvedou důvody pro její pořízení a navrhuje se její obsah. Pokud návrh na změnu podá skupina mladých lidí, kteří se aktivně účastní projednání i s malými dětmi a to i ve zpochybňované době prázdnin a svátků, hájí svoje zájmy tím, že dokládají další potřebné argumenty pro zastavitelnost včetně prověřovací studie, ve které je 20 rodinných domů, kterým odpovídá i parcelace v katastru nemovitostí a předběžné vyjádření dopravního inspektorátu je kladné a v rámci projednání nebylo ze strany dotčených orgánů (vyjma vyhodnocení SEA, které muselo být doplněno) vydáno záporné stanovisko, nemá pořizovatel, potažmo město, důvod záměru nevyhovět. Spekulace nad tím, zda nakonec v území bude domů 20 nebo 80 jsou nepodložené. Parcelace, která v dané lokalitě existuje, odpovídá 20 domům, čímž je dána kapacita území, změnou je navržena zástavba přízemní s 1 nadzemním podlažím, je stanovena doplňující podmínka vyřešení alternativního kapacitního napojení. Územní plán má sám o sobě další nástroje, kterými může zástavbu regulovat (dodržení charakteru a struktury okolní zástavby). Zda zástavba nakonec bude či nebude realizována a v jaké podobě, je věcí následných řízení. Nebyl-li v této fázi porušen stavební zákon, je v pravomoci zastupitelstva vyjít vstříc i „takovéto skupině obyvatel“, která o bydlení usiluje. Koupě pozemků a pořízení dalších dokladů nelze považovat za spekulaci, ale za risk, vzhledem k tomu, že výsledek procesu pořízení změny je znám až na samém konci a k jejímu schválení nemusí dojít, což je i případ jiných žádostí, které nakonec uspokojeny nebyly.

Požadavek zástupce veřejnosti, aby byl zpracován regulační plán, územní studie a IPP, je evidentně nepřiměřený. Plocha 1159 je totiž svou velikostí srovnatelná s poměrně novou zástavbou v ulicích Klabálka a Klabalská louka (v těchto dvou ulicích má bydliště téměř 40 osob podepsaných na podpisových arších předložených zástupcem veřejnosti). K tomu, aby tyto ulice mohly být vybudovány, však nic z toho nebylo vyžadováno. Pořizovatel výstavbu umožnil i přesto, že dopravní napojení by mohl považovat za kapacitně nevyhovující a podobné překážky by mohl spatřovat i v kapacitě kanalizace, v kvalitě přístupové komunikace a ve snížení kvality bydlení v ulicích Pastvicka, Na Drahách a dalších, kudy obyvatelé ulic Klabálka a Klabalská louka denně projíždějí. Zástupce veřejnosti tak v podstatě žádá, aby pořizovatel přistupoval k zástavbě v ploše 1159 o mnoho přísněji než v jiných, srovnatelných případech, což pochopitelně není správné, přiměřené ani spravedlivé. I proto jeho požadavkům nelze vyhovět.

Zástupce veřejnosti rovněž zveličuje nebo jinak zabarvuje jednotlivé pojmy, a to tak aby vyhovovaly právě užitému argumentu. Často nadhodnocuje rozsah budoucí zástavby (přitom plocha 1159 tvoří pouhých cca 0,0025 % plochy území Zlína, a má se nacházet na ploše 2,66 ha, tudíž se rozhodně o „monstrózní výstavbu“ nemůže jednat), její vliv na přilehlé území apod. Někdy si jeho jednotlivé argumenty vzájemně odporují (jako např. na jednom místě uvádí, že „návrh plochy bydlení BI 1159 rozhodně nezaručuje bydlení mladých rodin. Mladé rodiny si nemohou z ekonomických důvodů dovolit výstavbu nových rodinných domů v centru Zlína.“ a jinde zase tvrdí, že se jedná o úzkou skupinu movitých lidí – přitom z katastru nemovitostí vyplývá, že vlastníky pozemků v ploše 1159 jsou osoby do 40 let, většinou manželské páry) nebo jsou v rozporu s objektivními skutečnostmi (to platí např. o přístupu na jednotlivé pozemky).

**Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.**

Lze rovněž poukázat i na usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. III. ÚS 3667/17, v němž Ústavní soud konstatoval, že za situace, kdy „I po předmětné změně funkčního využití daných ploch v novém územním plánu se tedy stěžovatel **může nadále věnovat činností provozovaným na základě dosavadních rozhodnutí a povolení**“ platí závěr, že „Práva stěžovatele vlastnit majetek (užívat své pozemky) a podnikat na něm **tak nemohou být v důsledku regulace územním plánem v současnosti fakticky dotčena.**“

Co se týká vyhodnocení vlivů tak k podané námitce Krajský úřad ve svém stanovisku k vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí ze dne 10. 1. 2024 sděluje, že k některým navrhovaným změnám ÚP Zlín, které jsou obsaženy v této předložené změně č.4B ÚP Zlín vydal samostatná stanoviska z hlediska nutnosti jejich posuzování z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví v tom smyslu, že danou změnu ÚP není nutné posoudit. Tato stanoviska byla vydávána průběžně na základě požadavků jednotlivých žadatelů v souladu s ust. § 55a odst. 2 písm. d) a e) zákona č. 183/2006 Sb., o územních plánování a stavebního řádu (dále jen stavební zákon) pro potřeby pořízení změny ÚP zkráceným postupem. Jednou z těchto změn je i dotčená plocha bydlení individuální BI 1159, ke které krajský úřad vydal dne stanovisko dne 15. ledna 2020 (č. j. KUZL 82608/2019) v tom smyslu, že navrhovanou změnu není nutné posoudit, a to na základě kritérií přílohy č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Pořizovatel tuto změnu zahrnul do nyní projednávaného návrhu změny č. 4B ÚP Zlín a je tedy součástí jedné koncepce, pro kterou byla shledána nutnost posouzení vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví. Platí, že všechny změnové plochy v ní obsažené, musí být součástí vyhodnocení vlivů předložené koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví (tzv. SEA). Což se také stalo i u zmiňované nové návrhové plochy BI 1159. Nad rámec nutnosti posouzení vlivů na životní prostředí byla i tato plocha řádně vyhodnocena v procesu SEA. Ani v rámci tohoto posouzení nebyly shledány natolik významné negativní vlivy na jednotlivé složky životního prostředí a veřejné zdraví, které by vedly k provedení minimalizačních opatření či vyloučení dané plochy v rámci změny č. 4B ÚP Zlín.

*Konstatování o prověření lokality územní studií bylo z vypořádání vypuštěno, bylo uvedeno chybně. V této fázi se jednalo pouze o **návrh** na vypořádání námitek.*

## **25. Miroslava Hruziková a Petr Hruzík**

Námítka ze dne 29. 8. 2023

### **I.**

S ohledem na nesouhlas podatelů s navrhovanou Změnou č. 4B Územního plánu Zlína podávají podatelé v zákonem předpokládané lhůtě níže uvedené námítka proti Změně č. 4B Územního plánu Zlína, a to v souladu s ustanovením § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „Stavební zákon“).

## II.

Podatelé jsou vlastníky, resp. mají ve společném jmění manželů, následujících nemovitých věcí:

- a) pozemek p. č. st. 4031, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 576 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 3678, rodinný dům, stojící na pozemku p. č. st. 4031,
  - b) pozemek p. č. st. 705, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 253 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba, budova bez čísla popisného nebo evidenčního, zemědělská stavba, stojící na pozemku p. č. st. 705,
  - c) pozemek p. č. 2406/2, zahrada, o výměře 222 m<sup>2</sup>,
  - d) pozemek p. č. 2407/4, ostatní plocha, o výměře 782 m<sup>2</sup>,
- to vše v katastrálním území Zlín, obci Zlín, okrese Zlín, zapsané na listu vlastnictví č. 26764 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Zlín  
(nemovité věci pod písm. a), b), c) a d) dále souhrnně jen „**Dotčené nemovité věci**“).

Výše uvedenými údaji dle katastru nemovitostí dokládají podatelé svá dotčená práva, neboť navrhovaná Změna č. 4B Územního plánu Zlína zahrnuje nemovité věci přímo sousedící s Dotčenými nemovitými věcmi ve vlastnictví podatelů.

## III.

Území dotčené námitkou vymezují podatelé takto:

Jedná se o nově doplněnou plochu bydlení individuálního (BI) lokalizace Klabalská - viz nově navrhovaná plocha BI č. 1159 (změnová lokalita P10) **území označené BI 1159**, které je tedy nově navrženo jako plocha bydlení individuální - tedy zastavitelná plocha. Nyní se jedná o území, které je plochou smíšenou nezastavěného území.

Toto území přímo naléhá na Dotčené nemovité věci a navrhované změny v podobě Změny č. 4B Územního plánu Zlína by přímo negativně zasáhl y do práv podatelů.

## IV.

Podatelé tímto podávají tyto námitky proti Změně č. 4B Územního plánu Zlína:

**Podatelé zásadně nesouhlasí se změnou území 1159** na plochu bydlení individuálního (BI) - viz. nově navrhovaná plocha BI č. 1159 (změnová lokalita P10) **území označené BI 1159, a požadují, aby tato navrhovaná změna byla ze Změny č. 4B Územního plánu Zlína zcela odstraněna, neboť přímo zasahuje do práv podatelů.**

- a) Námitka rozporu Změny č. 4B Územního plánu Zlína s ustanovením § 55 odst. 4 Stavebního zákona

Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Změna č. 4B Územního plánu Zlína zcela nekoncepčně rozšiřuje plochy individuálního bydlení v dotčené lokalitě BI 1159, aniž by město tyto rozsáhlé rozvojové plochy, v rámci nichž, dojde k záboru ZPF v rozsahu téměř 3 ha potřebovalo. Ze strany pořizovatele tak dochází k jednoznačnému porušení ustanovení § 55 odst. 4 Stavebního zákona.

Město Zlín se zřejmě pokusilo své tendenční politické rozhodnutí o změně v území BI 1159 svědčící ve prospěch menšiny legalizovat prostřednictvím dokumentu: „*Expertní vyjádření II k potřebě zastavitelných ploch pro bydlení ve statutárním městě Zlín*“ (dále jen „**Expertní vyjádření**“). Tento dokument zpracovaný na objednávku je tendenční a poplatný zadavateli. Pro své vnitřní rozpory, nesmyslná data, nekoncepčnost a zejména pro jeho nepřezkoumatelnost je třeba jej jako podklad pro vydání Změny č. 4B Územního plánu Zlína odmítnout. Expertní vyjádření není schopno kvalifikovaně osvědčit potřebu vymezení dalších nových zastavitelných ploch, **není tak naplněn předpoklad pro vznik nového zastavitelného území o rozloze 2,66 ha BI 1159**. Shodně viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu spis. zn. 4 AS 220/2016-198 ze dne 28. 2. 2017, kde soud konstatoval, že: „*Plochy přestavby ve smyslu § 43 odst. 1 stavebního zákona z roku 2006 podléhají povinnosti prokázat nemožnost využití již vymezených zastavitelných ploch a potřebu vymezení nových zastavitelných ploch, je-li jejich podstatou změna původně nezastavitelné plochy na plochu zastavitelnou.*“

**Napadená Změna č. 4B Územního plánu Zlína nově vymezuje zastavitelné území BI 1159, ačkoliv nijak nezdůvodňuje, že není možno využít již vymezené zastavitelné plochy, jak požaduje § 55 odst. 4 Stavebního zákona.**

Město Zlín nepostupuje při návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína v souladu s poslední zprávou o uplatňování územního plánu, čímž porušuje zásady přijímání územně plánovací dokumentace a není schopno odůvodnit údajnou potřebu nových ploch k individuálnímu bydlení.

Expertní vyjádření bylo zpracováno na objednávku soukromou společností (jejíž ZK činí 2 Kč). Tento dokument je zcela nepřezkoumatelný pro své nepodložené závěry a chybějící informace. Mezi vnitřní rozpory Expertního vyjádření patří

např. ne však pouze následující:

- předpokladem je, že počet obyvatel bude stagnovat - současně se však navrhuji nové plochy bydlení - pro koho?

- nepodloženost odhadu bytů o 1.002 - tento údaj z ničeho nevyplývá, Zlín je relativně mladým městem s novou výstavbou nikoli historickým městem, kde by v důsledku běhu času domy a byty zanikaly.

- Expertní vyjádření pracuje s potřebou nových bytů, ale již koncepčně nepracuje se stávajícími plochami k zastavění, které však zastavěny nejsou. Není možno vymezovat pro potřebu nových bytů pouze nové plochy bydlení, primárně mají být zastavovány již existující vymezené plochy k bydlení, proluky atd.

V Expertním vyjádření se uvádí: „V tomto expertním vyjádření předpokládáme 40 % podíl výstavby bytů v bytových domech a 60 % podíl výstavby bytů v rodinných domech“. Z čeho Expertní vyjádření vychází? Kde k uvedenému procentnímu rozložení došlo? Když dle ČSÚ většina obyvatel bydlí v bytech v bytových domech a dle samotného Expertního vyjádření ekonomická situace obyvatel nebude dobrá - tj. nebudou mít na výstavbu rodinných domů kapitál. Expertní vyjádření stanoví rychlý růst neobydlených bytů, a přesto určuje potřebu vymezení nových ploch k bydlení - vnitřní rozpory jednoznačně ukazují na nepřezkoumatelnost tohoto podkladu a potřebu jeho odmítnutí. Při závěru: „Podmínky bydlení města Zlín se dlouhodobě zlepšují, výsledky sčítání z r. 2021 potvrdily, že rychle roste celkový počet bytů a zejména rozsah druhého bydlení.“ Je současně absurdní potřeba vymezení dalekosáhlé nové plochy k zastavění. Expertní vyjádření nepracuje s aktuálními vymezenými plochami, které však zastavěny nejsou, ač by být mohly.

### Rozhodnutí o námítce:

#### **Námítka se zamítá**

Odůvodnění:

**Právo na bydlení mají všichni stejné.** Město ubývá obyvatelé, což však neznamená, že město nepotřebuje plochy pro bydlení! Obyvatelé odchází do okolních vesnic, kde je nabídka ploch pro bydlení větší. Město konzistentně prokazuje, že má nedostatek ploch pro bydlení. Stejně tak nedostatek ploch odůvodňovalo zpracovaným „Expertním posouzením“, které bylo zpracováno nikoli tendenčně, ale na základě dostupných dat ze sčítání lidu, bytů a domů. Opačně tendenčně jsou podatelé vytaženy jednotlivá čísla a údaje z kontextu celého textu. Není doložen žádný jiný výpočet, který by prokazoval opak.

Podle metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj z roku 2022, **str. 86:** „Z rešerše soudní judikatury vyplývá, že novelou stavebního zákona účinnou k datu 1. 1. 2018 byl odstraněn zásadní rozdílový prvek mezi požadavky na vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch u nových územních plánů a u změn územních plánů. **Taktéž u změn územních plánů nyní postačí pouze hodnověrné odůvodnění potřeby nových zastavitelných ploch. To je spojeno pochopitelně i s vyhodnocením potenciálu zastavěného území a již vymezených zastavitelných ploch. Nicméně u nich už není nutné prokázat nemožnost jejich využití.** Tímto se otevřela i u změn územních plánů cesta ke koncipování jejich odůvodnění, která budou zohledňovat základní charakteristiku územních plánů v české územně plánovací praxi, tedy že jde o dokumenty koncepční.

Dle Strategického plánu Statutárního města Zlína do roku 2030, schváleného zastupitelstvem města dne 9.12.2021, je cílem dosáhnout růst počtu obyvatel města na 100tisíc a k tomu má sloužit i vyčlenění nových lokalit zástavby. Jednou z tematických oblastí strategického plánu je i „Vstřícné město“, což lze v tomto konkrétním případě chápat jako další důvod, proč výstavbu v části plochy č. 1159 umožnit.

Slova o „dalekosáhlé nové ploše k zastavění“ jsou dosti nemístná, protože vzhledem k velikosti Statutárního města Zlína je plocha 2,66 ha a 20 rodinných domů naprosto zanedbatelných. Námítajícími použitá slova by byla příhodná nanejvýš u malé obce do 1000 obyvatel, nikoli však u statutárního města s více než 70 tis. obyvateli a plochou

**Potřeba vymezení ploch pro bydlení byla odůvodněna na základě Expertního vyjádření II. Pořizovatel k němu však obdržel řadu námitek a připomínek. Při jejich vyhodnocování bylo zjištěno, že některé použité údaje nebyly jednoznačně podepřeny dohledatelnými statistickými údaji, což by mohlo způsobit nepřezkoumatelnost výpočtu potřeby ploch bydlení. Z toho důvodu se pořizovatel rozhodl udělat výpočet znovu tak, aby byl zcela jednoznačný. Na základě doložených statistických údajů z ČSÚ o vývoji počtu obyvatel, bytů, zalidněnosti obydlých bytů, přírůstku neobydlených bytů a přírůstku bytů v zastavěném území bylo konzistentně prokázáno, že město Zlín pro svůj rozvoj do budoucna potřebuje další rozvojové plochy bydlení a to v poměru 48,6 % pro RD a 51,4 % pro BD. Celkem je potřeba vyčíslena na 328 ha ploch. Výpočet včetně odůvodnění je součástí odůvodnění změny 4B.**

Nový výpočet potřeby vymezení ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a na něm založené nové odůvodnění této potřeby zcela nahrazuje výpočet potřeby dle Expertního vyjádření II a dosavadní odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení na Expertním vyjádření II založené, vyjma přílohy č. 2 Expertního vyjádření II, která se zabývá analýzou velikosti pozemku potřebného pro výstavbu RD. Příloha č. 2 Expertního vyjádření II zůstala podkladem pro nový výpočet potřeby ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a zůstává tak nadále součástí odůvodnění



potřeby vymezení ploch pro bydlení.

b) Námítka rozporů Změny č. 4B Územního plánu Zlína s PÚR ČR - úplného znění závazného od 1. 9. 2021.

Dle Politiky územního rozvoje ČR se má: „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR“. (bod 16 PÚR). Tento požadavek PÚR je v případě Změny č. 4B Územního plánu Zlína jednoznačně porušován. Navrhovaná změna v lokalitě 1159 je projednávána a přijímána proti odporu široké veřejnosti. V důsledku této změny se jednoznačně zhorší stav i hodnota území. Je postupováno čistě v zájmu několika málo jednotlivců, avšak na území o rozloze téměř 3 ha, jedná se o jednostranné hledisko, které je v zájmu úzké movité skupiny obyvatel. Spolupráce s obyvateli území a s jeho uživateli, zde zcela absentuje - viz. vypořádání námitek proti návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína, které byly všechny ve vztahu k lokalitě 1159 zamítnuty. Město Zlín s občany žádný dialog nezavedlo, naopak projednání změny územního plánu zase směřovalo do období konce prázdnin, kdy v důsledku dovolených vyloučilo část veřejnosti z možnosti se změnám bránit. Projednání změny č. 4 v roce 2022 bylo v období Velikonoc.

Dále se mají dle PÚR: „vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.“ (bod 19 PÚR)

V případě přijetí Změny č. 4B Územního plánu Zlína ve vztahu k lokalitě 1159 by došlo k přímému porušení PÚR (bod 20). V dotčeném území nedochází k ochraně nezastavěného území, ale naopak k absurdnímu záboru 2,66 ha, pro stavbu rodinných domů a pro rozlehlou účelovou komunikaci. Město Zlín neřeší ve svém návrhu brownfields průmyslového a zemědělského původu, přestože je k tomu svojí povahou přímo předurčeno. Není pravdou (jak je uvedeno v textu odůvodnění Změny č. 4B Územního plánu Zlína), že je nová zástavba přednostně řešena formou přestaveb a revitalizací území, naopak v plánu je dalekosáhlý, nekoncepční a devastující zásah do krajiny, a to v lokalitě 1159. Tento zásah je odůvodněn zájmem několika málo osob. Toto není koncepční řešení, tak jak jej vyžaduje platná a účinná PÚR.

Shodně není Změna č. 4B Územního plánu Zlína v souladu s bodem 20 PÚR: Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů. A zejména bodem 20a: „Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména

při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.“ Změna č. 4B Územního plánu Zlína ve vztahu k lokalitě 1159 negativně zasahuje do ekologické stability území, (to zejména svojí rozlohou), do krajinného rázu, brání migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy i člověka. Je zde přímo porušován zájem na nežádoucím srůstání sídel. Zcela absentuje zohlednění výše uvedených požadavků PÚR při koncipování oblasti 1159 jako pozemků určených k zastavění.

**Rozhodnutí o námitce:**

**Námítka se zamítá**

Odůvodnění:

Jak bylo řečeno výše, město má zájem na rozvoji a stabilizování mladých lidí na svém území, o čemž svědčí mimo jiné i pořízené rozvojové dokumenty. Dle Strategického plánu Statutárního města Zlína do roku 2030, schváleného

zastupitelstvem města dne 9. 12. 2021, je cílem dosáhnout růst počtu obyvatel města na 100 tisíc a k tomu má sloužit i vyčlenění nových lokalit zástavby. Jednou z tematických oblastí strategického plánu je i Vstřícné město, což lze v tomto konkrétním případě chápat jako další důvod, proč výstavbu v části plochy č. 1159 umožnit. Z tohoto pohledu je odůvodněný zábor 2,66 ha minimálním zábohem ZPF. Prioritu z PÚR „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR“ nelze chápat tak, že když se to většině nelíbí, nebude se stavět. **Právo na bydlení mají všichni stejné.** Územní plán, resp. jeho změna je nakonec kompromisem mezi jednotlivými zájmy v území. Lokalita neleží v žádném území, které by bylo vymezeno PÚR k jinému účelu. Vymezení plochy pro cca 20 RD je komplexním řešením. Nejsou přidávány jednotlivé pozemky, ale je navržena ucelená lokalita v území, které není žádným způsobem chráněno, nenachází se v NATURA území ani v ptačí oblasti a ani z hlediska posouzení SEA nevytváří žádný precedens v území. Změna 4B řeší i taková území jako je *brownfields*, když navrhuje opuštěnou plochu koupaliště k přestavbě a zcela jistě vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka navrženým systémem ekologické stability.

Namítající nedokládá žádné konkrétní skutečnosti, které by prokazovaly to, co namítá. Soulad změny s PÚR ČR je posuzován nadřízeným orgánem, kterým je Krajský úřad Zlínského kraje. Ani ten ve svém stanovisku nekonstatuje nesoulad s prioritami uvedenými v PÚR ČR.

#### c) Námitka nedostatečného technického a dopravního napojení

Navrhovaná nová zastavitelná plocha BI 1159 nemá ve Změně č. 4B Územního plánu Zlína vyřešeno dopravní napojení na stávající pozemní komunikaci a dále na technickou infrastrukturu zejména na kanalizaci. Není zde postaveno najisto, jak bude dopravní napojení řešeno - je zde pouze podklad od skupiny navrhovatelů napadané změny BI 1159, který řeší komunikaci od silnice Klabalská I vedoucí pod domem 3678 dále do nově navrhovaného zastavitelného území. Specifikace této komunikace je pro posouzení obsluhy nového rozsáhlého satelitu, který je v území plánován, nedostatečná. Vůbec však není řešeno zatížení současného přivaděče k území tedy silnice Klabalská I. Tato silnice není na četných místech vybavena chodníkem ani po jedné straně, praská, ujíždí a je natolik úzká, že mají problém vyhnout se i osobní vozidla (zejména v části od křižovatky s ulicí Na Draháčích). Vpuštění nové, a to navíc četné průjezdní dopravy do této ulice, představuje porušení zákonných předpokladů, tedy že připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. V daném případě je zde dán rozpor s ustanovením § 23 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Do doby změny technické a dopravní infrastruktury v dané lokalitě tak nebude moci být povolena jakákoli stavba v navrhovaném území BI 1159 (tedy ani stavba komunikace spojující pozemní komunikaci Klabalská I s nově navrženým satelitem domů) - vymezení této plochy jako individuální plochy bydlení je tak nesmyslné, zbytečné a předčasné.

#### Rozhodnutí o námitce:

##### **Námitka se zamítá**

Odůvodnění:

Námitka je čistě spekulativní a nepodložená. §23 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů řeší obecné požadavky na umístování staveb. Územním plánem nejsou umístovány žádné stavby. Ty se budou umísťovat až územním řízením. Dále viz Námitka dopadů na stávající zástavbu

#### d) Námitka neodůvodněného zabírání zemědělské půdy

Při pořizování územního plánu (tedy i jeho změny) je nezbytné zkoumat před odnímáním půdy ze zemědělského půdního fondu využití pozemků v obci komplexně a brát v úvahu ostatní nezastavěné plochy v obci, přestože tyto jsou určeny k zastavění. Navrhovanou plochu individuálního bydlení BI1159 tak není možno vymezit, neboť rozvojových ploch je v obci dostatek a tendenci vymezovat další není možno odůvodnit zájmem úzké skupiny lidí, která navíc nemá bytovou nouzi, ale již na území obce bydlí. V napadaném případě se jedná o významný neodůvodněný zábor zemědělské půdy v ploše cca 2,6 ha. Takový zábor není možno provést ve prospěch několika jednotlivců či skupiny jednotlivců, když k tomu nejsou legitimní důvody. Navrhovaná změna je v rozporu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského

půdního fondu.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitka se zamítá**

Odůvodnění:

Lokalita se nenachází na vysoce chráněné zemědělské půdě a není to území, na kterém by se intenzivně hospodařilo. Zábor půdy je odůvodněn viz odůvodnění a je k němu vydáno kladné stanovisko dotčeného orgánu, Ministerstva životního prostředí.

#### e) **Námitka negativního vlivu záměru na územní systém ekologické stability**

Zástavba vymezené plochy bude představovat citelný zásah do systému ekologické stability v daném území. Jedná se o zásah dopravní zátěží, hlukem, změnou odtokových poměrů v území, zásah do území a vývoje rostlin a živočichů na nezastavěných plochách. Vymezení plochy pro bydlení v rozsahu 2,66 ha bude znamenat výrazný nárůst počtu obyvatel v území, dopad na okolní les, změnu krajinného rázu lokality a dále výrazné snížení její rekreační hodnoty - která je zejména pro blízké sídliště tak důležitá.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitka se zamítá**

Odůvodnění:

Územím neprochází žádný systém územní ekologické stability, plocha se nenachází podle výkresu hodnot ani v žádném území, které je nutno chránit kvůli hodnotné zeleni. Plocha leží ladem a nikdo na ní ani nehospodaří. Zástavbou zde opačně vzniknou udržované zahrady s veřejným prostorem.

#### f) **Námitka dopadů na stávající zástavbu**

Návrh Změny č. 4B Územního plánu Zlína vůbec nereflektuje již existující zástavbu v předmětném území, zejména tedy nemovitě věci přilehlé k pozemní komunikaci Klabalská I. V místě zcela reálně hrozí, že jakákoli těžká technika, ať již stavební nebo následně obslužná způsobí oťřesy a narušení statiky domů v bezprostřední blízkosti komunikace, a to vzhledem k šířce komunikace, která je místy i jen 4,5 m - 5 m široká. Předmětný návrh se nikterak nezabývá dopady zhuštění provozu a osídlení na stávající obyvatele území. Není zde dána povinnost studie, která by vyhodnotila hlukovou zátěž z nárůstu standardní dopravy po realizaci výstavby oněch 20 domů (s možností propojení s Klabalskou loukou a tím pádem nárůstem o jednu tolik domů). Hluková zátěž bude způsobit překročit hlukové limity předpokládané zákony, neboť rodinné domy stojí v bezprostřední blízkosti pozemní komunikace, která nebyla určena pro zátěž satelitním bydlením. Doložené podklady žadateli zastoupenými panem Kamilem Šimečkem - aktivním politikem, členem majetkové komise rady města Zlína, členem či bývalým členem DR VaK a zejména investorem v dané lokalitě, sice obsahují zpracovanou místní komunikaci od ulice Klabalská I (napojení BI 1159 na Klabalskou I), ale již není řešena otázka zatížení a obecně dopravy a infrastruktury samotné Klabalské I, která by v případě výstavby byla jediným přivaděčem pro veškerou techniku a následně jedinou spojnicí nového území BI 1159 s městem. Tato pozemní komunikace je s ohledem na její stav, šíři, údržbu a fatální absenci chodníků zcela nevhodná k zatížení další dopravou a není rozhodné zde nákladní či osobní. Za této situace, kdy chybí jakýkoli podklad vyhodnocující vliv budoucí zástavby v navrhované zastavitelné ploše BI 1159 na stávající zástavbu není možno vymezit novou zastavitelnou plochu BI 1159, jednalo by se o nevratný zásah do práv a právem chráněných zájmů obyvatel města Zlína, kteří žijí či vlastní nemovitě věci v blízkosti pozemní komunikace Klabalská I. Povinností pořizovatele je vyhodnotit vliv záměru (Změny č. 4B Územního plánu Zlína) na dotčené území a jeho okolí, a to na základě kvalifikovaných podkladů

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitka se zamítá**

Odůvodnění:

Co se týká dopravního napojení tak dodržení aktuálně platné legislativy, která řeší poměry v území z hlediska dopravní obsluhy je **předmětem navazujících řízení** viz např. rozsudek KS Brno sp. zn. 64A1/2021 „**obecné otázky dopravního napojení nově navrhované plochy územní plán řešit musí, ale toliko v té rovině, zda nějaké dopravní napojení připadá v dané lokalitě v úvahu, tedy zda je do budoucna realizovatelné. Podrobné řešení otázek týkajících se podoby obce, jejího fungování, vzhledem ulic či konkrétním vymezením dopravního a technického napojení lokality upravené v územním plánu (resp. jeho změny) ovšem územní plán neřeší a ani ze zákona řešit nemůže, neboť jak vyplývá z ust. §43 odst. 3 stavebního zákona územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí**“, což konstatuje i rozsudek NSS č.j. 4As246/2022-52, který potvrzuje, že potřeba dopravní obslužnosti pro nově vymezené plochy nespadá primárně do územního plánování, nýbrž

do navazujících řízení.

Územní plán je koncepční dokument, nikoli realizační. Pozemky, které jsou navrženy pro zástavbu nejsou pozemky stavební, ale pouze k bydlení určené za podmínky, že bude dodržena platná legislativa a především stavební zákon. Do území komunikace vede a je jak praví sami namítající 4,5 -5 m široká, což bohatě splňuje § 20 odst.7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. která požaduje šířku minimálně 2,5 m. To zda je, či není dostatečná, bude předmětem navazujícího řízení a toho, kolik rodinných domů, či bytů v lokalitě nakonec bude. O tom, že doprava v ulici Klabalská I není nijak výrazně přetížená a ani riziko vzniku dopravní nehody není vyšší než v jiných srovnatelných ulicích, svědčí mj. to, že za posledních 10 let došlo v této ulici pouze ke dvěma nehodám, když v obou případech se jednalo o srážku s pevnou překážkou bez zranění osob (v jednom případě se řidič nevěnoval řízení a ve druhém případě nepřizpůsobil rychlost stavu vozovky). Uvedené údaje lze ověřit na adrese: <https://nehody.policie.cz/#17/17.65652/49.24022/1e3wb>.

Tvrzení, že „hluková zátěž bude způsobitá překročit hlukové limity předpokládané zákony“, není ničím podloženo a je zjevně nemístné, neboť i při zvýšení počtu projíždějících aut o několik desítek (nanejvýš nižších stovek) osobních aut denně bude ulice Klabalská I v porovnání s ulicemi obsluhujícími více domů (např. třída Tomáše Bati, Štefánikova, Sředová, Mostní) stále ještě poměrně klidnou lokalitou.

Územním plánem je stanovena další doplňující podmínka a **to vyřešení alternativního dopravního napojení**. Povinností pořizovatele je záměr projednat. Pořizovatel změnu projednal a dohodl s dotčenými orgány.

## V.

Podatelé dále namítají, že Vyhodnocení vlivů návrhu Změny 4B Územního plánu Zlína na udržitelný rozvoj území je zcela nedostatečné a nepřezkoumatelné. Obecně pouze pro dotčenou lokalitu - nově navrhovaná plocha BI č. 1159 (změnová lokalita P10) stanoví, že je třeba dodržet podmínky právních předpisů, ale nijak konkrétně se daným územím nezabývá a nedochází tak ke skutečnému vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína na udržitelný rozvoj území. Shodně je to i pro další lokality řešené návrhem Změny č. 4B Územního plánu Zlína. S ohledem na tuto skutečnost je nezbytné, aby došlo k novému Vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 4B územního plánu Zlína na udržitelný rozvoj území, které by skutečně posoudilo vliv návrhu na území a vyhodnotila naprosto nevhodný zábor ZPF.

V případě, že tedy dojde k úpravě či doplnění vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, požadují tímto podatelé **opakované veřejné projednání**, a to s ohledem na skutečnost, že se jedná o podklad pro projednání a případné vydání Změny č. 4B Územního plánu Zlína.

### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitka se zamítá**

Odůvodnění:

Dokumentace SEA byla na základě stanoviska dotčeného orgánu doplněna. Pořizovatel k ní obdržel kladně stanovisko dotčeného orgánu. Vzhledem k tomu, že tato dokumentace není závazná, není tak důvod kvůli jejímu doplnění opakovat veřejné projednání

## VI.

Na základě všeho výše uvedeného je nezbytné, aby pořizovatel došel ve vztahu k napadané části Změny č. 4B Územního plánu Zlína k závěru, že je návrh územního plánu v rozporu s požadavky dle ustanovení § 53 odst. 4 Stavebního zákona (zejména tedy s písm. b) uvedeného ustanovení) a musí tedy dle ustanovení § 53 odst. 6 Stavebního zákona předložit návrh minimálně v rozsahu napadané části Změny č. 4B Územního plánu Zlína k zamítnutí, k čemuž jej tímto podatelé důrazně vyzývají.

## VII.

S ohledem na vše výše uvedené podatelé žádají, aby návrh Změny č. 4B územního plánu Zlína nezahrnoval lokalitu nově navrhovaná plocha BI č. 1159 (změnová lokalita P10) - tj. nezahrnoval zřízení zastavitelné plochy v rozsahu oblasti 1159, a to pro jeho neopodstatněnost a pro jeho fatální negativní dopady do majetkové i osobní sféry podatelů.

Podatelé se domnívají, že postoj města Zlína - tedy že: musíte to snést a případně se braňte v rámci správních řízení při povolování staveb - nemůže obstát a podatelé jsou připraveni využít všechny své zákonné prostředky, tedy včetně žalobních návrhů proti opatření obecné povahy k obraně svých práv a právem chráněných zájmů.

### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitka se zamítá**

Odůvodnění:

Návrh plochy BI 1159 byl kladně projednán se všemi dotčenými orgány, všechny námitky byly vypořádány, potřeba ploch odůvodněna. **Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku.**

## **26. Miroslava Hruzíková a Petr Hruzík**

Doplnění námítky ze dne 30. 8. 2023

### **I.**

S ohledem na nesouhlas podatelů s navrhovanou Změnou č. 4B Územního plánu Zlína podali podatelé v zákonem předpokládané lhůtě námitky proti Změně č. 4B Územního plánu Zlína, a to v souladu s ustanovením § 52 zákona č. 183/2006 Sb. „o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „Stavební zákon“).

Tímto podatelé své námitky v zákonem předpokládané lhůtě doplňují.

### **II.**

Podatelé jsou vlastníky, resp. mají ve společném jmění manželů, následujících nemovitých věcí:

e) pozemek p. č. st. 4031, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 576 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 3678, rodinný dům, stojící na pozemku p. č. st. 4031,

f) pozemek p. č. st. 705, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 253 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba, budova bez čísla popisného nebo evidenčního, zemědělská stavba, stojící na pozemku p. č. st. 705,

g) pozemek p. č. 2406/2, zahrada, o výměře 222 m<sup>2</sup>,

h) pozemek p. č. 2407/4, ostatní plocha, o výměře 782 m<sup>2</sup>,

to vše v katastrálním území Zlín, obci Zlín, okrese Zlín, zapsané na listu vlastnictví č. 26764 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Zlín

(nemovité věci pod písm. a), b), c) a d) dále souhrnně jen „**Dotčené nemovité věci**“).

Výše uvedenými údaji dle katastru nemovitostí dokládají podatelé svá dotčená práva, neboť navrhovaná Změna č. 4B Územního plánu Zlína zahrnuje nemovité věci přímo sousedící s Dotčenými nemovitými věcmi ve vlastnictví podatelů.

### **III.**

Území dotčené námitkou vymezují podatelé takto:

Jedná se o nově doplněnou plochu bydlení individuálního (BI) lokalizace Klabalská - viz nově navrhovaná plocha BI č. 1159 (změnová lokalita P10) **území označené BI 1159**, které je tedy nově navrženo jako plocha bydlení individuální - tedy zastavitelná plocha. Nyní se jedná o území, které je plochou smíšenou nezastavěného území.

Toto území přímo naléhá na Dotčené nemovité věci a navrhované změny v podobě Změny č. 4B Územního plánu Zlína by přímo negativně zasáhl y do práv podatelů.

### **IV.**

Podatelé tímto doplňují námitky proti Změně č. 4B Územního plánu Zlína:

**Podatelé zásadně nesouhlasí se změnou území 1159** na plochu bydlení individuálního (BI) - viz nově navrhovaná plocha BI č. 1159 (změnová lokalita P10) **území označené BI 1159**, a **požadují, aby tato navrhovaná změna byla ze Změny č. 4B Územního plánu Zlína zcela odstraněna, neboť přímo zasahuje do práv podatelů.**

Návrh Změny č. 4B Územního plánu Zlína obsahuje rozhodnutí o námitkách podatelů proti Změně č. 4 Územního plánu Zlína. Námitky byly všechny (až na jednu výjimku, která byla navíc vyřízena v neprospěch podatelů) zamítnuty. Toto rozhodnutí pořizovatele včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí neobstojí. O námitkách bylo rozhodováno tendenčně, účelově a zaujatě, a to pouze ve prospěch skupiny lidí, kteří mají ve vlastnictví pozemky, které se mají na základě Změny č. 4B Územního plánu Zlína stát plochami individuálního bydlení BI 1159. Tato rozhodnutí o námitkách byla učiněna, aniž by k tomu v řízení byl dán podklad, jsou pro podatele zarážející, když tato změna přímo ohrožuje jejich práva a právem chráněné zájmy.

## **Námitka podatelů č. 1 ze dne 20. 4. 2022:**

*Podatelé namítají, že se jedná o nekoncepční zahrnutí dosud nezastavěného území v širším centru obce mezi územní*

rezervy (které se následně mohou snadno stát zastavitelným územím), aniž by k takové výstavbě, resp. k takové územní rezervě byla dána obecná potřeba v území. Podatelé namítají, že se jedná o enormní zásah do krajinného rázu a tento návrh není a nemůže být s požadavky na ochranu nezastavěného území dle ustanovení § 53 Stavebního zákona. Tato úprava by **negativně zasáhla přímo do výkonu vlastnického práva podatelů, snížila hodnotu Dotčených nemovitých věcí a zejména extrémním způsobem snížila v případě následující výstavby pohodu bydlení, která je právem chráněným institutem.**

Podatelé namítají, že k zahrnutí lokality 1159 do územních rezerv není dán žádný rozumný důvod. Zastavěním daného území by byl narušen ráz krajiny, kdy daná lokalita je nyní využívána jako rekreační oblast pro obyvatele přilehlých rodinných domů z ulic Klabalská I, Klabalská louka ale i z Mladcové a především ze sídliště Mokrý. V případě výstavby v dané lokalitě by ustoupila nezastavěná zeleň individuálnímu neopodstatněnému bydlení v nepřístupné lokalitě a v nevhodném terénu. Zastavěním uvedeného území by zcela jistě došlo k negativnímu zásahu do krajiny a ke zničení nezastavěného území užívaného širokou veřejností.

#### **Námítka podatelů č. 1 ze dne 20. 4. 2022 byla zamítnuta s odůvodněním:**

Rezerva 1159 bude na základě připomínky vlastníků pozemků v této lokalitě z části převedena do návrhu pro bydlení individuální. Město má zájem na rozvoji a stabilizování mladých lidí na svém území svědčí o tom mimo jiné i pořízené rozvojové dokumenty. Dle Strategického plánu Statutárního města Zlína do roku 2030, schváleného zastupitelstvem města dne 9.12.2021, je cílem dosáhnout růst počtu obyvatel města na 100tisíc a k tomu má sloužit i vyčlenění nových lokalit zástavby. Jednou z tematických oblastí strategického plánu je i „Vstřícné město“ což lze v tomto konkrétním případě chápat jako další důvod, proč výstavbu v části plochy č. 1159 umožnit a nechat tak vzniknout živé místní komunitě, založené na již existujících osobních vazbách. Je ve veřejném zájmu města stabilizovat občany ve městě a zabránit poklesu obyvatel a odlivu mladých lidí pryč do okolních vesnic, kde jsou nachystány plochy pro bydlení, ale využívána je infrastruktura města. Taktéž výpočet potřeby ploch pro bydlení prokazuje, že město má ke svému rozvoji ploch pro bydlení nedostatek a nebude-li nabídka zvýšena, Zlín se vyvlídní do okolních vesnic, což není žádoucí. Rozvojové plochy pro bydlení je z hlediska urbanistického vhodné navrhovat v návaznosti na již zastavěné území a tam, kde se nenachází vysoce chráněná zemědělská půda, což je tento případ. V ploše č. 1159 se nenachází žádný registrovaný významný krajinný prvek, neprochází zde ani žádný systém ekologické stability. Opačně plocha již byla částečně v roce 1998 v předchozím územním plánu navržena k zástavbě, vzhledem k tomu, že nebyl zájem zde stavět, byla z územního plánu vypuštěna. Rovněž se nejedná o místo pohledově exponované, které by bylo přírodní dominantou a ani výkres hodnot, který eviduje hodnotná místa na území města zde nemá zaznamenánu žádnou přírodní hodnotu. Není ani zřejmé jak by nová lokalita pro bydlení negativně zasáhla do výkonu vlastnických práv občanů z přilehlých oblastí a snížila hodnotu jejich nemovitých věcí. Jak je uvedeno v rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 7As 52/2009-22 7 ze dne 10.9.2009, poměry určitého území nemohou být zpravidla navždy konzervovány a mohou se měnit. Změny ve využití území v průběhu času, včetně nejrůznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje společnosti a jednotlivci jim a priori nemá právo bránit. Zvláště v urbanizovaných oblastech může být nová výstavba zcela přirozeným a logickým způsobem využití určitého ještě nezastavěného území. Nová výstavba tedy nemůže být odmítána a může do krajinného rázu dané lokality zasáhnout, a to nejrůznějšími způsoby. Může krajinný ráz lokality jak zhodnotit, například tím, že se urbanisticky vhodně začlení do krajiny a stane se třeba harmonickou součástí, dominantou či významným krajinným prvkem, tak i znehodnotit, ale v míře, která v porovnání s jinými důležitými zájmy je únosná a povahu věci odpovídající. V obou těchto eventualitách je zásah do krajinného rázu přípustný. Ochrana krajinného rázu je zajištěna stejně jako u mnoha dalších ploch BI stanovením výškové regulace zástavby a také požadavkem na zpracování územní studie, která stanoví podrobnější regulativy pro zástavbu. V ploše č. 1159 mohou být umístěny jen rodinné domy, tedy stejný typ výstavby jako na okolních pozemcích. Existence dalších rodinných domů v blízkosti okolních rodinných domů jejich hodnotu zcela jistě nesníží. Snížit by ji mohla např. průmyslová výstavba, závodíště pro motoristy či střelnice, ale to se zde nenavrhuje. Hodnota nemovitostí ve Zlíně by se výhledově mohla naopak snížit, pokud by město neumožňovalo další rozvoj a ze Zlína by se tak stávalo město seniorů, neatraktivní pro mladé, což už v podstatě je. Dle posledního sčítání ve Zlíně starší obyvatelstvo převažuje nad mladým. Ani k žádnému rapidnímu snížení pohody bydlení v sousedních oblastech výstavbou v ploše č. 1159 nemůže dojít. Samotný proces výstavby sice zřejmě bude znamenat mírné snížení pohody bydlení v okolí, avšak nelze předpokládat, že by způsob výstavby nějakým zásadním způsobem vybočoval z toho, co je obvyklé. Samotná skutečnost, že po dobu výstavby může být mírně snížena pohoda bydlení v okolí, nemůže být sama o sobě důvodem pro odmítnutí výstavby, neboť v opačném případě by nebylo možné postavit ani zrekonstruovat téměř nic. A to by se časem zajisté nelíbilo ani občanům, kteří zmocnili zástupce veřejnosti, protože by si ani oni nemohli zrekonstruovat či postavit své domy, aby provádění stavebních prací nesnížilo pohodu bydlení jejich sousedů. Pohoda bydlení tedy není chráněna absolutně a vždy je potřeba zájem na její ochraně poměřovat s dalšími

*hodnotami a zájmy. Toto poměrování v tomto případě jednoznačně hovoří ve prospěch zástavby a je ve veřejném zájmu města viz výše. Ke snížení pohody bydlení s největší pravděpodobností nedojde ani po dokončení výstavby v ploše č. 1159. To, zda je v okolí o několik domů více než dosud, pohodu bydlení nijak neovlivňuje.*

Toto rozhodnutí o námitce č. 1 veřejnosti neobstojí, a to včetně odůvodnění. Město Zlín nemůže opírat zamítnutí námítky a uvést důvod, proč výstavbu v části plochy č. 1159 umožnit, na údajné snaze nechat tak vzniknout živé místní komunitě, založené na již existujících osobních vztazích. Jakmile bude Změna č. 4B Územního plánu Zlína přijata nebude mít město Zlín žádný vliv na vlastnické vztahy v území. Není zde jediný důvod předpokládat, že v údajně 20 domech (může to být mnohem víc, v území není dána IPP, rovněž rozparcelování plochy nemusí být konečné) budou bydlet mladí lidé, že zde vznikne komunita lidí, kteří mají mezi sebou osobní vztahy. **Z pohledu pořizovatele se jedná o nepodloženou spekulaci a předvídaní vlastnické struktury pozemků v území do budoucna - o tyto skutečnosti není možné opřít nejen vypořádání námítky veřejnosti, ale ani přijetí Změny č. 4B Územního plánu Zlína.** Výpočet potřeby ploch pro bydlení a jednání v rozporu s ustanovením § 55 odst. 4 Stavebního zákona namítali občané již na jiném místě tohoto podání a na tuto námitku odkazují. Námitka směřovala proti negativnímu vlivu na krajinný ráz. Předmětná plocha bude představovat nevhodné propojení s Klabalskou loukou a Klabalskou I s množstvím ostatních zpevněných ploch. Bude tak vytvořen tlak na existující biokoridor mezi těmito lokalitami, který nevhodně ruší. Bude znamenat významnou redukci ploch pro rekreaci zejména obyvatel sídliště Mokrá. Není pravdou, že není ani zřejmé, jak by nová lokalita pro bydlení negativně zasáhla do výkonu vlastnických práv občanů z přilehlých oblastí a snížila hodnotu jejich nemovitých věcí, jak se snaží obec tvrdit. Výkon vlastnických práv bude citelně zasažen přetížením dopravy na ulici Klabalská I a přilehlých pozemních komunikacích, přičemž tuto námitku občané blíže rozvádí výše a odkazují na námitku nedostatečného dopravního napojení. Cílem občanů není území konzervovat, ale umožněna by měla být jen individuální výstavba na již vyčleněných plochách (kdy na místo, kde stál dům a které je určeno k zastavění bude zcela v rozporu s cíli územního plánování pozemní komunikace), která nezdevastuje území a kterou snese aktuální dopravní obslužnost tedy komunikace Klabalská I. Ochrana krajinného rázu je zajištěna stejně jako u mnoha dalších ploch BI stanovením výškové regulace zástavby a také požadavkem na zpracování územní studie, která stanoví podrobnější regulativy pro zástavbu. **Toto tvrzení města Zlína se nezakládá na pravdě. V daném území není pro BI 1159 navržen požadavek územní studie,** což tímto občané namítají a v případě, že by mělo dojít k přijetí změny území tak, že skutečně bude vymezena BI 1159, pak požadují, aby zde byl dán regulativ potřeby územní studie a regulačního plánu a dále s ohledem na nejasnou budoucnost území, která nasvědčuje spíše developerskému projektu s maximálním využitím plochy pro výstavbu tak i IPP. Existence dalších rodinných domů v blízkosti okolních rodinných domů jejich hodnotu zcela jistě nesníží. Toto by mohlo platit v případě, že by v území byla dána standardní nebo vhodná dopravní situace. Avšak za situace, kdy pozemní komunikace Klabalská I nedostačuje ani pro obsluhu již existujících sídel, není toto tvrzení pravdivé. Území, kde se nemohou vyhnout dva osobní automobily, kde chybí chodníky, kde komunikace praská a ujíždí má být dle návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína zatíženo dopravou obsluhující 20 domů a pravděpodobně i Klabalskou loukou (záměr propojení vyplývá z dokumentace k návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína), toto je zcela nepřijatelné a jednoznačně to snižuje hodnotu nemovitých věcí v území a pohodu bydlení. Tvrzení obce, že „samotná skutečnost, že po dobu výstavby může být mírně snížena pohoda bydlení v okolí, nemůže být sama o sobě důvodem pro odmítnutí výstavby, neboť v opačném případě by nebylo možné postavit ani zrekonstruovat téměř nic“ je účelovým nic neříkajícím vyjádřením k námitce. Podatelé nebrojí proti snížení pohody po dobu výstavby, jak je obcí vykládáno. Podatelé brojí proti obavě ze způsobení nevratných škod na svém nemovitém majetku i na pozemní komunikaci v době výstavby, dále proti nebezpečí provozu na pozemních komunikacích po dobu výstavby i po ní a dále proti rapidnímu snížení pohody bydlení v důsledku dopravní zátěže z nově vymezené lokality -viz výše. A na těchto námitkách trvají. Veřejný zájem města není způsobitelný odůvodnit tento exces v územním plánování, kdy je navrhována lokalita pro individuální bydlení, která negativně zasáhne dopravní situaci v širokém okolí aniž by toto bylo jakkoli řešeno. Tvrzení obce, že „To, zda je v okolí o několik domů více než dosud, pohodu bydlení nijak neovlivňuje.“ se skutečně nedá přisvědčit. Jednak se nejedná o několik domů, ale o rozsáhlou výstavbu - navrhovaná plocha má téměř 3 ha a skutečnost, že zde bude 20 domů není nijak jistá - může to být podstatně více, a jednak se jedná o laické vyhodnocení postrádající jakýkoli podklad, který by se reálně zabýval aktuální situací v území a možnými dopady při změně v území. Přivadeč k novým rodinným domům tedy „stezka roklinka“, neboli standardní pozemní komunikace má dle doložených podkladů od navrhovatelů vést jen několik málo metrů pod domem ve vlastnictví podatelů č.p. 3678. Na místě, kde stával rodinný dům předchozího vlastníka vznikne frekventovaná komunikace, která bude sloužit k obsluze minimálně 20 domů ale dle návrhu změny ÚP spíše 40 domů (1159 + Klabalská louka). Skutečně chce obec tvrdit, že toto pohodu bydlení obyvatel domu č.p. 3678 nijak neovlivní. Dosud zde není dána komunikace žádná, pouze stezka pro pěší, která navíc není obcí udržovaná, takže je prakticky nefunkční. Pro vlastníky a obyvatele domu č.p. 3678 se jedná o zásadní změnu v území, která PŘÍMO a NEGATIVNĚ zasahuje do výkonu jejich

vlastnických i užívatelských práv. Tvrzení obce že: existence dalších rodinných domů v blízkosti okolních rodinných domů jejich hodnotu zcela jistě nesníží. Snížit by ji mohla např. průmyslová výstavba, závodíště pro motoristy či stělnice, ale to se zde nenavrhuje., je tendenční a absurdní. **Nová pozemní komunikace, která může být užita pro průjezd osobními i nákladními auty, jen pár metrů od oken nemovité věci č.p.3678, 500x - 1000x denně (viz níže) je pro vlastníky domu č.p. 3678 srovnatelná se zbudováním stělnice!** Tím pádem by dle vyjádření obce neměla být tato změna přijata. Zásah do jejich pohody bydlení a do vlastnického práva je zřejmý. Pro dotčené vlastníky dochází k razantní změně - kdy místo jednoho domu bude v jejich těsném sousedství frekventovaná pozemní komunikace. Tímto se obec dosud vůbec nezabývala. Jednotlivé parametry navrhovaná komunikace (bude-li Změna č. 4B Územního plánu Zlína přijata) budou samozřejmě podatelé napadat v rámci jednotlivých správních řízení, jichž budou účastníky. V rámci územního plánování by však nemělo dojít ke změně, která umožňuje devastaci území a neodůvodněný zásah do práv a oprávněných zájmů podatelů. Podatelé tedy trvají na výše uvedené námitce v plném rozsahu i ve vztahu ke Změně č. 4B Územního plánu Zlína doplněními uvedenými v tomto odstavci.

#### **Námitka podatelů č. 2 ze dne 20. 4. 2022:**

*Podatelé namítají, že výstavba (k níž zahrnutí plochy 1159 do územních rezerv směřuje) by zatížila danou klidnou vilkovou lokalitu zejména dopravně. Daná lokalita není přístupná po žádné pozemní komunikaci. Komunikace na ulici Klabalská I je nedostačující a nevyhovující i pro současnou hustotu osídlení. Shodně je na tom i komunikace vedoucí k ulici Klabalská Louka a Klábalka. Problémem obou uvedených pozemních komunikací je absence chodníků, úzká šířka komunikací, nezbytnost užívání i k parkování, nedostatečná údržba ze strany obce zejména v zimním období (nesjízdnost) a další. Pokud by dopravní obslužnost území 1159 měla vést kolem Dotčených nemovitých věcí, pak podatelé uvádějí, že se jedná o zásadní zásah do všech jejich práv. Zejména podatelé ale i ostatní obyvatelé ulice Klabalská I si nedovedou představit, že by danou ulicí mělo projíždět, byť o několik aut denně navíc, ne tak stavební technika po řadu let a následně motorová vozidla ve vlastnictví obyvatel území 1159, při velikosti tohoto území se jedná o desítky rodinných domů se stovkami obyvatel a tím i desítky aut.*

*Zatížení hlukem, prachem, světelné znečištění a další negativní dopady na krajinu a především na jejich Dotčené nemovité věci jsou pro podatele nepředstavitelné a neakceptovatelné.*

#### **Námitka podatelů č. 2 ze dne 20. 4. 2022 byla zamítnuta s odůvodněním:**

*Každou zástavbou dojde k dočasnému zhoršení poměrů v území a dojde jistě i ke zhoršení dopravní situace v daném území. Navrhovatelé změny v průběhu projednávání prokázali, že mají vyřešeny všechny potřebné vazby a vstupy do území, které prezentovaly v jimi připravené studii ZTV Roklinka, ve které je dokladováno možné řešení jak z hlediska vedení inženýrských sítí, tak z hlediska vedení komunikací a příjezdu do území. V rámci podání jejich připomínky k územnímu plánu byly doloženy následující dokumenty:*

- příprava pro studii
- inženýrsko-geologický průzkum
- doklady o demolici domu, který bránil rozšíření příjezdové komunikace
- projektová dokumentace místní komunikace zpracovaná autorizovaným projektantem
- vyjádření dopravního inspektorátu s udělením předběžného souhlasí
- vyjádření EG.O, a.s., k možnému připojení k distribuční soustavě čl. vedení

*Ze všech těchto podkladů vyplývá, že realizace záměru je možná (samozřejmě za splnění určitých podmínek, které však nejsou nesplnitelné a jejich řešení je předmětem stavebního řízení, nikoli územního plánu, který je v takové podrobnosti ani řešit nemá). Západní a severní část plochy č. 1159 je také již rozparcelována a tato parcelace zahrnuje nejen pozemky pro stavbu jednotlivých rodinných domů, ale i pozemky pro místní komunikace a veřejná prostranství. Parcelace počítá i s omezením, které je dáno vedením VN. Z hlediska návrhu územního plánu však není nutné, aby žadatel dokladoval kladná stanoviska jednotlivých orgánů. Územní plán vytváří podmínky pro zástavbu, až ve stavebně správním řízení je prokazováno, zda je investor schopen splnit všechny náležitosti, vyplývající ze speciálních zákonů, vyhlášek a norem. Dodržení aktuálně platné legislativy, která řeší poměry v území z hlediska dopravní obsluhy je předmětem navazujících řízení viz např. rozsudek 64A1/2021 „obecné otázky dopravního napojení nově navrhované plochy územní plán řešit musí, ale toliko v té rovině, zda nějaké dopravní napojení připadá v dané lokalitě v úvahu, tedy zda je do budoucna realizovatelné. Podrobné řešení otázek týkajících se podoby obce, jejího fungování, vzhledem ulic či konkrétním vymezením dopravního a technického napojení lokality upravené v územním plánu (resp. jeho změny) ovšem územní plán neřeší a ani ze zákona řešit nemůže, neboť jak vyplývá z ust. §43 odst. 3 stavebního zákona územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí". Žadatelé o změnu plochy rezervy na plochu pro bydlení doložily návrh studie včetně dopravní obsluhy v daném území. Jednalo by se o*



*zástavbu 20 rodinnými domy, což znamená přírůstek max. 80 obyvatel, z čehož je polovina dětí. Ve výsledku by se stávající komunikace zatížila průjezdem max. 40 aut navíc. Posouzení této zátěže je však na příslušných správních orgánech. Územní plán pro to pouze vytváří podmínky.*

Toto rozhodnutí o námitce č. 2 podatelů neobstojí, a to včetně odůvodnění. Podklady od navrhovatelů řeší toliko jejich schopnost vybudovat novou pozemní komunikaci pod naším domem č.p. 3678 napojující se na pozemní komunikaci Klabalská I. Žádný z podkladů vydání územně plánovací dokumentace však neřeší zatížení samotné Klabalské I a negativní dopady na dopravní obsluhu území jako celku. Zástupci města zřejmě osobně danou lokalitu nenavštívili. Dopravní situace v území je neúnosná již nyní a s touto námitkou se obec nevypořádala, podatelé proto v celém rozsahu odkazují na výše uvedenou námitku č. 2, která je přímo použitelná i pro Změnu č. 4B Územního plánu Zlína a pro snahu vymezení plochy BI 1159. Podatelé odmítají tendenční studii navrhovatelů, která udává, že v místě bude 20 domů. Toto není obec schopna občanům zajistit!! V navrhované ploše může s ohledem na její velikost 2,66 ha a členění a s ohledem na zařazení celé plochy jako plochy BI vzniknout daleko více domů. Dále je třeba odmítnout účelový, tendenční a laický výpočet počtu vozidel, která nově zatíží Klabalskou I a z pohledu podatelů budou zejména jezdit několik málo metrů pod jejich okny. Budeme-li uvažovat oněch 20 domů (přestože to může být i násobek) pak podatelům není zřejmé, z čeho město vychází, při svém tvrzení, že v nich bude bydle 80 lidí a z toho 40 dětí? Jedná se o nepodloženou spekulaci nemající oporu v čemkoli. Toto je jako argument při vypořádání námitky zcela nepřijatelné. Dle právních předpisů může mít rodinný dům 3 bytové jednotky. Optikou města Zlína tu tedy najednou máme 120 vozidel, což již jistě citelný zásah je, když uvážíme, že s ohledem na polohu území (širší centrum města) užije každý obyvatel nové plochy BI 1159 auto několikrát denně (tedy cesta tam i zpět) máme zde více než 500 průjezdů motorových vozidel navíc po Klabalské I a více než 500 průjezdů motorovými vozidly nově pod rodinným domem č.p. 3678, kde se dosud žádná komunikace nenachází a území tak aktuálně není dopravou zatíženo vůbec! V podkladech pro přijetí Změny č. 4B Územního plánu Zlína je uveden záměr propojení Klabalské I s Klabalskou loukou, tomuto záměru odpovídá i rozčlenění pozemků na nově vzniknuvší ploše BI 1159, kdy je nová komunikace v daném území projektována v přímé návaznosti na komunikaci na Klabalské louce.

Je tedy třeba uvažovat zatížení Klabalské I všemi obyvateli Klabalské louky + všemi potenciálními obyvateli plochy BI 1159. Na takové zatížení není pozemní komunikace Klabalská I koncipována, absence chodníků a technický stav neodpovídají možnosti průjezdu dalších 1000 aut denně. Obec zcela alibisticky odkazuje ve věci posouzení zátěže na správním řízení. Je to však obec - zástupci občanů - kdo tvoří návrh Změny č. 4B Územního plánu Zlína a pakliže občané a podatelé prokázali nemožnost dopravní obsluhy je město povinno toto zohlednit. Zlín je městem všech obyvatel nejen úzké skupiny lidí.

S ohledem na vše výše uvedené a s ohledem na neprokázání možnosti využití stávající dopravní infrastruktury jako přivaděče k nově navrhovanému území BI 1159 je nutno plochu BI 1159 v území nevymezit. Podatelé trvají na námitce č. 2 v plném rozsahu s doplněními uvedenými výše.

#### **Námitka podatelů č. 3 ze dne 20. 4. 2022:**

*Podatelé namítají nevhodnost navrhovaného řešení dále z důvodu povahy daného území. Dané území je v prudkém svahu a na jeho spodním okraji je vodní zdroj - vodní tok. Dané území, které z velké části zahrnuje ovocný sad nyní zadržuje v území vodu a vytváří přírodní klima, které by výstavbou bylo zcela zničeno. V důsledku přeměny pastvin a sadu na bydlení by došlo k enormnímu záboru půdy na úkor výstavby. Došlo by jistě i k znehodnocení klimatu území, kdy betonové plochy, střechy a další by znamenaly oteplení v území a dále by v krajině nezůstávala voda a fauna a flora, které je pro danou lokalitu typická. Návrh vůbec nereflakuje výskyt celé řady lesních a polních zvířat (srnci, zajáci, ptactvo, bažanti, plazi, divoká prasata, polní hlodavci a další) a jejich migraci přes dané území. Jedná se o významnou zelenou plochu v jinak zastavěném území Zlín - střed/město.*

#### **Námitka podatelů č. 3 ze dne 20. 4. 2022 byla zamítnuta s odůvodněním:**

*Územní rezerva bude na základě námitky občanů převedena do návrhové plochy bydlení BI na základě výše doložených podkladů, které byly součástí námitky. Dopad na životní prostředí této lokality bude prověřen v rámci nového opakovaného projednání. Součástí územního plánu Zlína je výkres hodnot, ve kterém je také zahrnuta významná zeleň na území města. Z tohoto pohledu se lokalita nenachází ve významné zeleni města, která by se měla chránit. Není zde ani evidován významný krajinný prvek nebo chráněné území. Navrhovatelé doložili stanovisko podle odst. 2 písm. d) a e) § 55a stavebního zákona v platném znění, což je stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny (krajský úřad odbor životního prostředí) k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém je uvedeno, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a stanovisko krajského úřadu jako*

příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písm. d) je uvedeno, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Závěrem stanoviska je, že dotčený orgán z těchto pohledů se změnou souhlasí.

Toto rozhodnutí o námitce č. 3 podatelů neobstojí, a to včetně odůvodnění. Správní orgány svá závazná stanoviska vydávají až v průběhu umístování a povolování staveb, nyní není na jisto postaveno, kolika stavbami bude území zatíženo. Tendenční studie zadaná a placená navrhovateli nemá ve vztahu k území žádnou váhu. Není zde dána nezávislá studie, která by potvrdila tvrzení obce. Podatelé danou námitkou cílí na hodnoty území, kterých si cenní a které jsou podstatné pro pohodu bydlení, pro životní prostředí i pro fungování obce. Z tohoto pohledu se město Zlín námitkou vůbec nezabývalo a lze konstatovat, že vyřízení námítky je nedostatečné a neobstojí. Podatelé tedy tímto trvají na námitce č. 3 v plném rozsahu i ve vztahu ke Změně č. 4B Územního plánu Zlína. Podatelé aktivně brojili proti územní rezervě v obavě, že bude využita pro plochu bydlení - tím spíše nyní brojí proti přijetí návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína, když v dané lokalitě mohou být potencionálně vybudovány desítky domů.

**Obec uvádí, že: „se lokalita nenachází ve významné zeleni města, která by se měla chránit“. Jiná zeleň než „významná“ zeleň města tedy určena z pohledu obce k ochraně není? Prostředí, kde žijí desítky rodin je tedy městu lhostejné? Stejně jako skutečnost, že tato oblast je užívána obyvateli SÍDLIŠTĚ Mokrá jako rekreační?**

Na ústním projednání jeden z občanů obce vznesl ústní námitku výskytu hnízdiště sýčka obecného v dané lokalitě. Podatelé tímto namítají možnost výskytu tohoto silně ohroženého druhu a žádají, aby obec tuto skutečnost kvalifikovaně prověřila.

#### **Námitka podatelů č. 4 ze dne 20. 4. 2022**

*Podatelé namítají nemožnost přijmout Změnu č. 4 Územního plánu Zlína z důvodu předčasnosti tohoto rozhodnutí. Dané území zatím nebylo posuzováno z žádného relevantního pohledu a důvodu. V území jsou zásadní problémy jako je vedení VN (jehož přeložení je naprosto zbytečným zásahem), svahovitost terénu, kdy v dopravní zatížení a výstavba by byly jednoznačně způsobilé narušit statiku domu ve vlastnictví podatelů, dále nebyly zkoumány odtokové poměry území, není řešen vodní zdroj při hranici území. V této souvislosti není z pohledu podatelů přípustné odkazovat na možnou budoucí studii, aniž by bylo přesně stanoveno, co tato studie musí zahrnovat, co vše bude předmětem zkoumání a posuzování studie a jaké musí být výsledky studie, aby mohla být daná lokalita zařazena mezi plochy bydlení a tedy zastavitelné území.*

*Podatelé ve světle výše uvedeného zcela a zásadně odmítají zahrnutí lokality 1159 BI Klabalka do územních rezerv (kapitola I) územního plánu), zde jsou uvedeny podmínky pro prověření budoucího využití plochy:*

- 1) vyřešení alternativního kapacitního dopravního napojení*
- 2) stanovení etapizace a organizace výstavby pro celou lokalitu.*

*Pro podatele je takové stanovení podmínek zarážející a nepřijatelné. Absentují podmínky prověření ochrany hodnot území, ochrany krajinného rázu, odtokových a erozních poměrů. Podmínka vyřešení „alternativního“ kapacitního dopravního napojení je až nesmyslná. Daná lokalita aktuálně žádné dopravní napojení nemá! Celá řada pozemků v dané lokalitě je zcela bez přístupu. Silnice Klabalská I i silnice vedoucí k lokalitě Klabalská Louka a Klábalka jsou zcela vytiženy, spíše i nad poměry a povahou, kapacitně, stavem, údržbou a dalším nevyhovují ani současnému provozu a další zatížení rozhodně nesnese. Jiné dopravní napojení není možné.*

**Úvahy o zastavitelnosti daného území z tohoto důvodu považují podatelé za bezpředmětné.** *Není možno hledat alternativní kapacitní dopravní obslužnost, když v současné době dopravní obslužnost daných pozemků není dána, neboť se dřív jednalo o celek pozemků v rukou jediného vlastníka. Jakékoli dopravní řešení, které by vedlo v blízkosti Dotčených nemovitých věcí podatelé striktně odmítají, a to z důvodu zásahu do jejich vlastnického práva v podobě obtěžování hlukem, prachem, světlem. Zcela jistě by utrpěla statika domu, a to s ohledem na jeho stáří a základy. V odůvodnění Změny č. 4 Územního plánu Zlína B. 4.8 se uvádí potřeba propojení ulic Klabalská I a Klabalská Louka. Taková potřeba však není v žádném případě dána (vyjma soukromého zájmu několika osob, které koupili pozemky v lokalitě 1159 bez přístup u k těmto pozemků, což ale nemůže jít k tíži celého stabilizovaného území). Propojení uvedených ulic by znamenalo enormní dopravní zatížení ulice Klabalská I, která na to není dimenzovaná, a s ohledem na aktuální stav výstavby a šířku ulice není změna možná. Propojení výše uvedených ulic je z pohledu Podatelů nežádoucí a zasáhlo by do jejich vlastnického práva, neboť lze předpokládat, že by spojnice vedla v těsné blízkosti Dotčených nemovitých věcí, takový návrh nelze s ohledem na umístění domu č.p. 3678 ve vlastnictví podatelů akceptovat.*

*Rovněž podmínka etapizace výstavby je ze strany podatelů překvapivá. Jak je možno ve fázi rozhodování o územní*

rezervě předpokládat četnost výstavby? Soukromé zájmy investorů a stavební společností zřejmě avizovaly o jak rozsáhlou výstavbu se bude v dané lokalitě jednat. Obyvatelům daného území včetně podatelů toto však známo není. Daná lokalita má být určena jako případná územní rezerva a má podléhat územní studii, podmínka etapizace výstavby je nepatřičná, předběžná a jednoznačně ukazující na skutečné záměry s územím, na jeho devastaci.

**Námítce podatelů č. 4 ze dne 20. 4. 2022 bylo „jakože“ částečně vyhověno a ve zbytku byla zamítnuta s odůvodněním:**

Námítce se vyhovuje ve věci:

Prověření území územní studií za podmínky :

*"vyřešení alternativního kapacitního dopravního napojení a stanovení etapizace a organizace výstavby pro celou lokalitu"*  
Text bude vypuštěn.

V ostatních bodech se námítka zamítá.

*Po/cha územní rezervy je převedena do návrhu na základě předložené prověřovací studie viz výše a zájmu města na rozvoji svého území. Tvrzení, že plochy č. 1159 aktuálně žádné dopravní napojení nemá, je přinejmenším zavádějící. Přístup je zajištěn z ulice Klabalská I po pozemcích par. č. 596/1 v k. ú. Mladcová a par. č. 3491/3 v k. ú. Zlín, obojí způsob využití ostatní komunikace. Vlastníci pozemků v západní a severní části plochy č. 1159 vlastní i pozemky par. č. 414/1, parc. č. 709, parc. č. 426/7, par. č. 426/10 a parc. č. 413/1 v k. ú. Mladcová, s nimiž počítají pro rozšíření této cesty, resp. pro vybudování zcela nové komunikace (což je evidentní již jen z pohledu do katastrální mapy). Nepravdivé je i tvrzení o tom, že celá řada pozemků je zcela bez přístupu. Bez přístupu by ani nebylo možné pozemky rozdělit a převést do vlastnictví různých osob. Přístup ke každému pozemku tedy musel být a také je zajištěn. Pochopíte/ně v současné době přístup není po zpevněné komunikaci, ale to ani před změnou územního plánu nemůže být, neboť výstavba zpevněné komunikace bude možná až po změně územního plánu. Kapacita inženýrských sítí není předmětem posuzování územního plánu, ale je předmětem stavebního řízení.*

Toto rozhodnutí o námítce č. 4 podatelů neobstojí, a to včetně odůvodnění. Vyhovění námítce je zcela absurdní a je výsměchem obyvatelům daného území. Námítka směřovala proti nedostatečnosti požadavků na územní studii, proti rezervě v území a bylo jí vyhověno tak, že nyní není požadována žádná studie a je koncipována rovnou plocha bydlení - zastavitelná plocha ! Rozhodování o Změně č. 4B Územního plánu Zlína by mělo být nestranné, mělo by poměřovat zájmy obce a obyvatel dotčeného území. Místo toho jsou legitimní námítky vypořádávány s despektem k současným obyvatelům daného území a až s úsměvnou urputnou snahou „ustát“ záměr vymezení plochy BI 1159. Tento záměr je však v rozporu s právními předpisy i s právy a oprávněnými zájmy obyvatel města Zlína . Lze přisvědčit pořizovateli, že přijetí Změny č. 4B Územního plánu Zlína je politickým rozhodnutím, ale i toto rozhodnutí musí respektovat území obce a zákonnou úpravu. Podatelé trvají na námítce č. 4 a důrazně požadují, aby pro plochu BI 1159 byl stanoven požadavek územní studie, regulačního plánu a IPP, a to v případě, že bude tato plocha vymezena. Občané mají za to, že podmínky pro vymezení plochy BI 1159 nejsou dány. Podatelé dále trvají na tom, že k řadě pozemků, které jsou zahrnuté do plochy BI 1159 není aktuálně přístup po jakékoli - tedy i nezpevněné komunikaci.

Odůvodnění vymezení plochy BI 1159 s tím, že pozemky již jsou rozparcelovány a není tedy důvod pro rozhodování o rezervě, ale rovnou o ploše BI je absurdní!!!

**Námítka podatelů č. 5 ze dne 20. 4. 2022:**

Podatelé dále uvádějí, že přestože se jedná o zahrnutí lokality 1159 toliko do územní rezervy, mají za to, že je to jen přípravný krok k přeměně území na zastavitelné plochy. S tímto nemohou podatelé souhlasit zatížení území rozsáhlou výstavbou by zcela znehodnotilo danou lokalitu a přímo zasáhlo do práv podatelů, a to zejména práv vlastnických a práv s vlastnickým právem spojených např. právo na pohodu bydlení.

Podatelům je známo, že se v daném území jedná o soukromou aktivitu několika osob, které zakoupily pozemky plochy smíšené nezastavěného území, aniž by k nim navíc měly sjízdný přístup a nyní se snaží tyto plochy změnit na plochy k bydlení, tj. zastavitelné území.

Podatelé mají za to, že soukromý zájem několika jedinců nemůže převážit nad oprávněnými zájmy a právy osob, které řádně vlastní nemovitě věci v lokalitě a užívají danou lokalitu k bydlení. Jedná se o všechny přilehlé zastavěné oblasti, které by byly tak rozsáhlou plánovanou výstavbou negativně zasaženy.

Brzký návrh na změnu území z územní rezervy na zastavitelnou plochu k bydlení podatelé dovozují z následující skutečnosti. Podstatná část území 1159 byla v nedávné době zakoupena soukromými osobami od jediného vlastníka, jedná se o oblast graficky znázorněnou v příloze č. 1 tohoto podání. Ačkoliv se jedná o plochu smíšenou nezastavěného území, byl tento celistvý pozemek rozdělen na pozemky odpovídající výstavbě rodinných domů (např. parc. č. 413/7, parc.

č. 413/3, parc. č. 426/35, parc. č. 413/5, parc. č. 413/12 a další vše k.ú. Mladcová) a dokonce je již v katastru nemovitostí zanesena i dopravní obslužnost jednotlivých pozemků, které jsou ve vlastnictví rozdílných osob parc. č. 413/1 a parc. č. 426/7 vše k.ú. Mladcová. Z uvedeného je zřejmé, že je zde dán soukromý záměr úzkého okruhu osob, který je v důsledku navrhované změny územního plánu způsobilý zdevastovat danou oblast, zasáhnout do práv a oprávněných zájmů stávajících obyvatel přilehlých zastavěných území a znemožnit využívat nezastavěné území obyvateli blízkého sídliště. Je přinejmenším pozoruhodné, že je nyní projednávána změna územního plánu co do územních rezerv a v daném území již došlo k tzv. „rozparcelování“. Podatelé dále uvádějí, že byly dokonce vlastníky výše uvedených pozemků vyzváni k prodeji části Dotčených nemovitých věcí tak, aby si vlastníci pozemků v dané lokalitě mohli zajistit přístup ke svým pozemkům. K tomu podatelé uvádějí, že mají za zcela nepřipustné, aby takto velká a rozsáhlá lokalita, v níž nebyly zkoumány jednotlivé aspekty možnosti zastavění, byla měněna jen v důsledku zájmu několika osob a zejména v důsledku podnikatelského záměru stavební společnosti či investora .

Podatelé namítají, že pokud soukromé osoby vlastníci pozemky v lokalitě 1159 kupovaly pozemky, k nimž nemají přístup, není možno snažit se dosáhnout změny této pro ně od počátku známé skutečnosti, cestou veřejnoprávních zásahů do vlastnických práv ostatních vlastníků nemovitých věcí v dotčeném území.

#### **Námítka podatelů č. 5 ze dne 20. 4. 2022 byla zamítnuta s odůvodněním:**

*Na základě podaných námitek a připomínek jak ze strany vlastníků pozemků v napadané lokalitě, tak ze strany namítajících bylo s určeným zastupitelem vyhodnoceno, že je ve veřejném zájmu města jeho růst a podpora bydlení pro mladé rodiny, tedy, že město vyhoví návrhu na převedení územní rezervy do návrhové plochy pro bydlení. Z územně analytických podkladů nevyplývá, že by se v daném území nacházelo chráněná území nebo vysoce chráněná zemědělská půda, nenachází se zde ani chránění živočichové nebo ptáci. Územím neprochází ani územní systém ekologické stability. Krom ochranného pásma lesa, zde prochází pouze vodovod a vysoké napětí. Nejedná se tak o žádnou vzácnou lokalitu.*

*Ostatně toto bude posouzeno dotčenými orgány v procesu pořizování změny č.4B, kdy se plochy územní rezervy změní na plochu pro bydlení a to v omezeném rozsahu dle předložené prověřovací studie. Jak bylo řečeno výše kapacita inženýrských sítí i dopravního napojení je předmětem stavebního řízení, územní plán pouze vytváří podmínky pro její vedení a to formou jejich přípustnosti v plochách s rozdílným způsobem využití. Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.“ Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce. Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011 - 316 plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.*

Toto rozhodnutí o námitce č. 5 podatelů neobstojí, a to včetně odůvodnění. Dle tvrzení města Zlína „se nejedná tak o žádnou vzácnou lokalitu“. Podatelé tímto žádají zástupce obce, aby daná předmětná lokalita nebyla jen „nějakou nevzácnou lokalitou“, ale aby byly skutečně poměřovány zájmy desítek až stovek lidí na zachování prostředí k bydlení a zájem podatelů na ochraně jejich majetku, životního prostředí versus zájem pár jednotlivců, kteří vědomi si rizika zakoupili pastviny a sad a nyní se tzv. přes snaží o změnu území. Tímto citelným zásahem do území bude zničeno místo k bydlení několika rodin (minimálně stejného počtu jako údajně avizovaných nových stavebníků) a současně budou zejména dopravní situací v území negativně ovlivněny desítky dalších rodin.

K bydlení mladých rodin viz výše - návrh plochy bydlení BI 1159 rozhodně nezaručuje bydlení mladých rodin. Vlastnická struktura daného území nemůže být obcí ovlivněna. Podatelé namítají a požadují, aby nebylo postupováno podle

prověřovací studie ze strany navrhovatelů. V takovém případě se nejedná o nestranné posuzování zájmů v území. Podatelé nepožadují, aby bylo území zakonzervováno a nedošlo tak k žádné změně, ale požadují, aby případná změna byla citlivá a respektovala poměry v daném území - tak jak to ostatně předpokládá PÚR ČR. Masová výstavba, zábor 2,66 ha a výstavba frekventované komunikace uvedenému neodpovídají.

Podatelé dále namítají, že celá řada námitek proti změně č. 4 Územního plánu Zlína je datována po rozhodném datu 21. 4. 2022. K této situaci mohlo dojít postupem dle ustanovení § 40 odst. d) zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu. Pokud by se však jednalo o opožděné námítky vyzývají podatelé obec, aby postupovala v souladu s ustanovením §52 odst. 3 a k námitkám nepřihlížela. Podatelé tímto vyzývají k prověření včasnosti námitek proti změně č. 4 Územního plánu Zlína.

## V.

S ohledem na vše výše uvedené podatelé žádají, aby návrh Změny č. 4B Územního plánu Zlína nezahrnoval lokalitu nově navrhovaná plocha BI č. 1159 (změnová lokalita P10) -tj. nezahrnoval zřízení zastavitelné plochy v rozsahu oblasti 1159, a to pro jeho neopodstatněnost a pro jeho fatální negativní dopady do majetkové i osobní sféry podatelů.

### Rozhodnutí o námitce:

#### **Námítky se zamítají.**

Odůvodnění:

Ve výše uvedených komentářích k vyhodnocení se neobjevují téměř žádné nové argumenty, které by nebyly v předchozích námitkách. Námítky směřují především k nevyhovujícímu stavu obecní komunikace. Ty jsou již vypořádány výše. Změna územního plánu se dělá na základě žádosti, ve které se uvedou důvody pro její pořízení a navrhnou se její obsah. Pokud návrh na změnu podá skupina mladých lidí, kteří se aktivně účastní projednání i s malými dětmi a to i ve zpochybnované době prázdnin a svátků, hájí svoje zájmy tím, že dokládají další potřebné argumenty pro zastavitelnost včetně prověřovací studie, ve které je 20 rodinných domů, kterým odpovídá i parcelace v katastru nemovitostí a předběžné vyjádření dopravního inspektorátu je kladné a v rámci projednání nebylo ze strany dotčených orgánů (vyjma vyhodnocení SEA, které muselo být doplněno) vydáno záporné stanovisko, nemá pořizovatel, potažmo město, důvod záměru nevyhovět. Spekulace nad tím, zda nakonec v území bude domů 20 nebo 80 jsou nepodložené. Parcelace, která v dané lokalitě existuje odpovídá 20 domům, čímž je dána kapacita území, změnou je navržena zástavba přízemní s 1 nadzemním podlažím, je stanovena doplňující podmínka vyřešení alternativního kapacitního napojení. „Výpočet“ dopravní zátěže provedený autory námitek tak je značně zavádějící a silně nadhodnocený. Územní plán má sám o sobě další nástroje, kterými může zástavbu regulovat (dodržení charakteru a struktury okolní zástavby). Zda zástavba nakonec bude či nebude realizována a v jaké podobě, je věcí následných řízení. Nebyl-li v této fázi porušen stavební zákon, je v pravomoci zastupitelstva vyjít vstříc i „takovéto skupině obyvatel“, která o bydlení usiluje. Koupě pozemků a pořízení dalších dokladů nelze považovat za spekulaci, ale za risk, vzhledem k tomu, že výsledek procesu pořízení změny je znám až na samém konci a k jejímu schválení nemusí dojít, což je i případ jiných žádostí, které nakonec uspokojeny nebyly.

**Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.“**

Lze rovněž poukázat i na usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. III. ÚS 3667/17, v němž Ústavní soud konstatoval, že za situace, kdy „*I po předmětné změně funkčního využití daných ploch v novém územním plánu se tedy stěžovatel může nadále věnovat činností provozovaným na základě dosavadních rozhodnutí a povolení*“ platí závěr, že „*Práva stěžovatele vlastnit majetek (užívat své pozemky) a podnikat na něm tak nemohou být v důsledku regulace územním plánem v současnosti fakticky dotčena.*“

Požadavek, aby byl zpracován regulační plán, územní studie a IPP, je evidentně nepřiměřený. Plocha 1159 je totiž svou velikostí srovnatelná s poměrně novou zástavbou v ulicích Klabálka a Klabalská louka. K tomu, aby tyto ulice mohly být vybudovány, však nic z toho nebylo vyžadováno. Pořizovatel výstavbu umožnil i přesto, že dopravní napojení by mohl považovat za kapacitně nevyhovující a podobné překážky by mohl spatřovat i v kapacitě kanalizace, v kvalitě přístupové komunikace a ve snížení kvality bydlení v ulicích Pastvicka, Na Drahách a dalších, kudy obyvatelé ulic Klabálka a Klabalská louka denně projíždějí. Podatelé tak v podstatě žádají, aby pořizovatel přistupoval k zástavbě v ploše 1159 o mnoho přísněji než v jiných, srovnatelných případech, což pochopitelně není správné, přiměřené ani spravedlivé. I proto jejich požadavkům nelze vyhovět.

Podatelé rovněž zveličují nebo jinak zabarvují jednotlivé pojmy, a to tak aby vyhovovaly právě užitému argumentu. Často

nadhodnocují rozsah budoucí zástavby (přitom plocha 1159 tvoří pouhých cca 0,0025 % plochy území Zlína, a má se nacházet na ploše 2,66 ha, tudíž se rozhodně o „monstrózní výstavbu“ nemůže jednat), její vliv na přilehlé území apod. Někdy si jejich jednotlivé argumenty vzájemně odporují (jako např. na jednom místě uvádí, že „návrh plochy bydlení BI 1159 rozhodně nezaručuje bydlení mladých rodin. Mladé rodiny si nemohou z ekonomických důvodů dovolit výstavbu nových rodinných domů v centru Zlína.“ a jinde zase tvrdí, že se jedná o úzkou skupinu movitých lidí – přitom z katastru nemovitostí vyplývá, že vlastníky pozemků v ploše 1159 jsou osoby do 40 let, většinou manželské páry) nebo jsou v rozporu s objektivními skutečnostmi (to platí např. o přístupu na jednotlivé pozemky).

*Konstatování o prověření lokality územní studií bylo z vypořádání vypuštěno, bylo uvedeno chybně. V této fázi se jednalo pouze o **návrh** na vypořádání námitek.*

## **27. David Terna**

Námítka ze dne 30. 8. 2023

Dotčené pozemky: p. č. st. 1109, p.č. 426/8, p.č. 409/1, p.č. 410/5, p.č. 410/1 a p.č. 410/2 vše k.ú. Mladcová

Oblast dotčená námitkou: změnová lokalita P10 (2,66 ha) - plocha BI č. 1159

### **I.**

Jako vlastník a spoluvlastník nemovitostí uvedených na titulní straně těchto námitek, které jsou dotčeny změnou č. 4B ÚP Zlín, tímto v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona podávám proti změně č. 4B ÚP Zlín níže uvedené námítky. Tyto námítky předkládám v listinné podobě na podatelnu Magistrátu města Zlína, takže mám za to, že jsou splněny veškeré podmínky pro řádné vypořádání této námítky v rámci odůvodnění návrhu ÚP.

Pokud se touto cestou vyjádřím též k jiné části než k mým dotčeným pozemkům v dané lokalitě, nechť vyhodnotí takové vyjádření pořizovatel jako připomínku k změně č. 4B ÚP Zlín a řádně s ní pracuje způsobem uvedeným ve stavebním zákoně za subsidiárního použití zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“).

### **II.**

#### **Území dotčené námitkami Odůvodnění námitek**

Jsem vlastníkem a spoluvlastníkem pozemků specifikovaných na titulní straně těchto námitek. Dle mého názoru budu dotčen na svých vlastnických právech a zkrácení na pohodě svého budoucího bydlení tím, že aktuálně projednávaná změna č. 4B ÚP Zlín řeší mimo jiné změnu lokality P10 o velikosti 2,66 ha - plocha BI č. 1159, kdy dle zpracované územní studie se část územní rezervy (BI č. 1159) vymezuje jako nová zastavitelná plocha BI č. 1159 pro bydlení (část plochy územní rezervy na k. ú. Mladcová byla převedena na výše uvedenou zastavitelnou plochu, druhá část rezervy na k. ú. Zlín byla vypuštěna).

K této ploše je možné v předloženém návrhu změny č. 4B ÚP Zlín je možné najít na str. 39 následující: „Jedná se o požadavek, jež byl v dokumentaci pro veřejné projednání zapracován jako územní rezerva, se zahrnutím i území v k.ú. Zlín. Cílem mělo být prověřit využití území v širších souvislostech (požadována byla k tomuto účelu územní studie) - viz kap. C.2. Na základě uplatněných námitek a připomínek a jejich vyhodnocení, i s ohledem na doloženou zpracovanou prověřovací studii, je návrh nakonec zapracován v podobě zastavitelné plochy BI č. 1159 (v rozsahu dle žádosti, tj. pouze k.ú. Mladcová). Město má zájem na rozvoji a stabilizování mladých lidí na svém území, o čemž svědčí mimo jiné i pořízené rozvojové dokumenty. Dle Strategického plánu Statutárního města Zlína do roku 2030, schváleného zastupitelstvem města dne 9. 12. 2021, je cílem dosáhnout růst počtu obyvatel města na 100 tisíc a k tomu má sloužit i vyčlenění nových lokalit zástavby. Jednou z tematických oblastí strategického plánu je i Vstřícné město, což lze v tomto konkrétním případě chápat jako další důvod, proč výstavbu v části plochy č. 1159 umožnit a nechat tak vzniknout živé místní komunitě, založené na již existujících osobních vazbách. Pro příjezd do lokality nebude používána ul. Pastvicka, ale ulice Klabalská I. Navrhovatelé změny v průběhu projednávání prokázali, že mají vyřešeny potřebné vazby a vstupy do území, které prezentovali v studii ZTV Roklinka (předáno v rámci připomínky ke změně), ve které je dokladováno možné řešení jak z hlediska vedení inženýrských sítí, tak z hlediska vedení komunikací a příjezdu do území. Byly doloženy následující dokumenty: - příprava pro studii - inženýrsko-geologický průzkum - doklady o demolici domu, který bránil rozšíření příjezdové komunikace - projektová dokumentace místní komunikace zpracovaná autorizovaným projektantem - vyjádření dopravního inspektorátu s udělením předběžného souhlasu - vyjádření EG.O, a.s., k možnému připojení k distribuční soustavě čl. vedení Ze všech těchto podkladů vyplývá, že realizace záměru je za splnění určitých podmínek možná (bude

předmětem navazujících řízení). Západní a severní část plochy č. 1159 je také již rozparcelována a tato parcelace zahrnuje nejen pozemky pro stavbu jednotlivých rodinných domů, ale i pozemky pro místní komunikace a veřejná prostranství. Parcelace počítá i s omezením, které je dáno vedením VN. Z hlediska návrhu územního plánu však není nutné, aby žadatel dokladoval kladná stanoviska jednotlivých orgánů. Územní plán vytváří podmínky pro zástavbu, až ve stavebně správním řízení je prokazováno, zda je investor schopen splnit všechny náležitosti, vyplývající ze speciálních zákonů, vyhlášek a norem." Na str. 63 je pak dále uvedeno: „ZOHLEDNĚNO částečně - viz územní rezerva BI č. 1159 a využití má být prověřeno zpracováním územní studie s ozn. RUS14 (změnová lokalita P10)/ po projednání viz BI č. 1159 Celé území mezi stávající individuální zástavbou na k.ú. Mladcová a k.ú. Zlín o celkovém rozsahu cca 4,5 ha je třeba prověřit z hlediska možnosti zástavby, zejména s ohledem na řešení veřejné infrastruktury (komunikační napojení s důrazem na zaokružování dopravy - propojení ulic Klabalská I a Klabalská louka). Zároveň je třeba stanovit etapizaci a organizaci výstavby pro celou lokalitu. Území je limitováno vedením a ochranným pásmem WN, VN a trafostanice, vodovodem a vzdáleností 50 m od kraje lesa. Po veřejném projednání byla na základě zpracované prověřovací studie převedena část územní rezervy do zastavitelné plochy pro bydlení (BI č. 1159). Požadavek na zpracování územní studie byl vypuštěn. Město má zájem na rozvoji a stabilizování mladých lidí na svém území, o čemž svědčí mimo jiné i pořízené rozvojové dokumenty. Pro příjezd do lokality nebude používána ul. Pastvicka, ale ulice Klabalská I. Navrhovatelé změny v průběhu projednávání prokázali, že mají vyřešeny potřebné vazby a vstupy do území, které prezentovali v studii ZTV Roklinka (předáno v rámci připomínky ke změně), ve které je dokladováno možné řešení jak z hlediska vedení inženýrských sítí, tak z hlediska vedení komunikací a příjezdu do území. Západní a severní část plochy č. 1159 je také již rozparcelována a tato parcelace zahrnuje nejen pozemky pro stavbu jednotlivých rodinných domů, ale i pozemky pro místní komunikace a veřejná prostranství. Parcelace počítá i s omezením, které je dáno vedením VN. Z hlediska návrhu územního plánu však není nutné, aby žadatel dokladoval kladná stanoviska jednotlivých orgánů. Územní plán vytváří podmínky pro zástavbu, až ve stavebně správním řízení je prokazováno, zda je investor schopen splnit všechny náležitosti, vyplývající ze speciálních zákonů, vyhlášek a norem."

**Změnou č. 4B ÚP Zlín se tak nastavuje zcela nová zastavitelná plocha pro bydlení, ačkoliv pro stanovení takové plochy nebyly splněny veškeré zákonné předpoklady, jakož odůvodnění této změny ze strany pořizovatele ÚP je nutné hodnotit jako zcela nepřezkoumatelné a diskriminační ve vztahu k obyvatelům dané lokality.**

Obr. 1 - změna č. 4B ÚP Zlín - změnová lokalita P10





Obr. 2 - výřez lokality po změně č. 4BÚP Zlín

#### **Porušení § 55 odst. 4 stavebního zákona**

**Mám za to, že není naplněn § 55 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož platí, že další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Tato potřeba však nebyla hodnověrným způsobem prokázána a řádně odůvodněna.**

Jak bylo naznačeno v textu výše, tak se pořizovatel snažil odůvodnit tuto změnu svým Strategickým plánem Statutárního města Zlína do roku 2030, který však jako jeden z podkladů pro vytvoření územního plánu nebyl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Zlína. Pro účely změny č. 4B ÚP Zlín si nechal pořizovatel aktualizovat tzv. Expertní vyjádření li k potřebě zastavitelných ploch pro bydlení ve Statutárním městě Zlín (dále jen „expertní vyjádření“), které bylo zpracováno v lednu 2023. Z tohoto expertního vyjádření jednoznačně vyplývá, že se počítá se stagnací obyvatelstva na území města Zlína, tudíž nepovažují za nutné vymezovat nové plochy pro mladé, když navíc toto expertní vyjádření zcela pomíjí vypořádání se závěry Strategického plánu Statutárního města Zlína, na které se odkazuje pořizovatel, jakož expertní vyjádření nepracuje s vyčíslením toho, kolik aktuálně lokalit určených pro bydlení není reálně využito pro bydlení a se kterými je však vhodné počítat pro potřeby přílivu nového obyvatelstva do Zlína.

Dle mého názoru pořizovatel pouze bezhlavě přidává další plochy pro bydlení, aniž by pracoval se všemi relevantními daty tak, aby se mohlo dospět k závěru, že navrhované plochy územního plánu odpovídají skutečně potřebám budoucnosti, a to v časovém rozsahu, na který odkazuje. Nyní předkládána změna č. 4B v lokalitě P10 však toto nesplňuje. Navíc expertní vyjádření počítá v budoucnu se zvětšením podílu bydlení v rodinných domech, ačkoliv k tomuto neposkytlo expertní vyjádření podrobné odůvodnění a relevantní data, na základě nichž by se mohlo dospět k závěru, že v budoucnu bude ve Zlíně převažovat podíl bydlení v rodinných domech. Spíše jsme toho názoru, že tomu tak nebude. Např. srovnáme lokalitu bydlení pod malenovickým hradem, kde taktéž bylo plánováno bydlení v rodinných domech, ale nakonec s ohledem na situaci na realitním trhu se tyto domy rozprodávají po jednotlivých bytech. Předpokládám, že toto



expertní vyjádření ve svých závěrech nezohlednilo, protože zřejmě tuto informaci neměl zpracovatel vyjádření, takže i z tohoto důvodu není tento podklad použitelný pro potřebnost stanovení nových zastavitelných ploch v k. ú. Mladcová.

Pokud jde o expertní vyjádření, taktéž se nemůžu ztotožnit s informací o stáří bytu, když takové údaje nevyplývají z České statistického úřadu, tudíž je pracováno zjevně s údaji nepodloženými. Expertní vyjádření taktéž pracuje s výpočtem zastavitelných ploch v některých katastrech, ale není zde např. počítána velikost zastavění v lokalitě k. ú. Mladcová, která je specifická, takže mám za to, že i stanovení rozsahu plochy 2,66 ha v lokalitě P10 je zcela ničím nepodložené. Je nutné si uvědomit, že se jedná o velkou plochu, u níž je nutné řádně odůvodnit potřebu její změny ve smyslu § 55 odst. 4 stavebního zákona. Navíc máme za to, že není nutné stanovovat další zastavitelnost v dotčené lokalitě, když k pokrytí potřeby bydlení postačují stávající plochy k bydlení určené aktuálně platným a účinným územním plánem. Není třeba zhušňovat tuto lokalitu, která představuje též z velké části krajinný ráz a je významným ekologickým prvkem v krajině, který poskytuje nezbytný ekosystém pro řadu rostlin a živočichů žijících v k. ú. Mladcová.

Expertní vyjádření je v mnoha ohledech velmi obecné, resp. využívá obecné závěry, aniž by byly blíže rozepsány důvody, proč je nutné přistoupit k dalším zastavitelným plochám. Pokud se expertní vyjádření zaměřovalo na potřeby další zastavitelnosti pro účely bydlení, mohlo se taktéž vyjádřit ke vhodnosti jednotlivých lokalit pro umístění takové bytové potřeby, ale o tomto dokument nehovoří.

Není dostatečně zohledněna celá bytová problematika v navrhované změně č. 4B ÚP Zlín, když zjevně není v tomto podkladu pracováno s reálnými údaji, které jsou k dispozici o aktuální zastavěnosti a budoucí zastavěnosti, zejména v části ploch určených pro bydlení. Např. připomínám, že na veřejném projednání zaznělo, že lokalita Pod Hradem v Malenovicích měla umožňovat bydlení ve 40 bytových jednotkách, ale dnes je počítáno s 140 bytovými jednotkami - byly zohledňovány např. tyto údaje v územním plánu či nikoliv? Bohužel toto není z odůvodnění ÚP zřejmé. Pokud ne, tak máme za to, že podklady ke změně č. 4B ÚP Zlín a související odůvodnění navrhované změny nepředstavují hodnověrný podklad pro to, aby bylo možné vymezit další zastavitelné plochy ve smyslu § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Pokud jde o expertní vyjádření, mám za to, že se jedná o zcela nekonceptní dokument. Navíc tento dokument nijak nepracuje s tím, proč se jeho zpracovatel odchýlil od svých závěrů, které prezentoval ve svém vyjádření z února 2022, kde byla odůvodněna potřeba vymezení zastavitelných ploch určených pro bydlení v rozsahu 190 ha. Novým expertním vyjádřením má být odůvodněna zvýšená potřeba těchto ploch o 26 ha navíc oproti předchozí zprávě, odůvodnění však tohoto zcela odlišného číselného vyjádření je obecné a zcela nelogické. Např. lakonické odůvodnění ohrožení makroekonomickou politikou ČNB a vlády apod. Jak může být hodnověrný podkladem expertní vyjádření, když se samo nezaměřilo i na odůvodnění změn, které přináší oproti poslední verzi z února 2022?

Další vnitřní rozpornost expertního vyjádření spatřujeme v tom, že počítá s nárůstem neobydlených bytů, ale současně stanovuje potřebu vymezení nových ploch určených k bydlení. Co znamená údaj o neobydlenosti bytů? Odkud je zpracovatel převzal? Není možné v expertíze pracovat též s variantou, že tyto neobydlené byty budou stále zdrojem dostatečného bydlení pro budoucí další obyvatele města Zlína a s tím souvisí otázka, je opravdu nutné stanovovat nové plochy pro bydlení, když nejsou využity všechny zdroje bydlení? Odpovědi na tyto otázky příslušné expertní vyjádření neposkytuje, tudíž dle našeho názoru je vymezení zastavitelné plochy BI 1159 v rozporu s § 55 odst. 4 stavebního zákona. Odůvodnění o Vstřičném městě v této souvislosti je zcela nedostatečné a nepřezkoumatelné.

### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění:

Strategický plán města Zlína je zveřejněn na <https://www.zlin.eu/strategie-rozvoje-statutarniho-mesta-zlina-do-roku-2030-zlin-2030>. není to však podklad, kterým by pořizovatel odůvodňoval potřebu ploch. Odkazuje se na něj v souvislosti s tím, že město má zájem na stabilizaci mladých lidí a chce rozvoj města. Potřebu ploch pak pořizovatel zdůvodňuje v odůvodnění změny, kde na základě **statistických dat** prokazuje, že město ke svému rozvoji plochy potřebuje. **Právo na bydlení mají všichni stejné.** Městu ubývají obyvatelé, což však neznamená, že město nepotřebuje plochy pro bydlení! Obyvatelé odchází do okolních vesnic, kde je nabídka ploch pro bydlení větší. Město konzistentně prokazuje, že má nedostatek ploch pro bydlení. Nedostatek ploch byl odůvodněn zpracovaným „Expertním posouzením“, které bylo zpracováno z mnoha pohledů, které mají vliv na rozvoj bydlení. **Namítající nedoložil jiný výpočet** který by prokazoval opak.

Podle metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj z roku 2022, **str. 86:** „Z rešerše soudní judikatury vyplývá, že novelou stavebního zákona účinnou k datu 1. 1. 2018 byl odstraněn zásadní rozdílový prvek mezi požadavky na vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch u nových územních plánů a u změn územních plánů. **Taktéž** u změn územních plánů nyní postačí pouze hodnověrné odůvodnění potřeby nových zastavitelných ploch. To je spojeno pochopitelně i s vyhodnocením potenciálu zastavěného území a již vymezených zastavitelných ploch. **Nicméně u nich**

**už není nutné prokázat nemožnost jejich využití.** Tímto se otevřela i u změn územních plánů cesta ke koncipování jejich odůvodnění, která budou zohledňovat základní charakteristiku územních plánů v české územně plánovací praxi, tedy že jde o dokumenty koncepční.

Dle Strategického plánu Statutárního města Zlína do roku 2030, schváleného zastupitelstvem města dne 9.12.2021, je cílem dosáhnout růst počtu obyvatel města na 100tisíc a k tomu má sloužit i vyčlenění nových lokalit zástavby. Jednou z tematických oblastí strategického plánu je i „Vstříc nové město“, což lze v tomto konkrétním případě chápat jako další důvod, proč výstavbu v části plochy č. 1159 umožnit.

**Potřeba vymezení ploch pro bydlení byla odůvodněna na základě Expertního vyjádření II. Pořizovatel k němu však obdržel řadu námitek a připomínek. Při jejich vyhodnocování bylo zjištěno, že některé použité údaje nebyly jednoznačně podepřeny dohledatelnými statistickými údaji, což by mohlo způsobit nepřezkoumatelnost výpočtu potřeby ploch bydlení. Z toho důvodu se pořizovatel rozhodl udělat výpočet znovu tak, aby byl zcela jednoznačný. Na základě doložených statistických údajů z ČSÚ o vývoji počtu obyvatel, bytů, zalidněnosti obydlených bytů, přírůstku neobydlených bytů a přírůstku bytů v zastavěném území bylo konsistentně prokázáno, že město Zlín pro svůj rozvoj do budoucna potřebuje další rozvojové plochy bydlení a to v poměru 48,6 % pro RD a 51,4 % pro BD. Celkem je potřeba vyčíslena na 328 ha ploch. Výpočet včetně odůvodnění je součástí odůvodnění změny 4B.** Nový výpočet potřeby vymezení ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a na něm založené nové odůvodnění této potřeby zcela nahrazuje výpočet potřeby dle Expertního vyjádření II a dosavadní odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení na Expertním vyjádření II založené, vyjma přílohy č. 2 Expertního vyjádření II, která se zabývá analýzou velikosti pozemku potřebného pro výstavbu RD. Příloha č. 2 Expertního vyjádření II zůstala podkladem pro nový výpočet potřeby ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a zůstává tak nadále součástí odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení.

I při stagnaci počtu obyvatel je nutno stavět nové byty, **je velmi rozšířeným obecným omylem, že nová bytová výstavba vyvolává růst počtu bydlících obyvatel** (to platí pouze při určité intenzitě a diferencovaně podle funkce sídla). Co se týká prodeje bytů v Malenovicích tak k tomu konstatujeme, že územní plán je koncepce (vytváří podmínky pro realizaci záměrů s ohledem na celou řadu faktorů) a nemůže zpětně zohledňovat počet již realizovaných bytových jednotek. Neustále se pracuje pouze s potřebou ploch opírající se o aktuální dostupné údaje, tj. vůči potřebě dané ať už územně analytickými podklady či v našem případě odůvodněním potřeby ploch. Intenzita využití zastavěného území (včetně v mezidobí realizované zástavby) se velmi těžko zohledňuje v kapacitě potřeb - nakonec právě proto vypadlo toto i z § 55 odst. 4 SZ (prokázání využití zastavěného území). V principu vstupují do bilancí potřeby ploch vždy jen plochy "zastavitelné", jejichž rozsah v ÚP je konfrontován s údaji o potřebě (rozsahu) ploch.

*Předchozí Expertní vyjádření mělo odlišné výstupy, protože nepracovalo s výsledky sčítání z roku 2021.*

Co se týká neobydlených bytů uvádí ČSÚ následující:

*V souladu s evropskými definicemi bylo smyslem zjistit skutečné místo, kde lidé bydlí. Na formuláři, který obyvatelé při Sčítání 2021 vyplňovali, bylo proto požadováno, aby uvedli místo svého obvyklého bydliště, tedy místa, kde skutečně bydlí, kde mají svoji domácnost. Toto místo přitom nemuselo být shodné s adresou trvalého pobytu uvedenou v dokladech, na což byli respondenti při vyplnění upozorněni. Reálně se stává, že člověk, který bydlí kvůli svému zaměstnání v pronajatém bytě ve velkém městě, má svou domácnost i více než 100 km daleko. Protože však za svou rodinou pravidelně dojíždí každý víkend, tak se během sčítání lidu sečetl v místě, kde má rodinu i domácnost. Byt, ve kterém tráví dotýčný pracovní týden, se tak z hlediska statistické definice sice jeví jako neobydlený, ale je potřeba si uvědomit, že vlastně nemusí být prázdný. Stejně tak má řada rodin druhé bydlení mimo své trvalé bydliště a na víkendy odjíždí například na chalupu nebo do svého bytu na horách. A opět, byty v těchto nemovitostech se ve výsledcích sčítání mohou považovat za neobydlené, nicméně nejsou prázdné. Ze stavu aktuálně zpracovaných údajů již teď vyplývá, že vysoký podíl neobydlených bytů je v okresech Prachatice a Semily, kde je však i velký podíl horských bytů a chalup, které však nelze jednoduše označit za prázdné.*

*Výše uvedené skutečnosti je potřeba mít na paměti, když čteme data ze Sčítání 2021.*

*Situaci s rozmístěním neobydlených bytů v ČR znázorňuje kartogram na následující straně viz příloha č.4*

### **Podmínky využití plochy BI č. 1159**

Ze změny č. 4B ÚP Zlín vyplývá, že k dotčené ploše se stanovuje výšková regulace zástavby max. na 1. NP a současně se stanovuje vyřešit alternativní kapacitní dopravní napojení. Zcela nám schází v podmínkách též stanovení rozsahu koeficientu zastavěnosti dotčených pozemků, resp. stanovení koeficientu míry zeleně, která by měla být zachována na jednotlivých pozemcích v dotčené ploše. Je nutné přihlédnout k tomu, že velká část pozemků, které jsou zahrnuty do

návrhové plochy jsou pozemky, na nichž se nachází náletové a jiné dřeviny, takže je zde vytvořen specifický ekosystém, který je nutné chránit a rozvíjet, což změna č. 4B ÚP Zlín vůbec nereflkuje.

Z odůvodnění změny č. 4B ÚP Zlín není zřejmé, proč je stanovena jako jedna z podmínek vyřešení alternativního kapacitního dopravního napojení, když na jiném místě se uvádí, že pro příjezd do lokality nebude užívána ul. Pastvicka, ale ul. Klabalská I. Navíc pokud je nutné vyřešit dopravní napojení v lokalitě tak, aby bylo vyhovující, jeví se zcela logickým, aby byla nejdříve vypracována územní studie, která může odpovědět na tyto otázky, přičemž by současně byla stanovena lhůta pro vypracování územní studie, která se u větších územních plánů pohybuje v časovém rozpětí cca 6 až 8 let. Stanovení takového časového rozpětí nebude nijak na újmu právům dotčených vlastníků. Případně by mohla být celá situace vyřešena nutností pořízení regulačního plánu, který by jednoznačně stanovil podmínky pro možnost realizace ploch bydlení v dané lokalitě, ale z návrhu není zřejmé, zda toto pořizovatel zvažoval či nikoliv. Navrhují, aby pořizovatel důsledně zvažil možnost pořízení územní studie či regulačního plánu, pokud však tomuto návrhu nevyhoví, musí toto rozhodnutí přezkoumatelně odůvodnit, přičemž aktuální návrhy na vypořádání námitek jiných osob tyto požadavky na obsahovou stránku odůvodnění rozhodnutí vůbec nespĺňují.

Pokud jde o dopravní napojení, tak je zcela nežádoucím jakékoliv zaokrouhlování dopravy - tj. propojení ul. Klabalská I a Klabalská louka, případně ul. Pastvicka, a to vzhledem ke specifčnosti dané lokality a vzhledem k aktuálnímu dopravnímu napojení, které si místní lidé vybudovali na vlastní náklady.

### **Komplexnost řešení stanoveného ÚP**

Územní plán je koncepčním dokumentem, který stanovuje podmínky pro využití území, které musí následně vlastníci dotčených lokalit respektovat v navazujícím stavebním řízení. Jelikož je územní plán koncepčním nástrojem, je nezbytné, aby se při jeho tvorbě uchylovalo skutečně ke komplexnosti řešení jednotlivých lokalit a nebyly upřednostňovány jednostranná hlediska a požadavky, které ve svých důsledcích zhoršují stav a hodnoty v území (k tomu srov. např. Politiku územního rozvoje ČR). V tomto případě je zřejmé, že navrhovaná plocha Bl č. 1159 by měla být stanovena pouze ve prospěch omezeného počtu obyvatel, kdy se tak snaží pořizovatel prosadit změnu oproti nevoli široké skupině obyvatel, kteří již v dané lokalitě žijí a znají potřeby i úskalí bydlení v této lokalitě nejlépe. Pokud bude změna přijata, dojde k podstatnému zhoršení stavu dané lokality, jakož poklesne i jeho ekologická hodnota, která je již nyní jedinečná. Pořizovatel by měl připravovat územní plán ve spolupráci s obyvateli území a s jeho uživateli, ale zde je nepochybné vidět, že takto pořizovatel v nyní projednávaném případě nepostupuje a postupuje tak tedy i v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR.

Navíc nelze v dané věci hovořit o komplexnosti změny, když zjevně je předmětným návrhem porušován § 18 odst. 4 stavebního zákona, protože jím není zajišťována ochrana nezastavěného území. Změna č. 4B ÚP Zlín zdůrazňuje, že nová zástavba je řešena především formou přestaveb a revitalizací území, proč však v dotčené lokalitě P10 zvolil pořizovatel zcela novou zastavitelnost, není přezkoumatelným způsobem odůvodněno, jakož neexistuje pro takovou změnu reálná a nutná potřeba, která by představovala veřejný zájem na nutnosti takové změny.

### **Rozhodnutí o námítce:**

#### **Námítka se zamítá.**

Odůvodnění:

Koeficienty zastavěnosti pozemků nebo zeleně nemají stanoveny žádné plochy bydlení ve městě. Bylo by tak diskriminační, právě pro tuto plochu takovéto podmínky stanovovat. Alternativní dopravní napojení je stanoveno kvůli lepší dopravní obsluze a kvůli tomu, že je žádoucí, aby lokality byly dopravně zaokrouhovány. Zaokrouhlování lokalit je jedním se zásadních urbanistických principů. Navrhovatelé změny v průběhu projednávání prokázali, že mají vyřešeny potřebné vazby a vstupy do území, které prezentovali v studii ZTV Roklinka (předáno v rámci připomínky ke změně), ve které je dokladováno možné řešení jak z hlediska vedení inženýrských sítí, tak z hlediska vedení komunikací a příjezdu do území. Byly doloženy následující dokumenty: - příprava pro studii - inženýrsko-geologický průzkum - doklady o demolici domu, který bránil rozšíření příjezdové komunikace - projektová dokumentace místní komunikace zpracovaná autorizovaným projektantem, vyjádření EG.D, a.s., k možnému připojení k distribuční soustavě el. vedení. Ze všech těchto podkladů vyplývá, že realizace záměru je za splnění určitých podmínek možná (bude předmětem navazujících řízení). Plocha je také již rozparcelována a tato parcelace zahrnuje nejen pozemky pro stavbu jednotlivých rodinných domů, ale i pozemky pro místní komunikace a veřejná prostranství. Vzhledem k tomu, že navrhovatelé doložili podrobné podklady a posouzení celé lokality, není nutné její prověření územní studií. *Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.*

Nedostatek ploch pro bydlení je dokladován v odůvodnění. **Právo na bydlení mají všichni stejné.** Není zřejmé, v čem by návrh byl v rozporu s PUR ČR. Soulad je doložen v odůvodnění a dokladován kladným stanoviskem nadřízeného orgánu. Veřejný zájem na takovéto změně je deklarován rozvojovými dokumenty města a jeho souhlasem se změnou samotnou.

### **Poškození krajinného rázu, popření ekologické stability v dotčené oblasti, porušování ochrany ZPF**

Ekologickou stabilitou se rozumí schopnost ekosystému vyrovnávat změny způsobené vnějšími činiteli a zachovávat si své přirozené vlastnosti a funkce. Dle mého názoru tato ekologická stabilita bude narušena, pokud bude schválena změna č. 4B ÚP Zlín v části lokality č. 1159. Již nyní je dotčená oblast, která má být dle návrhu zařazena do plochy pro bydlení, významná z hlediska migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy, současně je zde vytvořen přirozený ekosystém, který vhodně doplňuje venkovský ráz dané části města Zlína, na což by se nemělo zapomínat. Navrhovaná změna není navržena s ohledem na okolní stavby a stávající charakter území, ale naopak toto je předmětným návrhem popíráno. Předmětný návrh bude dle našeho názoru podporovat vznik satelitního sídliště, k čemuž není uzpůsoben charakter stávající zástavby.

Další nevhodnost navrhované změny spatřuji v tom, že opakovaně vlastníci nemovitostí žijící v dotčené lokalitě upozorňují pořizovatele ÚP na to, že svah, který má být zahrnut do plochy pro bydlení, se hýbe, přičemž umožnění další výstavby rodinných domů na tomto stahu by mohlo přispět ke zvýšení možnosti eroze a sesuvu půdy, jakož by toto mělo nepochybně vliv na odtokové poměry v území, které již nyní nejsou ideální. Z odůvodnění územního plánu plyne, že byla k této změně předložena prověřovací studie, ale už chybí bližší informace o tom, o jakou studii se jednalo, co tato studie řešila apod. Odůvodnění navrhované změny č. 4B ÚP Zlín je tak opět nedostatečné.

Narušení ekologické stability spatřujeme též v tom, že pokud bude schválena předmětná změna, tak bude tato oblast dotčena větším množstvím hluku, zhoršením odtokových podmínek v území, bude zde žít více obyvatel, což bude mít nepochybně dopad na okolní les a snížení rekreační hodnoty dané lokality, která se tak bude přibližovat satelitnímu sídlišti, což bude v rozporu se stávajícím vývojem zasedání této lokality. Toto si pořizovatel ÚP doposud neuvědomil, kdy i v tomto sledujeme pochybení při pořizování změny ÚP.

Dle § 4 odst. 1, 2 a 4 zákona č. 334/1992 Sb. platí: „Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především a) odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách, b) odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany, c) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací, d) odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků, e) při umístování směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu a f) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace. Za nezbytný případ se považuje zejména neexistence ploch uvedených v odstavci 1 na území obce, na kterém má být záměr, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“), realizován, popřípadě na území dvou nebo více obcí, jedná-li se o záměr, který přesahuje území obce, nebo veřejně prospěšnou stavbu anebo veřejně prospěšné opatření. Při odejmutí zemědělské půdy musí být zohledněna a provedena vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.“ Dle mého názoru i tato zákonná ustanovení nejsou dodržena. Pozemky, které jsou zahrnuty v předmětné lokalitě P10, jsou součástí zemědělského půdního fondu, kdy ze shora citovaného zákona mimo jiné vyplývá, že je možné odnímat zemědělskou půdu ze zemědělského půdního fondu v nezbytných případech, kdy takovým případem se zejména považuje situace, kdy není dostatek ploch uvedených v § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb. jenže v tomto případě tento nedostatek není možné nalézt, takže pořizovatel ÚP v tomto případě postupuje též v rozporu se zákonem č. 334/1992 Sb.

Považuji naopak za nejvhodnější ponechat celou lokalitu P10 ve stávající platné ploše S - ploše smíšené nezastavěného území. Případně navrhuji, aby celá lokalita byla zařazena do ploch zeleně, a to zeleně sídelní ostatní ve smyslu § 7 odst. 3 písm. e) vyhlášky č. 501/2006 Sb. Prosíme, aby i toto bylo důsledně zvaženo jako alternativa k navrhované změně č. 4B.

V této souvislosti si dovoluji připomenout, že dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. platí, že „pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení, anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.“ **Stanovení plochy P10 tak považujeme za rozporné se shora citovaným § 7 odst. 2 vyhlášky č.**

501/2006 Sb., a proto nemůže pořizovatel přistoupit k jejímu schválení.

### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

Rozvojové plochy pro bydlení je z hlediska urbanistického vhodné navrhovat v návaznosti na již zastavěné území a tam, kde se nenachází vysoce chráněná zemědělská půda, což je tento případ. V ploše č. 1159 se nenachází žádný registrovaný významný krajinný prvek, neprochází zde ani žádný systém ekologické stability. Opačně plocha již byla částečně v roce 1998 v předchozím územním plánu navržena k zástavbě, vzhledem k tomu, že nebyl zájem zde stavět, byla z územního plánu vypuštěna. Rovněž se nejedná o místo pohledově exponované, které by bylo přírodní dominantou a ani výkres hodnot, který eviduje hodnotná místa na území města, zde nemá zaznamenánu žádnou přírodní hodnotu. Není ani zřejmé, jak by nová lokalita pro bydlení negativně zasáhla do výkonu vlastnických práv občanů z přílehlých oblastí a snížila hodnotu jejich nemovitých věcí. Jak je uvedeno v rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 7As 52/2009-22 7 ze dne 10.9.2009, poměry určitého území nemohou být zpravidla navždy konzervovány a mohou se měnit. Změny ve využití území v průběhu času, včetně nejrůznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje společnosti a jednotlivci jim a priori nemá právo bránit. Zvláště v urbanizovaných oblastech může být nová výstavba zcela přirozeným a logickým způsobem využití určitého ještě nezastavěného území. Nová výstavba tedy nemůže být odmítána a může do krajinného rázu dané lokality zasáhnout, a to nejrůznějším způsobem. Může krajinný ráz lokality jak zhodnotit, například tím, že se urbanisticky vhodně začlení do krajiny a stane se třeba harmonickou součástí, dominantou či významným krajinným prvkem, tak i znehodnotit, ale v míře, která v porovnání s jinými důležitými zájmy je únosná a povahu věci odpovídající. V obou těchto eventualitách je zásah do krajinného rázu přípustný. Ochrana krajinného rázu je zajištěna stejně jako u mnoha dalších ploch BI stanovením výškové regulace zástavby.

#### **Porušování cílů a úkolů územního plánování**

S ohledem na shora uvedené mám za to, že pořizovatel ÚP porušuje změnou č. 4B ÚP Zlín ve vztahu k dotčené lokalitě P10 následující cíle a úkoly územního plánování, které jsou stanoveny v § 18 a § 19 stavebního zákona. Porušování níže zdůrazněných částí § 18 a § 19 stavebního zákona vyplývá z mých námitek uvedených výše v tomto textu.

Z odůvodnění změny č. 4B ÚP Zlín je mimo jiné patrné, že se pořizovatel ÚP nevypořádal s problémy a riziky, které může mít navrhovaná změna dotčené lokality na životní prostředí, jakož i nejasný vliv na veřejnou infrastrukturu. Současně navrhovanou změnou naopak pořizovatel zhoršuje podmínky pro kvalitní bydlení, což je v rozporu s § 19 odst. 1 písm. i) stavebního zákona. Soulad mezi veřejnými a soukromými zájmy nebyl nalezen a současně nebyl řádně a přezkoumatelným způsobem odůvodněn. Pouze pro úplnost připomínám, že nedostatek odůvodnění navrhované změny nemůže pořizovatel nahradit v rámci rozhodnutí o vypořádání námítky, což je častým nešvarem pořizovatelů územních plánů.

#### § 18

##### Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

## § 19

### Úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména

- a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,
- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,
- f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),
- g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,
- h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn, stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu

**Zásahy do vlastnického práva musí mít dle ustálené judikatury zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny na základě zákona, z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů, vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (např. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS).** Navrhovaná změna lokality P10 naopak je dokladem toho, že pořizovatel ÚP viditelně upřednostňuje zájem menší skupiny vlastníků, kteří chtějí v dotčené lokalitě postavit rodinné domy, kdy tak dochází k nerovnému zacházení a diskriminaci stávajících obyvatel dané lokality. Současně postup pořizovatele ÚP svědčí o jeho libovůli, když nerespektuje shora uvedené skutečnosti, řádně nezjistil stav této lokality, aby podle toho mohl řádně navrhnout odpovídající změnu ÚP, kdy tak současně porušuje shora uvedené právní předpisy. Tento zásah v podobě navrhované lokality P10 nepovažujeme za zásah, který by byl proveden v nezbytně nutné míře, navíc z odůvodnění změny je zřejmé, že cílem dle pořizovatele je v tomto případě podpora rozvoje a stabilizace mladých lidí na území města, ačkoliv z další části odůvodnění je zřejmé, že jde o individuální zájem několika lidí a nikoliv veřejný zájem, který by měl v dané věci převážet.

Navrhovanou změnou funkčního využití předmětné plochy by dle změny č. 4B ÚP Zlín došlo k vysoce konfliktním situacím mezi stávajícími obyvateli dané lokality a novými uživateli vznikajících staveb pro bydlení. Stejně tak bude docházet k nežádoucím kolapsům souvisejících s nedostatečnou a přetíženou dopravní infrastrukturou v dané lokalitě nejen při výstavbě staveb pro bydlení, ale též následně po této výstavbě. Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29.11.2020, č. j. 9 As 171/2018-50, platí, že „má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem. Odůvodnění, které jsem citoval, považuji za zcela nedostatečné, protože je pouze obecnou proklamací dotčených hodnot, ale jejich bližší a důkladné poměrování, vč. přezkoumatelného odůvodnění, zcela schází v předložené změně č. 4B ÚP Zlín.

**Nesouhlasím s navrhovanou změnou, cítím se jejími případnými důsledky být vážně dotčen na svých vlastnických právech a s předloženým návrhem č. 4B ÚP Zlín ve vztahu k výše specifikované ploše zcela zásadně nesouhlasím, a požaduji, aby bylo upuštěno od jejího schválení.**

### Rozhodnutí o námitce:

#### **Námitka se zamítá.**

Odůvodnění:

V námitce je převážně citován zákon, ale není uvedeno konkrétně v čem ho návrh této lokality porušuje. Opačně návrh změny je odůvodněn následně:

*Jedná se o požadavek, jež byl v dokumentaci pro veřejné projednání zapracován jako územní rezerva, se zahrnutím i území v k.ú. Zlín. Cílem mělo být prověřit využití území v širších souvislostech (požadována byla k tomuto účelu územní*

studie) – viz kap. C.2.

Na základě uplatněných námitek a připomínek a jejich vyhodnocení, i s ohledem na doloženou zpracovanou prověřovací studii, je návrh nakonec zapracován v mp podobě zastavitelné plochy BI č. 1159 (v rozsahu dle žádosti, tj. pouze k.ú. Mladcová). Město má zájem na rozvoji a stabilizování mladých lidí na svém území, o čemž svědčí mimo jiné i pořízené rozvojové dokumenty. Dle Strategického plánu Statutárního města Zlína do roku 2030, schváleného zastupitelstvem města dne 9. 12. 2021, je cílem dosáhnout růst počtu obyvatel města na 100 tisíc a k tomu má sloužit i vyčlenění nových lokalit zástavby. Jednou z tematických oblastí strategického plánu je i Vstřicné město, což lze v tomto konkrétním případě chápat jako další důvod, proč výstavbu v části plochy č. 1159 umožnit a nechat tak vzniknout živé místní komunitě, založené na již existujících osobních vazbách. Pro příjezd do lokality nebude používána ul. Pastvicka, ale ulice Klabalská I. Navrhovatelé změny v průběhu projednávání prokázali, že mají vyřešeny potřebné vazby a vstupy do území, které prezentovali v studii ZTV Roklinka (předáno v rámci připomínky ke změně), ve které je dokladováno možné řešení jak z hlediska vedení inženýrských sítí, tak z hlediska vedení komunikací a příjezdu do území.

Byly doloženy následující dokumenty:

- příprava pro studii
- inženýrsko-geologický průzkum
- doklady o demolici domu, který bránil rozšíření příjezdové komunikace
- projektová dokumentace místní komunikace zpracovaná autorizovaným projektem
- vyjádření dopravního inspektorátu s udělením předběžného souhlasu
- vyjádření EG.D, a.s., k možnému připojení k distribuční soustavě čl. vedení

Ze všech těchto podkladů vyplývá, že realizace záměru je za splnění určitých podmínek možná (bude předmětem navazujících řízení). Západní a severní část plochy č. 1159 je také již rozparcelována a tato parcelace zahrnuje nejen pozemky pro stavbu jednotlivých rodinných domů, ale i pozemky pro místní komunikace a veřejná prostranství. Parcelace počítá i s omezením, které je dáno vedením VN. Z hlediska návrhu územního plánu však není nutné, aby žadatel dokladoval kladná stanoviska jednotlivých orgánů. Územní plán vytváří podmínky pro zástavbu, až ve stavebně správním řízení je prokazováno, zda je investor schopen splnit všechny náležitosti, vyplývající ze speciálních zákonů, vyhlášek a norem.

Ústavní soud ve své judikatuře konstatuje, že, pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební a jiné zákony, je rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku. Stejně tak z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS plyne, že obsah regulace územního plánu je do značné míry závislý na politické diskreci zastupitelstva dané obce.“

Lze rovněž poukázat i na usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. III. ÚS 3667/17, v němž Ústavní soud konstatoval, že za situace, kdy „I po předmětné změně funkčního využití daných ploch v novém územním plánu se tedy stěžovatel **může nadále věnovat činností provozovaným na základě dosavadních rozhodnutí a povolení**“ platí závěr, že „Práva stěžovatele vlastnit majetek (užívat své pozemky) a podnikat na něm **tak nemohou být v důsledku regulace územním plánem v současnosti fakticky dotčena.**“

Návrh změny by kladně projednán se všemi dotčenými orgány státní správy. Zájemem města je rozvoj a podpora bydlení pro **všechny obyvatele.**

## **28. Roman Běhal**

Námítka ze dne 30. 8. 2023

Dotčené pozemky: p. č. st. 918, p.č. 410/11, p.č. 410/10, p.č. 409/1, p.č. 410/5 a p.č. 410/1a vše k. ú. Mladcová

Oblast dotčená námitkou: změnová lokalita P10 (2,66 ha) - plocha BI č. 1159

Tímto podávám jako Vlastník shora uvedených nemovitostí námitku proti návrhu změny č. 4B územního plánu Statutárního města Zlína, a to v zákonné lhůtě 7 dní ode dne opakovaného veřejného projednání změny územního plánu. Tato námitka je plně přípustná, protože předmětem opakovaného projednání byla mimo jiné též změnová lokalita P10, které se týkají i tyto námitky.

Seznámil jsem se s obsahem námitek, které proti shora uvedené změně č. 4B ÚP Zlín a k oblasti P10 podal pan David Terna, kdy s těmito námitkami se plně ztotožňuji, a touto cestou se připojuji k námitkám shora identifikovaného podatele a jejich obsah je obsahem této námitky, a proto žádáme o jejich řádné vypořádání.

**Rozhodnutí o námitce:**

**Námitka se zamítá.**

**Vypořádání viz David Terna výše.**

**29. Tomáš Zajíc a Mgr. Veronika Zajícová**

Námitka ze dne 30. 8. 2023

Dotčené pozemky: p. č. st. 925, p.č. 410/20, p.č. 409/1, p.č. 410/5 a p.č. 410/1a vše k. ú. Mladcová

Oblast dotčená námitkou: změnová lokalita P10 (2,66 ha) - plocha BI č. 1159

Tímto podáváme jako Vlastníci shora uvedených nemovitostí námitku proti návrhu změny č. 4B územního plánu Statutárního města Zlína, a to v zákonné lhůtě 7 dní ode dne opakovaného veřejného projednání změny územního plánu. Tato námitka je plně přípustná, protože předmětem opakovaného projednání byla mimo jiné též změnová lokalita P10, které se týkají i tyto námitky.

Seznámil jsem se s obsahem námitek, které proti shora uvedené změně č. 4B ÚP Zlín a k oblasti P10 podal pan David Terna, kdy s těmito námitkami se plně ztotožňujeme, a touto cestou se připojujeme k námitkám shora identifikovaného podatele a jejich obsah je obsahem této námitky, a proto žádáme o jejich řádné vypořádání.

**Vypořádání viz David Terna výše.**

**30. Mgr. Eliška Jarošová**

Námitka ze dne 30. 8. 2023

Dotčené pozemky: p. č. st. 1110 a p.č. 426/2, vše zapsáno na LV č. 2564, pro obec Zlín, k. ú. Mladcová u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín

Oblast dotčená námitkou: změnová lokalita P10 (2,66 ha) - plocha BI č. 1159

Tímto podávám jako Vlastník shora uvedených nemovitostí námitku proti návrhu změny č. 4B územního plánu Statutárního města Zlína, a to v zákonné lhůtě 7 dní ode dne opakovaného veřejného projednání změny územního plánu. Tato námitka je plně přípustná, protože předmětem opakovaného projednání byla mimo jiné též změnová lokalita P10, které se týkají i tyto námitky.

Seznámil jsem se s obsahem námitek, které proti shora uvedené změně č. 4B ÚP Zlín a k oblasti P10 podal pan David Terna, kdy s těmito námitkami se plně ztotožňuji, a touto cestou se připojuji k námitkám shora identifikovaných podatelů a jejich obsah je obsahem této námitky, a proto žádám o jejich řádné vypořádání.

**Rozhodnutí o námitce:**

**Námitka se zamítá.**

**Vypořádání viz David Terna výše.**

**31. CHERIA STAR, a.s.,**

Námitka ze dne 31. 8. 2023

Dotčené pozemky: p.č. st. 1051, p.č. st.1052, p.č.407/3, p.č. 407/8, p.č. 407/9, p.č. 407/10, p.č. 408/2, p.č. 409/1, p.č. 410/ a p.č. 410/1 vše v k. ú. Mladcová

Oblast dotčená námitkou: změnová lokalita P10 (2,66 ha) - plocha BI č. 1159

Tímto podávám jako Vlastníci shora uvedených nemovitostí námitku proti návrhu změny č. 4B územního plánu Statutárního města Zlína, a to v zákonné lhůtě 7 dní ode dne opakovaného veřejného projednání změny územního plánu. Tato námitka je plně přípustná, protože předmětem opakovaného projednání byla mimo jiné též změnová lokalita P10, které se týkají i tyto námitky.

Seznámil jsem se s obsahem námitek, které proti shora uvedené změně č. 4B ÚP Zlín a k oblasti P10 podal pan David Terna, kdy s těmito námitkami se plně ztotožňujeme, a touto cestou se připojuji k námitkám shora identifikovaných podatelů a jejich obsah je obsahem i této námitky, a proto žádám o jejich řádné vypořádání.

**Rozhodnutí o námitce:**

**Námitka se zamítá.**

**Vypořádání viz David Terna výše.**



### **32. Ing. Lucie Lišková**

Námítka ze dne 30. 8. 2023

Dotčené pozemky: p. č. st. 969 a p.č. 442/7, vše zapsáno na LV č. 954, pro obec Zlín, k. ú. Mladcová u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín

Oblast dotčená námitkou: změnová lokalita P10 (2,66 ha) - plocha BI č. 1159

Tímto podávám jako Vlastník shora uvedených nemovitostí námitku proti návrhu změny č. 4B územního plánu Statutárního města Zlína, a to v zákonné lhůtě 7 dní ode dne opakovaného veřejného projednání změny územního plánu. Tato námitka je plně přípustná, protože předmětem opakovaného projednání byla mimo jiné též změnová lokalita P10, které se týkají i tyto námitky.

Seznámil jsem se s obsahem námitek, které proti shora uvedené změně č. 4B ÚP Zlín a k oblasti P10 podal pan David Terna, kdy s těmito námitkami se plně ztotožňuji, a touto cestou se připojuji k námitkám shora identifikovaných podatelů a jejich obsah je obsahem této námítky, a proto žádám o jejich řádné vypořádání.

**Rozhodnutí o námitce:**

**Námítka se zamítá.**

**Vypořádání viz David Terna výše.**

### **33. Spolek za zdravé životní prostředí - Vršava (dále jen "Spolek")**

Námítka ze dne 29. 8. 2023

#### **I.**

##### **Úvod**

1. Dne 20. 7. 2023 byl na úřední desce statutárního města Zlín, IČO: 002 83 924, náměstí Míru 12, 760 01 Zlín, vyvěšen k nahlédnutí návrh změny č. 4B územního plánu Zlína („Návrh změny ÚP“), přičemž veřejné projednání Návrhu změny ÚP proběhlo dne 23. 8. 2023.

2. Podatel je spolkem, jenž dlouhodobě působí v lokalitě Vršava a sdružuje její obyvatele za účelem dosažení příznivého životního prostředí ve Zlíne, zejména Vršavě („Spolek“), jeho jednotliví členové v lokalitě Vršavy dlouhodobě žijí a vlastní v ní nemovitosti.

3. V Návrhu změny ÚP dochází k výraznému zásahu do ochrany životního prostředí v lokalitě Vršava, zejména vymezením plochy dopravní infrastruktury DS 1195 a jeho dopadu do lokálního biokoridoru ÚSES č. 200113, tvořící zároveň významnou plochu krajinné zeleně - zelené klíny („Biokoridor“) a současně i zábořem kvalitní zemědělské půdy v Lokalitách bydlení 1185.

4. Mimo výše uvedené se v Návrhu změny ÚP vymezují dvě nové lokality pro bydlení (BI) označené jako 1185a a 1185b („Lokality bydlení 1185“). Budou-li Lokality bydlení 1185 vymezeny nastane zábor kvalitní zemědělské půdy v těchto lokalitách, čímž bude opět zasažena ochrana životního prostředí. Vymezením těchto Lokalit bydlení 1185, které se nacházejí v těsné blízkosti nemovitostí členů Spolku, budou opět dotčena práva členů spolků na kvalitní životní prostředí a budou omezeni v užívání svých nemovitostí, tj. konkrétně intenzifikaci okolní dopravy a tím spojeným hlukem, vibracemi a znečištěním stávajících pozemních komunikací, dále v narušení soukromí a snížení pohody bydlení vedoucí k snížení hodnoty vlastněných nemovitostí členů Spolku.

5. Současně budou členové Spolku ohroženi zhoršenou bezpečnostní situací a plynulostí provozu na pozemních komunikacích na Vršavě, které nejsou stavěny na zvýšenou dopravní obsluhu z Lokalit bydlení 1185. Podatel se dále obává, že celkovým dopravním propojením části Jižních svahů s Vršavou přes plochu DS 1195, by se pro obyvatele Jižních svahů zkrátila dojezdová dráha do některých částí města (např. do obchodního domu Kaufland, sportovního areálu Vršava, tenisového areálu, zábavního centra Galaxie apod.), čímž by negativní vlivy dopravy byly ještě více umocněny.

6. Podatel proto podává k Návrhu změny ÚP tyto námitky ve smyslu § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

#### **II.**

##### **Shrnutí námitek podatele k Návrhu změny ÚP**

7. Podatel s Návrhem změny ÚP nesouhlasí a podává námitky detailněji upřesněné v následujících člancích, které lze shrnout následovně:

- a) přerušení Biokoridoru plochou DS 1195 není vůbec odůvodněno a nejsou řešeny dopady na funkčnost daného Biokoridoru (viz čl. III níže);
- b) převažující veřejný zájem na záboru půdy s II. třídou ochrany není náležitě odůvodněn; rebonifikace vykazuje známky účelovosti (viz čl. IV níže);

c) dopravní obsluha Lokalit bydlení 1185 není rozdělením této lokality na dvě části 1185a a 1185b vyřešena, jelikož stále existuje možnost vzájemného dopravního propojení obou částí, a to zejména propojení Jižních svahů s ulicí Horní Vršava VIII; podmínka zakazující propojení Jižních svahů s ulicí Horní Vršava VIII je zcela lichá a prakticky by přijetím Návrhu změny ÚP byla okamžitě porušena; podatel zároveň rozporuje skutečnost, zda je v aktuální podobě vymezená pozemní komunikace jižně od plochy 1185a schopna obsloužit tuto plochu včetně sousední plochy BI 940 (viz čl. V níže);

d) účelové, nadhodnocené a nepřezkoumatelné expertní vyjádření, které nereflektuje předpokládaný vývoj využití zastavitelných ploch; Návrh změny ÚP navíc nestanovuje žádnou etapizaci pro Lokalitu bydlení 1185, i když tvoří pouhý převis nabídky dle expertního vyjádření (detailněji viz čl. VI níže);

e) Návrh změny ÚP: (i) neodůvodňuje a neanalyzuje stávající využití zastavitelných ploch; (ii) neuvádí argumenty, které by odůvodňovaly upřednostnění vymezení Lokalit bydlení 1185 v části Vršava namísto jiné části ve městě Zlín; a (iii) nebere v potaz, že lokalita Vršavy nabízí stále značný počet zastavitelných ploch, které za uplynulé roky byly zastavěny jen velmi pomalu (viz čl. VII níže);

f) opakované vymezování Lokalit bydlení 1185, i přes zamítavá rozhodnutí správních soudů vykazuje známky diskriminace a libovůle pořizovatele (viz čl. VIII níže).

### III.

#### Přerušení lokálního biokoridoru č. 200113 plochou DS 1195

8. S ohledem na zásah do životního prostředí se podatel vyjadřuje k ploše dopravní infrastruktury DS 1195 a jejího dopadu do lokálního biokoridoru ÚSES č. 200113, tvořící zároveň významnou plochu krajinné zeleně - zelené klíny, která se řadí mezi zeleň se zvýšenou ochranou. Jako nepřístupné lze označit dle podmínek územního plánu jakékoliv využití této plochy, které by narušilo jeho hlavní funkci.

9. Podle § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, je ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků, přičemž jejich ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se má podílet i obce a stát. Z toho vyplývá, že by měl být dostatečně odůvodněn každý jednotlivý zásah do tohoto systému podpořený stanoviskem příslušného dotčeného orgánu. Podle podatele však chybí jakékoliv vyjádření nebo stanovisko dotčeného orgánu k narušení Biokoridoru, protože není narušení řešeno ani v rámci posouzení SEA.

10. I přes výše uvedené Pořizovatel v Návrhu změny ÚP Biokoridor přerušil plochou DS 1195. V odůvodnění Návrhu změny ÚP neexistuje žádné vysvětlení tohoto zvoleného řešení, a dokonce ani žádné vyhodnocení vlivu řešení na funkčnost Biokoridoru. Podle podatele bude přerušením Biokoridoru výrazně narušena jeho funkce, což bude mít nezanedbatelný vliv na životní prostředí a ochranu přirozeného genofondu v této lokalitě.

**11. Podatel požaduje doplnit odůvodnění narušení Biokoridoru plochou DS 1195 včetně vyjádření nebo stanoviska příslušného dotčeného orgánu k narušení Biokoridoru**

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitce se vyhovuje**

##### **Odůvodnění:**

Přesto, že plocha DS 1195 byla navržena právě na základě dohody učiněné městem se zástupcem "Spolku" pro obsluhu plochy BI 1185b, je z návrhu vypuštěna. Nedojde tak k přerušení lokálního biokoridoru ÚSES č. 200113. K navrženému křížení je nutno pro vysvětlení správnosti tohoto řešení uvést, že dle Metodiky vymezování územního systému ekologické stability MŽP (03/2017) těleso silnice fakticky významnější bariéru nepředstavuje. Místní komunikace jsou v řadě případů nevyhnutelně příčinou prostorové nespojitosti vymezení ÚSES. Pro minimalizaci vlivu prostorových nespojitostí na funkčnost ÚSES je žádoucí, aby plochy prostorových nespojitostí byly v rámci možností co nejmenší (křížení přednostně v trasách biokoridorů, ve směrech co nejbližších kolmému křížení (průchody komunikací biocentry jen ve zcela nevyhnutelných případech a v co nejkratším úseku) a aby byly jednotlivé skladebné části ÚSES fragmentovány v nejnižší možné míře (minimalizace rozdělení jednotlivých biocenter a biokoridorů sítě komunikací). Podélné rozdělení biokoridorů komunikacemi (stávajícími i navrženými) je nežádoucí.

V rámci plochy DS 1195 došlo ke křížení lokálního biokoridoru ÚSES 200113, zároveň jde o křížení příčné. Zabezpečení funkce prvku ÚSES nebyla narušena. Vzhledem k této skutečnosti byla i v SEA uvedena skutečnost, že je část plochy prvku ÚSES převedena do plochy DS 1195, ale protože nebude funkčnost prvku ÚSES narušena, není více tato problematika rozvedena.

### IV.

#### Zábor zemědělského půdního fondu

12. Z odůvodnění Návrhu změny ÚP vyplývá, že se Lokality bydlení 1185 a současně i plocha DS 1195 budou nacházet na zemědělské půdě, která je zařazena do II. a IV. třídy ochrany. Zároveň došlo oproti minulým návrhům územního plánu k rebonitaci půdy v Lokality bydlení 1185, které se překlasifikovaly většinou z II. třídy ochrany do IV. třídy ochrany.

13. Podatel považuje za zvláštní, že zrovna v Lokality bydlení 1185 byla půda překlasifikována velmi znatelně z II. třídy ochrany do IV. třídy, což podle podatele vykazuje znaky účelového rozhodnutí ve prospěch dlouhodobě odmítaným plochám Lokality bydlení 1185.

14. Ačkoliv se většina plochy Lokality bydlení 1185 má nacházet ve IV. třídě ochrany, nelze stále opomenout onu část nacházející se v II. třídě ochrany, pro niž platí podmínka, že její odejmutí lze uskutečnit pouze za předpokladu existence výrazně převažujícího jiného veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

15. Odůvodnění Návrhu změny ÚP se snaží s touto zákonnou podmínkou vypořádat tím, že v něm několikrát vyzdvihuje převažující část půdy Lokality bydlení 1185 zařazenou ve IV. třídě, avšak dostatečně se nevěnuje části půdy ve II. třídě ochrany, jejíž zábor by měl tvořit hlavní část odůvodnění. K tomu podatel odkazuje na zjevný rozpor mezi textovou částí Návrhu změny ÚP a grafickou částí Návrhu změny ÚP, konkrétně výkresu B3 předpokládaný zábor půdního fondu, v němž jsou půdy obou Lokality bydlení 1185 zařazeny mezi IV. třídu ochrany zemědělského půdního fondu. Z textové části a veřejně dostupných zdrojů však vyplývá, že část půdy (0,37 ha) v lokalitě 1185a se řadí mezi půdu II. třídy ochrany.

16. Pořizovatel Návrhu změny ÚP v komplexním zdůvodnění předpokládaných záborů ZPF, uvádí několik argumentů, na jejichž základě má převážit veřejný zájem pro zábor půdy v II. třídě ochrany, avšak argumenty lze většinou shrnout jako požadavek potřeby dalších zastavitelných ploch pro bydlení. Jak však uvedl podatel výše, potřebnost Lokality bydlení 1185 je přinejmenším značně pochybná a nedůvodná. Odpadnutím tohoto argumentu v podstatě nemůže výrazně převážit veřejný zájem na vymezení Lokality bydlení 1185 nad veřejným zájmem ochrany zemědělské půdy.

17. **Podatel požaduje, aby bylo náležitě doplněn převažující veřejný záměr nad veřejným záměrem na zachování a ochranou zemědělské půdy a pozemky v ochraně II. třídy nebyly vymezeny k zastavění.**

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námítka se zamítá**

##### **Odůvodnění:**

Je zcela legitimní, že vlastníci pozemků v části návrhové plochy č. 1185a požádali Státní pozemkový úřad o to, aby prověřil bonitu půdy na jejich pozemcích, které byly před rokem 2011 ve III. třídě ochrany a najednou se ocitly ve třídě ochrany II. Na základě žádosti o posouzení změny zařazení bonity zemědělských půd na 9 konkrétně označených pozemcích v katastrálním území Zlín (lokalita Vršava) k posouzení půdního profilu bylo Státním pozemkovým úřadem zjištěno, že návrh na změny BPEJ byl opodstatněný a to tak, že pozemky byly nakonec převedeny do třídy **ochrany IV**. Plocha 1185a a 1185b má celkovou výměru 2,42 ha, z toho pouze část (0,37 ha) z plochy BI 1185a je tvořena půdou zařazenou do II. třídy ochrany, zbývající část je tvořena půdou zařazenou do IV. třídy ochrany. Území dotčené navrhovanou změnou již bylo z hlediska zásad ochrany ZPF opakovaně posuzováno v rámci předcházejících řízení podle ustanovení § 5 zákona. Ministerstvo životního prostředí podrobně posoudilo předkládaný záměr možného využití vymezené plochy pro bydlení ve vazbě na podmínky stanovené primárně zákonem a též ve vazbě na konkrétní stav dotčených pozemků zjištěný při opakovaně prováděném šetření na místě samém. Přihlédlo přitom i ke svým odborným znalostem problematiky ochrany ZPF (včetně posouzení skutečné kvality půdy některých dotčených pozemků). Bylo zohledněno, že větší část dotčené plochy je již v současné době tvořena půdou zařazenou do IV. třídy ochrany, která je využitelná pro výstavbu. Část vymezené plochy s pozemky tvořenými půdou evidovanou ve II. třídě ochrany **přitom tvoří enklávu** mezi pozemky s půdou IV. třídy ochrany a stávající zástavbou na lokalitě Horní Vršava VII. Lze předpokládat, že bude docházet k odnímání jen nejnútnejší plochy ZPF a na zbývajících výměrách půdy bude možno využívat její zvýšené ochrany k produkčním schopnostem formou zahrad. Vyloučení části plochy tvořené půdou zařazenou do II. třídy ochrany (a to právě z důvodu její zvýšené ochrany) z ploch bydlení by znamenalo, že by se jednalo o řešení, které by bylo v rozporu s podmínkou ustanovení § 4 odst. 1 písm. c) zákona (tj. došlo by k nežádoucímu narušení organizace ZPF, na předmětné lokalitě by tak vznikla enkláva ZPF o výměře 0,37 ha mezi zastavěným územím a zastavitelnou plochou). **Nutno podotknout, že v současné době jsou stejně pozemky této části plochy již oploceny a zjevně jsou využívány jako zázemí některým stávajícím rodinným domům z lokality Horní Vršava VII.** Veřejným zájmem je, aby byla na území krajského města naplněna potřeba dostupných ploch vymezených pro možnost bydlení, což je dokladováno nedostatkem ploch pro bydlení a zájmem politické reprezentace města na maximálním růstu obyvatel a to až na 100 tis. viz "Strategický plán města Zlína", který je zveřejněn na <https://www.zlin.eu/strategie-rozvoje-statutarniho-mesta-zlina-do-roku-2030-zlin-2030>.

Odůvodnění zaboru II. třídy ochrany bylo v tomto smyslu doplněno.  
Mezi grafickou a textovou částí není rozpor. Čáry BEPEJ jsou pouze překryté.

## V.

### Dopravní obsluha Lokalit bydlení 1185

18. Návrh změny ÚP řeší dopravní napojení Lokalit bydlení 1185 tak, že 1185a má být obsluhována ze stávající plochy ulice Horní Vršava VIII, druhá část 1185b bude napojena na novou plochu dopravní (DS 1195) vedoucí z Jižních Svahů. Podstatou navrhovaného řešení je, že nedojde k celkovému propojení silniční sítě obou částí Lokalit bydlení 1185. Na části pozemku 3732/1, k.ú. Zlín, má potom být vymezena stabilizovaná plocha DS zachycující vybudovanou stávající pozemní komunikaci. Toto řešení mělo plně vyhovět podmínkám z rozsudků Krajského soudu v Brně (č. j. 63 A 2/2018-105) a Nejvyššího správního soudu (č. j. 5 As 373/2018-89), které konstatovaly že napojení obou částí lokalit přes jednu pozemní komunikaci (umísťované na tehdejších plochách P 1079 a P 1078) je nedostatečné. Územní plán navíc neřešil dostatečně toto neuspokojivé řešení, ani se nevěnoval nedostatečné technické infrastruktuře v okolí této komunikace a nepříznivým geologickým a hydrogeologickým poměrům.

19. Dle názoru podatele vůbec neřeší tato navrhovaná dopravní koncepce problémy uvedené ve výše uvedených rozsudcích a nadále přetrvávají problémy v nich řešené. Především neexistuje v Návrhu změny ÚP žádná záruka toho, aby v budoucnu skutečně nedošlo k dříve navrhovanému celkovému propojení Lokalit bydlení 1185 na stávající kapacitně nedostatečnou komunikační síť Vršavy. Obě části Lokalit bydlení 1185 jsou vzájemně propojitelné, Návrh změny ÚP nepoužil žádný nástroj, kterým by tyto dvě plochy navrhoval oddělit i přímo v území. Pouhé grafické oddělení obou částí ještě neznamená, že po zastavění obou částí se předmětné Lokality bydlení 1185 nebudou chovat jako jedna lokalita. Tento fakt navíc umocňuje skutečnost, že prakticky všechny pozemky tvořící plochu 1185b jsou vlastněny jedním investorem, který může snadněji nastavit celkové zastavění této plochy včetně dopravního propojení s vedlejší částí 1185a.

20. Nelze také odhlédnout od skutečnosti, že ve stávajícím územním plánu po změně č. 5 se mezi nově návrhovou plochou DS 1195 a nově vymezenou stabilizovanou plochou DS nachází již stabilizovaná plocha DS.

21. Podmínka „bez propojení dopravy na ulici Horní Vršava VI“ týkající se nově vymezené plochy DS 1195 je proto naprosto lichá, protože vymezením této nové plochy dojde k faktickému dopravnímu spojení na ulici Horní Vršava VIII. Podatel má dále za to, že tato podmínka není použitelná pro rozhodování v území v rámci navazujících řízení. V Návrhu změny ÚP proto nic nebrání tomu, aby bylo vydáno povolení pro vybudování pozemní komunikace, která spojí lokalitu 1185b s ulicí Horní Vršava VIII.

22. Nově vymezená stabilizovaná plocha DS, která má odrážet faktické vybudování pozemní komunikace v území, není dále v odůvodnění Návrhu změny ÚP nijak řešena. Zejména neřeší Návrh změny ÚP, zda tato pozemní komunikace je dostačující pro obsluhu i pouhé části Lokalit bydlení 1185 v podobě části 1185a. Podatel upozorňuje na skutečnost, že zmíněná vybudovaná pozemní komunikace nedodržuje minimální šířku veřejného prostranství dle § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Pozemní komunikace je navíc ve stavu bez potřebné technické infrastruktury především bez řádné kanalizace a řešení odtokových poměrů. Navíc tato pozemní komunikace bude muset obsluhovat i část plochy BI 940 vůbec nesplňuje minimální šířku veřejného prostranství nedostatečné technická infrastruktura, neřeší se jak tato komunikace zvládne obslužit 1185a a zároveň i část plochy BI 940, což Návrh změny ÚP rovněž vůbec nezohledňuje. Podatel má za to, že pořizovatel nemůže ignorovat podmínky a problémy vyřčené ve výše uvedených rozsudcích NSS a Krajského soudu v Brně (tj. č. j. 63 A 2/2018-105 a č. j. 5 As 373/2018-89) jenom proto, že plocha dopravní infrastruktury na pozemku parc. č. 3732/17 a 3732/1, k.ú. Zlín má být plochou stabilizovanou.

23. Za předpokladu, že by byla shledána potřeba vymezení Lokalit bydlení 1185, podatel požaduje, aby podmínka zakazující přímé napojení části lokality 1185b na ulici Horní Vršava VIII byla stanovena přímo v rámci stanovení podmínek využití této předmětné lokality. Podobnou podmínku potom požaduje vymežit i u lokality 1185a ve vztahu k dopravnímu napojení DS 1195. Dále podatel požaduje zřídit některou z ploch zeleně, aby došlo k reálnému u vytvoření bariéry mezi plochou 1185a a 1185b, čímž také budou nahrazeny negativní vlivy na životní prostředí v této lokalitě způsobené vymezením Lokalit bydlení 1185. V neposlední řadě potom podatel požaduje, aby byla zřízena plocha zeleně umožňující vstup pouze pro pěší a cyklistiku v rámci části pozemku parc. č. 3732/1 mezi plochou DS 1195a nově vymezenou stabilizovanou plochou DS, kde se v současnosti nachází údajně stabilizovaná plocha dopravní infrastruktury.

### **Rozhodnutí o námitce:**

**Námítce se částečně vyhovuje v části vypuštění plochy DS 1195 v ostatních bodech se zamítá**

### Odůvodnění:

K navržené ploše dopravy DS 1195 pořizovatel uvádí, že k ní bylo udělené záporné stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, mimo jiné i pro to, že do území komunikace vede. Z návrhu změny č.4B je vypuštěna. Spolu s ní je z návrhu vypuštěna i plocha bydlení BI 1185b, která na ni byla napojena. Tato plocha bude nově napojena na stávající dopravní systém a jelikož se jedná o podstatnou úpravu bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rámci změny č. 4C.

Plocha dopravy DS 1195 byla navržena na základě dohody učiněné městem na jednání zastupitelstva se zástupcem "Spolku" panem Dušanem Žouželkou přesto, že je pořizovatel přesvědčen o dostatečnosti stávajícího dopravního napojení. Město tak chtělo projevit dobrou vůli občanům této části a ukončit vleklé spory, které se zde vedou. Přesto, že namítající sami požadovali dopravní obsluhu řešit tímto způsobem, nakonec proti ní sami brojí s odůvodněním, že se jedná o propojení Jižních Svahů s Vršavou. Tato spekulace je naprosto nepodložená, když samotný návrh územního plánu jednoznačně konstatuje, že komunikace je navržena pouze k obsluze ploch BI č. 1185b a RH č. 486 a to bez propojení na ulici Horní Vršava VIII. Není zřejmé, jaký nástroj měl územní plán použít pro to, aby k propojení nedošlo. Zástupci "Spolku" bylo vysvětleno, že územní plán takové nástroje nemá a požadovaný návrh plochy zeleně mezi stávající a navrhovanou plochou dopravy nic neřeší, neboť plochy sídelní zeleně Z\* připouští realizaci související dopravní a technické infrastruktury a navrhovat zde vodní plochu je nedůvodné. Dále bylo vysvětleno, že toto lze řešit dopravním značením nebo fyzickou překážkou (sloupky) až v rámci stavebního řízení nebo přímou dohodou s majitelem komunikace, kterým je město. Územní plán je koncepční dokument nikoli realizační a takováto opatření nemůže navrhovat! Podatelé se snaží projektovat a předjímat řešení v době, kdy ani není zřejmé, kolik domů zde nakonec bude stát. Pořizovatel disponuje rozsudkem Krajského soudu v Brně, který obdržel pod spis. zn. č.j. 64 A 1/2021, ze kterého vyplývá, že „obecné otázky dopravního napojení nově navrhované plochy územní plán řešit musí, ale toliko v té rovině, zda nějaké dopravní napojení připadá v dané lokalitě v úvahu, tedy zda je do budoucna realizovatelné. Podrobné řešení otázek týkajících se podoby obce, jejího fungování, vzhledem ulic či konkrétním vymezením dopravního a technického napojení lokality upravené v územním plánu (resp. jeho změny) ovšem územní plán neřeší a ani ze zákona řešit nemůže, neboť jak vyplývá z ust. §43 odst. 3 stavebního zákona územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí“.

S tímto konstatováním soudu se pořizovatel plně ztotožňuje. K navrhované ploše BI 1185a komunikace vede, v území se nachází taktéž sítě technické infrastruktury voda, kanalizace, plyn, což dokladuje koordinační výkres. Mimo jiné celé území bylo prověřeno zaevidovanou územní studií, která byla projednána s dotčenými orgány a byla podkladem pro vymezení ploch bydlení a slouží jako podklad pro rozhodování. Řešení konkrétních podmínek pro napojení dopravní a technické infrastruktury a umístění rodinných domů v předmetné lokalitě je pak úkolem územního řízení. Ke konkrétnímu záměru se pak vyjadřují dotčené orgány státní správy. Ty posoudí stav v území s ohledem na posuzovaný záměr a v případě potřeby stanoví podmínky pro realizaci posuzovaného záměru.

Šířka stávající příjezdové komunikace 5,5 m, která vede k ploše BI 1185a je více než dostačující a splňuje podmínky normy ČSN 736110. Parametry příjezdu byly konzultovány nad rámec také s Policií ČR – dopravním inspektorátem, který k dané problematice uvádí: „po posouzení situace na místě samém a po zhodnocení našich dosavadních zkušeností se zónami s dopravním omezením (zóna 30), je po úpravě napojení v křižovatce s ul. Horní Vršava VII., dle našeho názoru napojení lokality možné. Podrobné řešení (v souladu s ČSN a příslušnými TP) bude předmětem další projektové dokumentace. Parametry ul. Horní Vršava VII. jsou až po napojení na ul. Sokolská (sil. II/490) vyhovující“.

Vedení sítě k navržené ploše bydlení BI 1185a bylo taktéž prověřeno územní studií zveřejněnou na webových stránkách města a je předmětem územního řízení. Územní plán sice řeší koncepci technické infrastruktury, ale ne v podrobnosti, která je určena regulačnímu plánu a územnímu rozhodnutí. Ostatně podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují umístit související technickou a dopravní infrastrukturu v každé zastavitelné ploše.

Co se týká "nově" vymezené stávající komunikace, tak ta není vymezována s tím, že by chtěl pořizovatel ignorovat výše uvedené rozsudky soudu. Je vymezena v území jako stávající plocha DS, protože dle katastru nemovitostí se jedná o ostatní komunikaci v majetku města. K § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., lze v souladu se závěry judikatury správních soudů konstatovat, že nespadá primárně do územního plánování, nýbrž až do navazujících řízení. Požadavek na šířku osmi metrů se nadto vztahuje na šířku veřejného prostranství jako celku, nikoli na samotnou pozemní komunikaci. Tu upravuje § 20 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. tak, že požaduje šířku minimálně 2,5 metru. Předmetná obecní komunikace je přitom široká 3 metry a citovaným požadavkům plně vyhovuje. Realizaci veřejného prostranství potřebné šířky umožňují okolní pozemky, které jsou doposud nezastavěné.

Obsluhu plochy BI 940 již nyní zajišťuje pozemní komunikace na ulici Horní Vršava VII v části západně od jejího křížení s ulicí Horní Vršava VIII. Vzhledem k tomu, že tato část pozemní komunikace je přivedena až k nově vymezené stabilizované ploše DS nacházející se mezi plochou BI 940 a 1185a, připadá tak v úvahu možnost zajistit dopravní

nápojení plochy 1185a též jejím prostřednictvím.

Otázky týkající se (ne)dostatečnosti technické infrastruktury v okolí a (ne)příznivosti geologických a hydrogeologických poměrů je třeba nahlížet stejným způsobem, jakým Krajský soud v Brně ve shora uvedeném rozsudku nahlíží otázku dopravního napojení. V tomto smyslu je tak úkolem územního plánu řešit otázku technické infrastruktury v rovině, zda nějaké napojení na technickou infrastrukturu připadá v dané lokalitě v úvahu, tedy zda je realizovatelné. Jak je již uvedeno shora, takové napojení možné je. Podrobné řešení otázek týkajících se technické infrastruktury a geologických a hydrogeologických poměrů náleží pro svou podrobnost regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. Podkladem pro zpracování územního plánu jsou územně analytické podklady, které obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území z důvodů ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů a z vlastností území. Tyto analytické podklady jsou pravidelně aktualizovány a vyhodnocovány a nevyplývá z nich žádné omezení. Celý návrh změny byl posouzen v procesu SEA, což je vyhodnocení vlivů změny na životní prostředí a na udržitelný rozvoj. Ke změně bylo uděleno kladné stanovisko příslušného orgánu Odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Zlínského kraje KUZL 93573/2023.

**Požizovatel dále k výše uvedenému konstatuje v souladu s ustálenou judikaturou, že vymezení pozemků k zastavění, samo o sobě nezaručuje nikomu možnost na pozemku stavět. Vymezení pozemků jako zastavitelného v územním plánu je v územním řízení podmínkou nutnou nikoliv však postačující, opačný výklad regulace provedené územním plánem by vedl nutně k popření smyslu na územní plánování navazujících správních řízení. Otázku, zda lze konkrétní stavbu na konkrétním pozemku realizovat, je předmětem rozhodování ve správních řízeních, v nichž konkrétním osobám teprve vzniká veřejné subjektivní právo realizace stavby.**

## VI.

### Nedostatečné odůvodnění potřebnosti vymezení nového zastavitelného území účelovost expertního vyjádření

24. Z požadavků zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“) podle § 55 odst. 4 vyplývá, že: „*Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.*“ Posouzení potřebnosti lze dovodit z § 18 odst. 4 stavebního zákona, v němž je zakotven jeden z cílů územního plánování, v jehož rámci musí být ve veřejném zájmu chráněny a rozvíjeny hodnoty nejen kulturní a civilizační, avšak i přírodní, reprezentující především hodnoty ochrany krajiny a nezastavěného území. Vymezením nových ploch, ačkoliv nejsou potřebné, dochází k výraznému zásahu do životního prostředí a negativnímu ovlivnění kvality životního prostředí všech členů Spolku.

25. Podatel má za to, že pořizovatel nenaplnil požadavky stavebního zákona na náležitě prokázání potřeby nového vymezení Lokalit bydlení 1185, které podložil nepřesným a účelovým expertním vyjádřením a zároveň se nedostatečně věnoval aktuálnímu využití stávajících ploch převážně v okolí lokality Vršava, kde se nové Lokality bydlení 1185 umísťují.

26. Pořizovatel prokazoval potřebnost vymezení Lokalit bydlení 1185 na základě pořízeného „*Expertního vyjádření II k potřebě bytů a zastavitelných ploch pro bydlení ve statutárním městě Zlín, leden 2023*“, jehož zhotovitelem je společnost Institut regionálních informací, s.r.o., IČO: 255 85 991, se sídlem Chládkova 898/2, Žabovřesky, 616 00 Brno („Expertní vyjádření“). Podle Expertního vyjádření při realistické variantě rozvoje města bude zapotřebí vymezit cca 182 ha nových ploch pro bydlení, za předpokladu výstavby 60 % podílu bytů v rodinných domech a 40 % podílu bytů v bytových domech. Dále dle Expertního vyjádření se musí vytvořit minimálně 20% převisu nabídky zastavitelných ploch jako funkční rezervu za účelem narovnání trhu s nemovitostmi, tj. celkem se dle Expertního vyjádření má vymezit 216 ha nových zastavitelných ploch pro bydlení pro období 15 let.

27. Nejprve Expertní vyjádření konstatuje, že ve městě Zlín počet obyvatel stagnuje v počtu kolem 73 000 obyvatel. To potvrzují i data z Českého statistického úřadu, kdy počet obyvatel za posledních 5 let zůstal prakticky neměnný či má spíše lehce klesající trend. Expertní vyjádření považuje vývojový trend pro města Zlín za nepříznivý s pokračujícím trendem stárnutí jeho obyvatel. Tento parametr by měl být dle podatele shledán jako nejpodstatnější, protože nejlépe odráží budoucí požadavky bytové potřeby ve městě.

28. Expertní vyjádření zařazuje mezi významný prvek tzv. zalidněnost bytů spočívající v průměrném počtu lidí obývajících jeden byt. Tento prvek ukazuje, že průměrný počet v bytě se v posledních letech dramaticky snižuje, čímž má i přes stagnaci počtu obyvatel vyplývat další potřeba bytů. Tento fakt má umocnit i trend „*druhého bydlení*“, neboli trend neobydlených bytů.

29. V neposlední řadě se Expertní vyjádření věnuje odpadu bytů zapříčiněný technickým stárnutím některých bytů

a jejich další nevyužitelnosti. Do tohoto údaje se opět započítává i trend druhého bydlení. Odhad odpadu bytů pro následujících 15 let činí 1002 bytů.

30. Podatel zpochybňuje zejména tento odhadovaný odpad bytů uvedený v Expertním vyjádření. Podle něj nemá odpad bytů žádný nebo minimální vliv na počet zastavitelných ploch, neboť lze předpokládat, že tyto byty budou s největší pravděpodobností zrekonstruovány a přeměněny na nové byty. Z tohoto důvodu nebude odpad bytů ovlivňovat celkovou velikost zastavitelných ploch a neměl by mít vliv na výpočet potřeby nových zastavitelných ploch. Pokud má převažující část opadu bytů tvořit „druhé bydlení“, jak uvádí Expertní vyjádření na straně 18 a 19, nelze odhlédnout od skutečnosti, že „druhé bydlení“ je již zohledněno ve stanovené zalidněnosti bytů. Expertní vyjádření několikrát zmiňuje (např. na str. 15, 16, 20 nebo 26), že vývojový trend „druhého bydlení“ není snadné předvídat a chybí dostatečné podklady a analýzy k jeho vyhodnocení. Přesto byl Expertním vyjádřením stanoven odpad bytů v množství 1002, a to bez uvedení jakéhokoli podkladu a zdůvodnění.

31. Jak naznačil podatel výše, má značné pochybnosti ohledně zahrnutí údaje o 1002 bytů tvořících odpad do výpočtu potřeby nových bytů. Zároveň ještě podatel upozorňuje na fakt, že Expertní vyjádření nereflektuje možnost výstavbou nových bytů i bez nutnosti nových stavebních ploch, tedy prostřednictvím rozšíření již existujících budov, např. zvýšením podlažnosti nebo přístavbou. Expertní vyjádření tento trend pouze zmiňuje na str. 20, avšak nevyplývá z něj, zda byl trend zahrnut do výpočtů či nikoliv.

32. Expertní vyjádření dále počítá s tím, že bude zapotřebí vystavět až nových 2500 bytů, přičemž novou strukturu těchto bytů nastavuje Expertní vyjádření v poměru 2:3 pro bydlení v rodinných domech, u kterých lze navíc předpokládat, že v rámci jednoho bytového domu bude vymezeno několikánásobně více bytů než v domech rodinných. Podateli není známo, z jakého důvodu má nová výstavba být tvořena zejména bydlením v rodinných domech, když samotné Expertní vyjádření uvádí na str. 21, že podíl bytové zástavby v bytových domech v uplynulých letech přesahoval 50 %. Vzhledem k omezeným kapacitám pozemků by bylo jistě vhodnějším řešením, aby větší podíl bytů byl zajištěn v bytových domech, jejichž potřeba zastavitelné plochy je výrazně nižší než u rodinných domů, což ostatně potvrzuje Expertní vyjádření v tabulce na str.21. Podle podatele byl tento poměr účelově zvolen, aby byla uměle vytvořena potřeba nové zastavitelné plochy. Pokud by bylo poměr nové výstavby bytů zvolen v podílu 1:1, pak by dle výpočtu podatele bylo nutné vymezit pouze 160 ha nově zastavitelné plochy oproti 182 ha, se kterými počítá Expertní vyjádření.

33. Expertní vyjádření dospělo k názoru, že při potřebě výstavby 2500 bytů bude zapotřebí plocha o výši až 182 ha. Podle odůvodnění Návrhu Změny ÚP by tato plocha byla pokryta v územním plánu již dnes, aniž by muselo být v Návrhu Změny ÚP vymezena jediná plocha pro bytovou zástavbu, protože aktuální nabídka ploch pro bytovou zástavbu představuje dle odůvodnění (str. 58) 193,9 ha, přičemž po odečtení nově vymezených ploch dle Návrhu změny ÚP se bude jednat o 184,7 ha ploch.

34. Podle Expertního vyjádření musí být těmto nově vymezeným plochám připočten tzv. převis nabídky, a to pro nejistotu zastavitelnosti všech vymezených ploch z důvodu majetkoprávních komplikací, limitů technické infrastruktury nebo problémům se zakládáním staveb. K tomuto však podatel odkazuje na rozsudek NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, dle kterého:

- „Jestliže vlastník pozemků nacházejících se v ploše určené k zastavění nemá v úmyslu sám pozemky zastavět nebo umožnit třetím osobám jejich zastavění, není důvod považovat takovou plochu za nezastavitelnou. Otázku zastavitelnosti je totiž třeba řešit jako otázku faktickou, nikoliv s ohledem na soukromoprávní poměry k pozemkům a stanovisko vlastníka.“

Expertní vyjádření tak v rozporu s účelem výše uvedeného rozsudku NSS vytváří umělou potřebu nové zastavitelné plochy pro důvody, které nelze podle názoru podatele brát v potaz.

35. Krajský soud ve svém rozsudku ze dne 9. 10. 2018, č. j. 63 A 2/2018, kterým rušil předchozí změnu územního plánu města Zlín, navíc zdůraznil, že s ohledem na dlouhodobý odhad 10-15 let by bylo vhodnější zahrnout do územního plánu postupnou etapizaci pro tyto pozemky tvořící převis nabídky. Návrh krajského soudu se jeví jako logický krok a odpovídá cílům územního plánování a zásadám udržitelného rozvoje, jelikož by se upřednostňovala výstavba na již dříve vymezených plochách v územním plánu a postupně by se zaplňovaly oblasti, které tvoří pouhý převis nabídky.

36. Podatel považuje Expertní vyjádření se zohledněním jím uvedeným závěrům za účelově vytvořené a v určitých částech týkající se „druhého bydlení“ za nepřezkoumatelné. Expertní vyjádření je rovněž dle podatele značně nadhodnocené a nereflektuje reálný předpokládaný vývoj, což je opět v rozporu s Rozsudkem NSS:

- „předpokladem ovšem je, že potřeba rozvoje bude prokázána detailní a ucelenou analýzou stávajícího stavu (zejména možnosti využití stávajících ploch) a prognózy budoucího vývoje založené na realistických očekáváních.“

37. K tomu podatel poznamenává, že Expertní vyjádření bylo zřejmě ovlivněno vizí politické reprezentace města Zlína, jehož snaha o 100.000 obyvatelích v roce 2035 lze vzhledem k reálným očekáváním označit za utopickou a mimo jakékoliv reálné očekávání.

38. Podatel navrhuje, aby pořizovatel nechal zpracovat novou expertní analýzu, která nebude trpět uvedenými nedostatky a bude lépe odrážet potřebnost vymezení nových zastavitelných ploch. Zároveň požaduje v rámci Návrhu změny ÚP stanovit pro Lokality bydlení 1185 postupnou etapizaci výstavby.

#### Rozhodnutí o námitce:

##### **Námitce se částečně vyhovuje**

##### Odůvodnění:

Potřeba vymezení ploch pro bydlení byla odůvodněna na základě Expertního vyjádření II. K němu však pořizovatel obdržel řadu námitek a připomínek. Při jejich vyhodnocování bylo zjištěno, že některé použité údaje nebyly jednoznačně podepřeny dohledatelnými statistickými údaji, což by mohlo způsobit nepřezkoumatelnost výpočtu potřeby ploch bydlení. Z toho důvodu se pořizovatel rozhodl udělat výpočet znovu tak, aby byl zcela jednoznačný. Na základě doložených statistických údajů z ČSÚ o vývoji počtu obyvatel, bytů, zalidněností obydlých bytů, přírůstku neobydlých bytů a přírůstku bytů v zastavěném území **bylo konsistentně prokázáno**, že město Zlín pro svůj rozvoj do budoucna potřebuje další rozvojové plochy bydlení a to v poměru 48,6 % pro RD a 51,4 % pro BD. Celkem je potřeba vyčíslena na 328 ha ploch. Výpočet včetně odůvodnění je součástí odůvodnění změny 4B. Tento nový výpočet potřeby vymezení ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a na něm založené nové odůvodnění této potřeby nahrazuje výpočet potřeby dle Expertního vyjádření II a dosavadní odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení na Expertním vyjádření II založené, vyjma přílohy č. 2 Expertního vyjádření II, která se zabývá analýzou velikosti pozemku potřebného pro výstavbu RD. Příloha č. 2 Expertního vyjádření II zůstala podkladem pro nový výpočet potřeby ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a zůstává tak nadále součástí odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení.

Vzhledem k tomu, že pořizovatel vyhověl požadavku podatele na nový výpočet potřeby ploch bydlení, který s uvedenou výjimkou nahradil výpočty Expertního vyjádření II, přičemž nový výpočet nepracuje s údajem o odpadu bytů, pořizovatel námitky podatele v části týkající se odpadu bytů samostatně nevypořádává, neboť by to bylo nadbytečné.

Námitka podatele, že "druhé bydlení" je již zohledněno ve stanovené zalidněnosti bytů, je nesprávná. Zalidněnost se počítá z údaje o počtu obyvatel v bytech a údaje o počtu obydlých bytů. Jak uvedl ČSÚ ve svém vysvětlení ze dne 16.6.2022 s názvem "Neobydlený byt nemusí být prázdný", " *V souladu s evropskými definicemi bylo smyslem zjistit skutečné místo, kde lidé bydlí. Na formuláři, který obyvatelé při Sčítání 2021 vyplňovali, bylo proto požadováno, aby uvedli místo svého obvyklého bydliště (kde skutečně bydlí), kde mají svoji domácnost. Toto místo přitom nemuselo být shodné s adresou trvalého pobytu uvedenou v dokladech, na což byli respondenti při vyplnění upozorněni.* " Obydlým bytem je tedy skutečné místo, kde skutečně bydlí, kde mají svoji domácnost. Uvedené vysvětlení ČSÚ dále v jiné části uvádí: " *Stejně tak má řada rodin druhé bydlení mimo své trvalé bydliště a na víkendy odjíždí například na chalupu nebo do svého bytu na horách. A opět, byty v těchto nemovitostech se ve výsledcích sčítání mohou považovat za neobydlené, nicméně nejsou prázdné.* " Druhé bydlení je tak z hlediska ČSÚ součástí kategorie neobydlých bytů, byty druhého bydlení tak do výpočtu zalidněnosti nevstupují. Uvedené vyplývá též z metodických vysvětlivek ČSÚ ke SLDB 2021, kde je obydlý byt definován jako byt, ve kterém má alespoň jedna osoba obvyklý pobyt, a neobydlý byt jako takový, ve kterém nemá žádná osoba obvyklý pobyt.

Na základě námitek podatele pořizovatel v novém výpočtu na základě dat ČSÚ zohlednil též možnost výstavby nových bytů bez potřeby vymezení nových ploch.

V otázce poměru výstavby bytů v rodinných domech a v bytových domech vychází pořizovatel v novém výpočtu též z údajů ČSÚ, a to o dokončených bytech ve Zlíně za posledních 15 let. Z těchto údajů vyplývá, že z dlouhodobého hlediska činí výstavba bytů v rodinných domech 48,6 % dokončených bytů a výstavba bytů v bytových domech 51,4 % dokončených bytů. Z tohoto poměru pak pořizovatel vycházel při výpočtu potřeby ploch pro bydlení. Jde tak o poměr ještě o něco nižší než 1:1, jak jej v námitkách uvádí sám podatel.

Dle nového výpočtu potřeby ploch bude pro uspokojení potřeby předpokládaného přírůstku bytů do roku 2037 potřeba 328 ha ploch, je tak prokázána potřeba vymežit více než 100 ha nových zastavitelných ploch pro bydlení nad rámec aktuálně vymezených zastavitelných ploch pro bydlení. S ohledem na výsledek nového výpočtu a rozsah ploch bydlení nově vymezených touto změnou ÚP Zlín pořizovatel potřebu vytvoření tzv. převisu nabídky pro účely této změny ÚP Zlín nijak nezohledňoval, neboť by to bylo nadbytečné.

V části námitek týkající se převisu nabídky dále podatel argumentuje potřebou etapizace a odkazuje v této souvislosti na rozsudek Krajského soudu v Brně č.j. 63 A 2/2018. Dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, obsahuje územní plán etapizaci, pokud je to účelné, jde tak o náležitost fakultativní nikoliv povinnou. Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 4.9.2020, č.j. 5 As 194/2019-32, uvedl, že „*tzv. etapizace neboli stanovení pořadí provádění změn v území je jedním z úkolů územního plánování a představuje fakultativní náležitost územního plánu; to znamená, že územní plán*



nebo jeho změna v textové části obsahovat etapizaci může, ale nemusí – a to vždy v závislosti na tom, zda je to účelné, či nikoli. Zmíněný korektiv v podobě účelnosti etapizace má za cíl eliminovat negativní vlivy nutně spojené s rozsáhlými změnami v území. A jde-li o změny dané výstavbou, umožňuje etapizace stanovit racionální časový a funkční rámec budoucí plánované výstavby s cílem „zabránění chaotické výstavbě ihned a všude“.

Stanovení etapizace pro účely zabránění výstavbě ihned a všude nebo též pro účely zamezení vzniku nezastavěných proluk či obtížně přístupných enkláv ZPF by pro plochy č. 1185a a 1185b z hlediska jejich relativně malé rozlohy nebylo účelné, neboť ve smyslu shora uvedeného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 4.9.2020, č.j. 5 As 194/2019-32, nejde o rozsáhlou změnu v území. Rozloha uvedených ploch činí 2,53 ha, svou východní částí přiléhají ke stabilizované ploše BI, a dle územní studie, jejíž výsledky musí být v rámci územního řízení zohledněny, se v předmětné lokalitě počítá s umístěním pouze 22 rodinných domů. Ve shora citovaném rozsudku ze dne 4.9.2020, č.j. 5 As 194/2019-32, dospěl Nejvyšší správní soud k závěru, že stanovení etapizace v souvislosti s budoucí výstavbou na zastavitelných plochách o celkové společné rozloze cca 6,5 ha z důvodu obavy ze vzniku nezastavěných proluk či enkláv obtížně přístupného zemědělského půdního fondu, není účelné. S ohledem na zhruba třetinovou rozlohu plochy č. 1185a a 1185b oproti společné zastavitelné ploše řešené v označeném rozsudku Nejvyššího správního soudu, zde o to víc platí totožný závěr vyjádřený v označeném rozsudku, že jakákoliv větší proluka zde vzniknout nemůže, resp. nemůže být větší než proluka mezi jednotlivými domy, jejichž výstavba bude postupně probíhat, přičemž v podstatě totéž se týká i enkláv obtížně přístupného zemědělského půdního fondu, které zde s ohledem na konkrétní poměry v území nemohou vzniknout. S ohledem na skutečnost, že etapizace není v rámci územního plánu stanovena pro žádnou z územním plánem vymezených ploch, nebylo by stanovení etapizace ve vztahu k ploše č. 1185 proporcionální vzhledem ke všem ostatním plochám, které etapizací omezeny nejsou, čímž by došlo k nepřipustnému zásahu do práv vlastníků pozemků v plochách č. 1185a a 1185b.

## VII.

### Nedostatečné odůvodnění potřebnosti vymezení nového zastavitelného území - nepřihlídnutí k zastavitelným plochám v okolí Vršavy

39. Pořizoval v odůvodnění Lokalit bydlení 1185 konstatuje, že novelou č. 225/2017 Sb. stavebního zákona již není požadováno, aby pořizovatel změny územního plánu musel prokazovat nemožnost využití jiných zastavitelných lokalit, které jsou již v územním plánu vymezeny. Podatel s tímto tvrzením nesouhlasí a dovoluje si upozornit na nejnovější judikaturu správních soudů, které nadále vyžadují, aby pořizovatel k tomuto požadavku přihlížel a náležitě se jím zabýval, např. rozsudek Nejvyššího správního soudu („NSS“) ze dne 30. 9. 2021, č. j. 1 As 231/2019-37:

- „*Pojem potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch je relativně neurčitý. Proto je při jeho výkladu nutno přihlížet zejména k účelu regulace daného ustanovení (§ 55 odst. 4 ve spojení s § 18 stavebního zákona), jak byl vymezen výše. Při posuzování potřebnosti vymezení nové zastavitelné plochy tak nelze ani po novelizaci daného ustanovení odhlížet od posouzení, zda regulované území již zastavitelné plochy s totožným funkčním využitím obsahuje, v jakém rozsahu jsou takové plochy vymezeny, a zda jsou tyto plochy využity.*“

nebo dále rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26. 11. 2021, č. j. 61 A 18/2021-328 („Rozsudek Krajského soudu“):

- „*Jak již soud shora uvedl, nelze přehlížet existenci již stávajících zastavitelných ploch. Samotnou potřebu nových zastavitelných ploch je přitom nutné hodnotit ve vztahu k celému území regulovanému územním plánem a nikoli pouze jeho části (konkrétně městské části S.). Územní plán totiž představuje koncepční dokument, jehož cílem je sladit rozličné zájmy v rámci celého území obce (srov. § 43 stavebního zákona). Má-li územní plán tento účel plnit, pak i při jeho změnách je pro účely hodnocení potřeby nových zastavitelných ploch nutné zvažovat poměry území obce jako celku.*

*Pro úplnost krajský soud poznamenává, že územní plán odpůrce i před změnou č. 1 obsahoval desítky různých zastavitelných ploch, a to včetně ploch pro bydlení (viz strany 25 až 42 textové části územního plánu odpůrce). Jakkoli odpůrce při pořizování změny územního plánu již není dle aktuální právní úpravy povinen prokazovat nemožnost využít již vymezené zastavitelné plochy, z povahy věci musí vzít jejich existenci při vymezení nových zastavitelných ploch v potaz a zdůvodnit (prokázat), proč tyto plochy nepostačují, a je potřebné vymezení plochy nové.*“

40. Ve světle výše uvedené judikatury proto podatel namítá, že v odůvodnění Návrhu změny ÚP zcela chybí posouzení toho, proč nepostačují stávající vymezené zastavitelné plochy v okolí nových Lokalit bydlení 1185. Pořizovatel se pouze věnuje vhodnosti Lokalit bydlení 1185, která se dle jeho názoru řadí vhodnou lokalitu pro bydlení na území města Zlína, přičemž tento argument podkládá Analýzou rozvojových ploch pomocí Urban Planner, leden 2022. Z této analýzy vhodnosti nevyplývá žádné odůvodnění toho, proč nelze využít zastavitelné plochy ve stávající podobě územního plánu města Zlína.

41. Podatel uvádí, že v okolí Lokalit bydlení 1185 se nachází několik dalších ploch umožňující bydlení, aniž by tyto byly plně využity a zastavěny. Přehled nezastavěných pozemků určených pro bydlení ke dni podání těchto námitek přikládá podatel v Příloze č. 1. Podatel navíc upozorňuje, že růst zástavby v lokalitě Vršavy je poměrně mírný, přičemž za posledních cca 12 let bylo vybudováno pouze několik jednotek domů, což lze doložit srovnáním výkresu stávajících nezastavěných ploch s výkresem zastavěných ploch v lokalitě z roku 2011, který podatel přiložil k těmto námítkách jako Přílohu č. 2.

42. Nezabývání se otázkou, zda a v jakém rozsahu jsou využity stávající plochy, má dle výše uvedené judikatury za následek nedostatečné prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch dle § 55 odst. 4 stavebního zákona, což činí odůvodnění Návrhu změny ÚP nepřezkoumatelným pro nedostatek důvodů. Podatel upozorňuje, že tento chybějící požadavek včetně konkrétního zohlednění lokality Vršavy byl pořizovateli v minulosti několikrát vytýkán (např. v rozsudku NSS ze dne 30. 6. 2021, č. j. 5 As 373/2018-103), avšak pořizovatel stále nenapravitel toto pochybení.

**43. Podatel proto požaduje, aby odůvodnění Návrhu změny ÚP bylo doloženo konkrétní analýzou, proč nelze využít jiné lokality na území města Zlína a současně proč nepostačují stávající vymezené pozemky v části Vršava.**

**Rozhodnutí o námítce:**

**Námítka se zamítá**

Odůvodnění:

Podatel namítá, že změna územního plánu neobsahuje odůvodnění, proč nepostačují stávající vymezené zastavitelné plochy v okolí nových lokalit bydlení 1185 a odkazuje přitom na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 1 As 231/2019-37 a rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích č.j. 61 A 18/2021-328.

Důvod, proč nepostačují stávající vymezené zastavitelné plochy, vyplývá z obsahu nového výpočtu potřeby zastavitelných ploch pro bydlení. Z výpočtů obsažených v novém výpočtu vyplývá, že do roku 2037 lze předpokládat přírůstek 5.219 bytů v bytových domech a rodinných domech, což vyvolává potřebu existence ploch pro bydlení o celkové ploše 328 ha. Vzhledem k tomu, že stávající plochy pro bydlení nedosahují ani plochy 200 ha, je zřejmé, že vymezení dalších ploch pro bydlení je nezbytné.

Z rozhodnutí Nejvyššího správního soudu a Krajského soudu v Českých Budějovicích, na které podatel v této souvislosti odkazuje, vyplývá, že pořizovatel musí odůvodnit potřebu vymezení nových ploch a musí při tom vzít v potaz též plochy již existující. V případě rozsudku Nejvyššího správního soudu šlo o situaci, kdy byla v územním plánu vymezena na jihu obce plocha zemědělské výroby a změnou územního plánu mělo dojít k vymezení plochy zemědělské výroby též na severu obce, aniž byla dostatečně zohledněna skutečnost, že na jihu obce již plocha zemědělské výroby vymezena je, a aniž bylo odůvodněno, proč je třeba ji vymezit též v severní části obce.

Situace pořizovatele je jiná, stávajícím územním plánem je vymezeno určité množství zastavitelných ploch pro bydlení, nicméně v novém výpočtu potřeby ploch pro bydlení pořizovatel prokázal, že stávající rozsah ploch není do budoucna dostatečný, a proto je potřebné vymezit plochy pro bydlení další.

Podatel sám z rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích cituje: „*Jakkoli odpůrce při pořizování změny územního plánu již není dle aktuální právní úpravy povinen prokazovat nemožnost využít již vymezené zastavitelné plochy, z povahy věci musí vzít jejich existenci při vymezování nových zastavitelných ploch v potaz a zdůvodnit (prokázat), proč tyto plochy nepostačují, a je potřebné vymezení plochy nové.*“

Přesně v tomto duchu pořizovatel postupoval, když prostřednictvím nového výpočtu potřeby ploch prokázal potřebu ploch pro bydlení do roku 2037, přičemž zohledňuje, že určité množství potřebných ploch je již v územním plánu vymezeno a není proto třeba vymezovat zcela nové plochy pro bydlení v celém rozsahu vyplývajícím z nového výpočtu potřeby ploch nad rámec ploch již vymezených, neboť je zřejmé, že budoucí předpokládanou potřebu ploch zčásti pokrývají již stávající plochy bydlení vymezené i na jiných lokalitách na území města Zlína. Vhodností vymezení ploch 1185a a 1185b se pořizovatel zabýval v odůvodnění změnové lokality R08 a to mimo jiné též prostřednictvím Analýzy rozvojových ploch pomocí modelu Urban Planner.

Namítá-li podatel, že některé plochy v okolí lokalit 1185 nejsou plně využity a zastavěny, pak je toto zjištění v souladu se skutečností, že na území města Zlína existuje určité množství volných zastavitelných ploch pro bydlení, přičemž část z nich se nachází i v lokalitě Vršava. Tato skutečnost však není v rozporu s potřebou vymezit další zastavitelné plochy,

kteřá vyplývá z nového výpočtu potřeby zastavitelných ploch bydlení. Podmínkou pro vymezení nových ploch bydlení není skutečnost, že jsou stávající plochy již plně využity a zastavěny, jak uvádí podatel. Na druhé straně množství zastavitelných ploch, které se nacházejí v lokalitě Vršavy je zjevně jejich vlastníky využíváno jako zahrada, s poměrně zjevnou vůlí je tak dlouhodobě užívat, čímž je vyloučeno jejich zastavění v dohledné době, v některých případech k těmto plochám chybí i dopravní napojení. Skutečnost využívání pozemků jako zahrady a absence dopravního napojení je zjevná ze satelitních snímků a terénních snímků (tzv. panorama) dostupných například na [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz). Jde konkrétně o pozemek parc. č. 3705/6, který je ve vlastnictví vlastníka parc. č. st. 8314, a který prvně jmenovaný zastavitelný pozemek využívá zjevně jako zahradu. Vlastník pozemku parc. č. st. 8408 je vlastníkem dalších zastavitelných pozemků parc. č. 3710/2, 3708/5, 3708/7, 3705/2, 3705/16 a 3693/6, které jsou zčásti užívány jako zahrada, přičemž nemají aktuálně ani žádné vhodné dostupné dopravní napojení. Vlastník pozemku parc. č. st. 8330 je vlastníkem zastavitelných pozemků parc. č. 3708/4, 3708/3, 3708/1, 3723/21, 3705/15, 3705/17, 3705/3, 3706/3, 3706/4, které jsou zčásti užívány jako zahrada, přičemž nemají aktuálně ani žádné vhodné dostupné dopravní napojení. Z rozsahu vlastnictví posledních dvou jmenovaných vlastníků lze dovozovat, že nákup okolních pozemků byl poměrně nákladný, přičemž též ohledem na dobu výstavby a stávající stav lze usuzovat, že nejde o „developery“, kteří by měli zájem na provedení výstavby a následném prodeji nebo pronájmu rodinných domů, ale že spíše chtěli jen „mít klid“, a proto vykoupili okolní zastavitelné pozemky, aby byli pokud možno co nejméně obtěžováni sousedy. Vlastník pozemku parc. č. st. 7798 je vlastníkem zastavitelných pozemků parc. č. 3710/5 a 3710/15, které užívá jako zahradu, na pozemcích má postavený bazén a zahradní chatku. Vlastník pozemku parc. č. st. 7802 je vlastníkem zastavitelného pozemku parc. č. 3710/13, který též využívá jako zahradu. Vlastník pozemku parc. č. st. 1981/1 je vlastníkem zastavitelného pozemku parc. č. 3727/2, který využívá jako zahradu. Plocha uvedených pozemků využívaných vlastníky jako zahrada nebo nemajících potřebnou dopravní dostupnost, u nichž je zřejmé, že jejich vlastníci nemají v neblízké době zájem na jejich zástavbě a jde tak o pozemky sice zastavitelné, ale fakticky takové jejich využití není v dohledné době pravděpodobné, činí téměř 3 ha, což činí zhruba polovinu všech zastavitelných ploch, které podatel v grafické příloze označil jako nevyužité zastavitelné plochy. Též tyto skutečnosti jsou důvodem pro vymezení nových zastavitelných ploch bydlení, a to právě v lokalitě Vršavy, kde došlo k jejich faktickému úbytku z vůle vlastníků pozemků, kteří nemají zájem své pozemky pro účely výstavby bytů využít, jak vyplývá ze shora uvedeného, a zároveň jsou též důvodem trvale nižšího zatížení stávající technické a dopravní infrastruktury v lokalitě Vršavy oproti předpokládanému stavu plného zastavění všech dostupných pozemků.

## VIII.

### Opakované zrušení Lokality bydlení 1185v územním plánu

44. Podatel závěrem namítá, že pořizovatel se neustále a vytrvale snaží vymezit v územním plánu lokality bydlení pro území Vršavy, ačkoliv bylo správními soudy několikrát rozhodnuto o nezákonném vymezení předmětných zastavitelných ploch pro bydlení v dané lokalitě.

45. Územní plán by měl zasahovat do vlastnických práv občanů na daném území v co nejšetrnější míře, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle, např. NSS ve svém rozhodnutí ze dne 21. 7. 2009, č. j. I Ao 1/2009-120:

*- V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.*

46. Podle názoru podatele opětovným vymezováním plochy diskriminuje pořizovatel členy Spolku, kteří se musí neustále bránit proti jeho zásahu do jejich práv, zejména do práva na kvalitní životní prostředí, cestou podávání námitek a následně soudní cestou. Pořizovatel tímto zcela záměrně ignoruje cíle územního plánování, když by jeho příprava měla probíhat v součinnosti s veřejností a za respektování jejich zájmů. Většina obyvatel okolí Vršavy dlouhodobě brojí proti novým zastavitelným plochám, avšak pořizovatel zvýhodňuje osobní zájmy pár občanů vlastnicích pozemky Lokality bydlení 1185 na úkor většiny obyvatel Vršavy. Takové chování pořizovatele nese znaky účelové diskriminaci a libovůle.

47. Podatel z tohoto důvodu u požaduje, aby Lokality bydlení 1185 byly z Návrhu změny ÚP odstraněny z důvodu diskriminace a libovůle pořizovatele.

### **Rozhodnutí o námítce:**

**Námítka se zamítá**

### Odůvodnění:

Dle Právnického slovníku<sup>4</sup> znamená diskriminace obecně *“uplatňování rozdílných podmínek; rozlišování, omezení nebo odnětí práv určité kategorii osob pro společenské nebo ekonomické postavení, národnost, rasu, náboženství, pohlaví, politické názory apod.; záměrné znevýhodnění určitých subjektů vytvářením nerovných podmínek.”*

Požizovatel při pořizování změny územního plánu postupuje v souladu s právními předpisy a ve vztahu ke členům Spolku neuplatňuje žádné rozdílné podmínky ani je nijak neznevýhodňuje vytvářením nerovných podmínek, ani jim jinak neupírá žádná práva, která jim v procesu přijímání změny územního plánu náleží. Ze strany pořizovatele tak k žádné diskriminaci ve vztahu k členům Spolku nedochází.

Princip zákazu libovůle plyne ze čl. 2 odst. 2 Listiny základních práv a svobod a čl. 2 odst. 3 Ústavy, podle nichž platí, že *“Státní moc lze uplatňovat jen v případech a v mezích stanovených zákonem, a to způsobem, který zákon stanoví.”*, resp. *“Státní moc slouží všem občanům a lze ji uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon.”* Z obou citovaných ustanovení vyplývá, že principem zákazu libovůle je povinnost uplatňovat státní moc v souladu se zákony a v jejich mezích. Opětovné vymezení plochy bydlení po jejím zrušení v rámci správního soudnictví není žádným způsobem právními předpisy omezeno ani zakázáno, v tomto ohledu nelze postup pořizovatele považovat v žádném smyslu slova za libovůli na jeho straně ani za diskriminaci členů Spolku.

## IX.

### Závěr

48. S ohledem na výše uvedené skutečnosti je nepochybné, že Spolek a jeho jednotliví členové by v případě přijetí Návrhu změny ÚP města Zlína byly zasaženi na svých právech, zejména na právu na kvalitní životní prostředí, přičemž takový zásah nebyl náležitě zdůvodněn, odůvodnění Návrhu změny ÚP je vágní a v některých částech týkající se zejména potřeby vymezení nových zastavitelných ploch za zcela nedostatečné, a proto Návrh změny ÚP je v tomto rozsahu v rozporu se zákonem.

49. Pokud bude územní plán města Zlína formou opatření obecné povahy vydán ve znění Návrhu změny ÚP, půjde o nezákonné opatření obecné povahy. V té části, ve které bude územní plán shledán nezákonným, bude soudem zrušen.

**50. Podatel proto trvá na svých požadavcích na změnu a dotvoření částí Návrhu změny ÚP, jak byly popsány výše.**

**Vypořádání požadavků viz výše.**

### **34. Vlastníci RD Vršava (Josef Havelka a 19 občanů )**

Námítky ze dne 29. 8. 2023

#### I.

#### Úvod

1. Dne 20. 7. 2023 byl na úřední desce statutárního města Zlín, IČO: 002 83 924, náměstí Míru 12, 760 01 Zlín, vyvěšen k nahlédnutí návrh změny č. 4B územního plánu Zlína („Návrh změny ÚP“), přičemž veřejné projednání Návrhu změny ÚP proběhlo dne 23. 8. 2023.

2. Podatel je vlastníkem pozemku a rodinného domu v lokalitě Vršava, katastrálním území Zlín, obec Zlín, zapsaných na příslušném listu vlastnictví, vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín („Nemovitosti“).

3. V Návrhu změny ÚP jsou nově vymezeny dvě nové lokality pro bydlení (BI) označené jako 1185a a 1185b („Lokalita bydlení 1185“). Lokality bydlení 1185 se nacházejí v blízkosti pozemků podatele, přičemž naplněním jejich funkčního účelu – bytovou výstavbou, bude zcela jistě podatel zasažen na svých vlastnických právech. Tento zásah je spatřovat jednak v narušení soukromí a snížení pohody bydlení vedoucí k snížení hodnoty vlastněných Pozemků, intenzifikaci okolní dopravy a tím spojeným hlukem, vibracemi a znečištěním stávajících pozemních komunikací. Současně bude zhoršena bezpečnostní situace a plynulost provozu na těchto pozemních komunikacích, které nejsou stavěny na zvýšenou dopravní obsluhu z Lokalit bydlení 1185. Podatel se dále obává, že celkovým dopravním propojením části Jižních svahů s Vršavou přes plochu DS 1195, by se pro obyvatele Jižních svahů zkrátila dojezdová dráha do některých částí města (např. do

<sup>4</sup> HŘEBEJK, Jiří, ŠTURMA, Pavel. Diskriminace. In: HENDRYCH, Dušan a kol. Právnický slovník. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.

obchodního domu Kaufland, sportovního areálu Vršava, tenisového areálu, zábavního centra Galaxie apod.), čímž by negativní vlivy dopravy byly ještě více umocněny.

4.V neposlední řadě potom budou zasažena podatelova práva na kvalitní životní prostředí, jež budou zasažena zejména vymezením plochy dopravní infrastruktury DS1195 a jeho dopadu do lokálního biokoridoru ÚSES Č. 20011, tvořící zároveň významnou plochu krajinné zeleně – zelené klíny ("Biokoridor") a současně i zábořem kvalitní zemědělské půdy v Lokality bydlení 1185.

5.Podatel proto podává k Návrhu změny ÚP tyto námítky ve smyslu § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

## II.

### Shrnutí námitek podatele k Návrhu změny ÚP

6.Podatel s Návrhem změny ÚP nesouhlasí a podává námítky detailněji upřesněné v následujících člancích, které lze shrnout následovně:

a) účelové, nadhodnocené a nepřezkoumatelné expertní vyjádření, které nereflektuje předpokládaný vývoj využití zastavitelných ploch; Návrh změny ÚP navíc nestanovuje žádnou etapizaci pro Lokality bydlení 1185, i když tvoří pouhý převis nabídky dle expertního vyjádření (detailněji viz čl. III níže);

b) Návrh změny ÚP: (i) neodůvodňuje a neanalyzuje stávající využití zastavitelných ploch; (ii) neuvádí argumenty, které by odůvodňovaly upřednostnění vymezení Lokality bydlení 1185 v části Vršava namísto jiné části ve městě Zlín; a (iii) nebere v potaz, že lokalita Vršavy nabízí stále značný počet zastavitelných ploch, které za uplynulé roky byly zastavěny jen velmi pomalu (viz čl. IV níže);

c) dopravní obsluha Lokality bydlení 1185 není rozdělením této lokality na dvě části 1185a a 1185b vyřešena, jelikož stále existuje možnost vzájemného dopravního propojení obou částí, a to zejména propojení Jižních svahů s ulicí Horní Vršava VIII; podmínka zakazující propojení Jižních svahů s ulicí Horní Vršava VIII je zcela lichá a prakticky by přijetím Návrhu změny ÚP byla okamžitě porušena; podatel zároveň rozporuje skutečnost, zda je v aktuální podobě vymezená pozemní komunikace jižně od plochy 1185a schopna obsloužit tuto plochu včetně sousední plochy BI 940 (viz čl. V níže);

d) přerušení Biokoridoru plochou DS 1195 není vůbec odůvodněno a nejsou řešeny dopady na funkčnost daného Biokoridoru (viz čl. VI níže);

e) převažující veřejný zájem na záboru půdy s II. třídou ochrany není náležitě odůvodněn; rebonifikace vykazuje známky účelovosti (viz čl. VII níže);

f) opakované vymezování Lokality bydlení 1185, i přes zamítavá rozhodnutí správních soudu vykazuje známky diskriminace a libovůle pořizovatele

## III.

### Nedostatečné odůvodnění potřebnosti vymezení nového zastavitelného území - účelovost expertního vyjádření

7.Z požadavků zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“) podle § 55 odst. 4 vyplývá, že: „Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.“ Posouzení potřebnosti lze dovodit z § 18 odst. 4 stavebního zákona, v němž je zakotven jeden z cílů územního plánování, v jehož rámci musí být ve veřejném zájmu chráněny a rozvíjeny hodnoty nejen kulturní a civilizační, avšak i přírodní, reprezentující především hodnoty ochrany krajiny a nezastavěného území.

8.Podatel má za to, že pořizovatel nenaplnil požadavky stavebního zákona na náležité prokázání potřeby nového vymezení Lokality bydlení 1185, které podložil nepřesným a účelovým expertním vyjádřením a zároveň se nedostatečně věnoval aktuálnímu využití stávajících ploch převážně v okolí lokality Vršava, kde se nové Lokality bydlení 1185 umísťují.

9.Pořizovatel prokazoval potřebnost vymezení Lokality bydlení 1185 na základě pořízeného "Expertního vyjádření II k potřebě bytů a zastavitelných ploch pro bydlení ve statutárním městě Zlín, leden 2023", jehož zhotovitelem je společnost Institut regionálních informací, s.r.o., IČO: 255 85 991, se sídlem Chládkova 898/2, Žabovřesky, 616 00 Brno („Expertní vyjádření“). Podle Expertního vyjádření při realistické variantě rozvoje města bude zapotřebí vymezit cca 182 ha nových ploch pro bydlení, za předpokladu výstavby 60 % podílu bytů v rodinných domech a 40 % podílu bytů v bytových domech. Dále dle Expertního vyjádření se musí vytvořit minimálně 20% převisu nabídky zastavitelných ploch jako funkční rezervu za účelem narovnání trhu s nemovitostmi, tj. celkem se dle Expertního vyjádření má vymezit 216 ha nových zastavitelných ploch pro bydlení pro období 15 let.

10. Nejprve Expertní vyjádření konstatuje, že ve městě Zlín počet obyvatel stagnuje v počtu kolem 73 000 obyvatel.

To potvrzují i data z Českého statistického úřadu, kdy počet obyvatel za posledních 5 let zůstal prakticky neměnný či má spíše lehce klesající trend. Expertní vyjádření považuje vývojový trend pro města Zlín za nepříznivý s pokračujícím trendem stárnutí jeho obyvatel. Tento parametr by měl být dle podatele shledán jako nejpodstatnější, protože nejlépe odráží budoucí požadavky bytové potřeby ve městě.

11. Expertní vyjádření zařazuje mezi významný prvek tzv. zalidněnost bytů spočívající v průměrném počtu lidí obývajících jeden byt. Tento prvek ukazuje, že průměrný počet v bytě se v posledních letech dramaticky snižuje, čímž má i přes stagnaci počtu obyvatel vyplývat další potřeba bytů. Tento fakt má umocnit i trend „druhého bydlení“, neboli trend neobydlených bytů.

12. V neposlední řadě se Expertní vyjádření věnuje odpadu bytů zapříčiněný technickým stárnutím některých bytů a jejich další nevyužitelnosti. Do tohoto údaje se opět započítává i trend druhého bydlení. Odhad odpadu bytů pro následujících 15 let činí 1002 bytů.

13. Podatel zpochybňuje zejména tento odhadovaný odpad bytů uvedený v Expertním vyjádření. Podle něj nemá odpad bytů žádný nebo minimální vliv na počet zastavitelných ploch, neboť lze předpokládat, že tyto byty budou s největší pravděpodobností zrekonstruovány a přeměněny na nové byty. Z tohoto důvodu nebude odpad bytů ovlivňovat celkovou velikost zastavitelných ploch a neměl by mít vliv na výpočet potřeby nových zastavitelných ploch. Pokud má převažující část opadu bytů tvořit „druhé bydlení“, jak uvádí Expertní vyjádření na straně 18 a 19, nelze odhlédnout od skutečnosti, že „druhé bydlení“ je již zohledněno ve stanovené zalidněnosti bytů. Expertní vyjádření několikrát zmiňuje (např. na str. 15, 16, 20 nebo 26), že vývojový trend „druhého bydlení“ není snadné předvídat a chybí dostatečné podklady a analýzy k jeho vyhodnocení. Přesto byl Expertním vyjádřením stanoven odpad bytů v množství 1002, a to bez uvedení jakéhokoli podkladu a zdůvodnění.

14. Jak naznačil podatel výše, má značné pochybnosti ohledně zahrnutí údaje o 1002 bytů tvořících odpad do výpočtu potřeby nových bytů. Zároveň ještě podatel upozorňuje na fakt, že Expertní vyjádření nereflktuje možnost výstavbou nových bytů i bez nutnosti nových stavebních ploch, tedy prostřednictvím rozšíření již existujících budov, např. zvýšením podlažnosti nebo přístavbou. Expertní vyjádření tento trend pouze zmiňuje na str. 20, avšak nevyplývá z něj, zda byl trend zahrnut do výpočtů či nikoliv.

15. Expertní vyjádření dále počítá s tím, že bude zapotřebí vystavět až nových 2500 bytů, přičemž novou strukturu těchto bytů nastavuje Expertní vyjádření v poměru 2:3 pro bydlení v rodinných domech, u kterých lze navíc předpokládat, že v rámci jednoho bytového domu bude vymezeno několiknásobně více bytů než v domech rodinných. Podateli není známo, z jakého důvodu má nová výstavba být tvořena zejména bydlením v rodinných domech, když samotné Expertní vyjádření uvádí na str. 21, že podíl bytové zástavby v bytových domech v uplynulých letech přesahoval 50 %. Vzhledem k omezeným kapacitám pozemků by bylo jistě vhodnějším řešením, aby větší podíl bytů byl zajištěn v bytových domech, jejichž potřeba zastavitelné plochy je výrazně nižší než u rodinných domů, což ostatně potvrzuje Expertní vyjádření v tabulce na str.21. Podle podatele byl tento poměr účelově zvolen, aby byla uměle vytvořena potřeba nové zastavitelné plochy. Pokud by bylo poměr nové výstavby bytů zvolen v podílu 1:1, pak by dle výpočtu podatele bylo nutné vymezit pouze 160 ha nově zastavitelné plochy oproti 182 ha, se kterými počítá Expertní vyjádření.

16. Expertní vyjádření dospělo k názoru, že při potřebě výstavby 2500 bytů bude zapotřebí plocha o výši až 182 ha. Podle odůvodnění Návrhu Změny ÚP by tato plocha byla pokryta v územním plánu již dnes, aniž by muselo být v Návrhu Změny ÚP vymezena jediná plocha pro bytovou zástavbu, protože aktuální nabídka ploch pro bytovou zástavbu představuje dle odůvodnění (str. 58) 193,9 ha, přičemž po odečtení nově vymezovaných ploch dle Návrhu změny ÚP se bude jednat o 184,7 ha ploch.

17. Podle Expertního vyjádření musí být těmto nově vymezeným plochám připočten tzv. převis nabídky, a to pro nejistotu zastavitelnosti všech vymezených ploch z důvodu majetkoprávních komplikací, limitů technické infrastruktury nebo problémům se zakládáním staveb. K tomuto však podatel odkazuje na rozsudek NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, dle kterého:

- „Jestliže vlastník pozemků nacházejících se v ploše určené k zastavění nemá v úmyslu sám pozemky zastavět nebo umožnit třetím osobám jejich zastavění, není důvod považovat takovou plochu za nezastavitelnou. Otázku zastavitelnosti je totiž třeba řešit jako otázku faktickou, nikoliv s ohledem na soukromoprávní poměry k pozemkům a stanovisko vlastníka.“

Expertní vyjádření tak v rozporu s účelem výše uvedeného rozsudku NSS vytváří umělou potřebu nové zastavitelné plochy pro důvody, které nelze podle názoru podatele brát v potaz.

18. Krajský soud ve svém rozsudku ze dne 9. 10. 2018, č. j. 63 A 2/2018, kterým rušil předchozí změnu územního plánu města Zlín, navíc zdůraznil, že s ohledem na dlouhodobý odhad 10-15 let by bylo vhodnější zahrnout do územního plánu postupnou etapizaci pro tyto pozemky tvořící převis nabídky. Návrh krajského soudu se jeví jako logický krok a odpovídá cílům územního plánování a zásadám udržitelného rozvoje, jelikož by se upřednostňovala výstavba na již dříve

vymezených plochách v územním plánu a postupně by se zaplňovaly oblasti, které tvoří pouhý převis nabídky.

19. Podatel považuje Expertní vyjádření se zohledněním jím uvedeným závěrům za účelově vytvořené a v určitých částech týkající se „druhé bydlení“ za nepřezkoumatelné. Expertní vyjádření je rovněž dle podatele značně nadhodnocené a nereflkuje reálný předpokládaný vývoj, což je opět v rozporu s Rozsudek NSS:

- „*předpokladem ovšem je, že potřeba rozvoje bude prokázána detailní a ucelenou analýzou stávajícího stavu (zejména možnosti využití stávajících ploch) a prognózy budoucího vývoje založené na realistických očekáváních.*“

20. K tomu podatel poznamenává, že Expertní vyjádření bylo zřejmě ovlivněno vizí politické reprezentace města Zlína, jehož snaha o 100.000 obyvatelích v roce 2035 lze vzhledem k reálným očekáváním označit za utopickou a mimo jakékoliv reálné očekávání.

21. Podatel navrhuje, aby pořizovatel nechal zpracovat novou expertní analýzu, která nebude trpět uvedenými nedostatky a bude lépe odrážet potřebnost vymezení nových zastavitelných ploch. Zároveň požaduje v rámci Návrhu změny ÚP stanovit pro Lokality bydlení 1185 postupnou etapizaci výstavby.

### Rozhodnutí o námitce:

#### **Námitce se částečně vyhovuje**

#### Odůvodnění:

Potřeba vymezení ploch pro bydlení byla odůvodněna na základě Expertního vyjádření II. K němu však pořizovatel obdržel řadu námitek a připomínek. Při jejich vyhodnocování bylo zjištěno, že některé použité údaje nebyly jednoznačně podepřeny dohledatelnými statistickými údaji, což by mohlo způsobit nepřezkoumatelnost výpočtu potřeby ploch bydlení. Z toho důvodu se pořizovatel rozhodl udělat výpočet znovu tak, aby byl zcela jednoznačný. Na základě doložených statistických údajů z ČSÚ o vývoji počtu obyvatel, bytů, zalidněnosti obydlí, přírůstku neobydlí a přírůstku bytů v zastavěném území **bylo konsistentně prokázáno**, že město Zlín pro svůj rozvoj do budoucna potřebuje další rozvojové plochy bydlení a to v poměru 48,6 % pro RD a 51,4 % pro BD. Celkem je potřeba vyčíslena na 328 ha ploch. Výpočet včetně odůvodnění je součástí odůvodnění změny 4B. Tento nový výpočet potřeby vymezení ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a na něm založené nové odůvodnění této potřeby nahrazuje výpočet potřeby dle Expertního vyjádření II a dosavadní odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení na Expertním vyjádření II založené, vyjma přílohy č. 2 Expertního vyjádření II, která se zabývá analýzou velikosti pozemku potřebného pro výstavbu RD. Příloha č. 2 Expertního vyjádření II zůstala podkladem pro nový výpočet potřeby ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a zůstává tak nadále součástí odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení.

Vzhledem k tomu, že pořizovatel vyhověl požadavku podatele na nový výpočet potřeby ploch bydlení, který s uvedenou výjimkou nahradil výpočty Expertního vyjádření II, přičemž nový výpočet nepracuje s údajem o odpadu bytů, pořizovatel námítka podatele v části týkající se odpadu bytů samostatně nevypořádává, neboť by to bylo nadbytečné.

Námitka podatele, že „druhé bydlení“ je již zohledněno ve stanovené zalidněnosti bytů, je nesprávná. Zalidněnost se počítá z údaje o počtu obyvatel v bytech a údaje o počtu obydlí. Jak uvedl ČSÚ ve svém vysvětlení ze dne 16.6.2022 s názvem „Neobydlí byt nemusí být prázdný“, „*V souladu s evropskými definicemi bylo smyslem zjistit skutečné místo, kde lidé bydlí. Na formuláři, který obyvatelé při Sčítání 2021 vyplňovali, bylo proto požadováno, aby uvedli místo svého obvyklého bydliště (kde skutečně bydlí), kde mají svoji domácnost. Toto místo přitom nemuselo být shodné s adresou trvalého pobytu uvedenou v dokladech, na což byli respondenti při vyplnění upozorněni.*“ Obydlím bytem je tedy skutečné místo, kde skutečně bydlí, kde mají svoji domácnost. Uvedené vysvětlení ČSÚ dále v jiné části uvádí: „*Stejně tak má řada rodin druhé bydlení mimo své trvalé bydliště a na víkendy odjíždí například na chalupu nebo do svého bytu na horách. A opět, byty v těchto nemovitostech se ve výsledcích sčítání mohou považovat za neobydlí, nicméně nejsou prázdné.*“ Druhé bydlení je tak z hlediska ČSÚ součástí kategorie neobydlí bytů, byty druhého bydlení tak do výpočtu zalidněnosti nevstupují. Uvedené vyplývá též z metodických vysvětlivek ČSÚ ke SLDB 2021, kde je obydlí byt definován jako byt, ve kterém má alespoň jedna osoba obvyklý pobyt, a neobydlí byt jako takový, ve kterém nemá žádná osoba obvyklý pobyt.

Na základě námítka podatele pořizovatel v novém výpočtu na základě dat ČSÚ zohlednil též možnost výstavby nových bytů bez potřeby vymezení nových ploch.

V otázce poměru výstavby bytů v rodinných domech a v bytových domech vychází pořizovatel v novém výpočtu též z údajů ČSÚ, a to o dokončených bytech ve Zlíně za posledních 15 let. Z těchto údajů vyplývá, že z dlouhodobého hlediska činí výstavba bytů v rodinných domech 48,6 % dokončených bytů a výstavba bytů v bytových domech 51,4 % dokončených bytů. Z tohoto poměru pak pořizovatel vycházel při výpočtu potřeby ploch pro bydlení. Jde tak o poměr ještě o něco nižší než 1:1, jak jej v námitkách uvádí sám podatel.

Dle nového výpočtu potřeby ploch bude pro uspokojení potřeby předpokládaného přírůstku bytů do roku 2037 potřeba 328 ha ploch, je tak prokázána potřeba vymezení více než 100 ha nových zastavitelných ploch pro bydlení nad rámec

aktuálně vymezených zastavitelných ploch pro bydlení. S ohledem na výsledek nového výpočtu a rozsah ploch bydlení nově vymezovaných touto změnou ÚP Zlín pořizovatel potřebu vytvoření tzv. převisu nabídky pro účely této změny ÚP Zlín nijak nezohledňoval, neboť by to bylo nadbytečné.

V části námítky týkající se převisu nabídky dále podatel argumentuje potřebou etapizace a odkazuje v této souvislosti na rozsudek Krajského soudu v Brně č.j. 63 A 2/2018. Dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, obsahuje územní plán etapizaci, pokud je to účelné, jde tak o náležitost fakultativní nikoliv povinnou. Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 4.9.2020, č.j. 5 As 194/2019-32, uvedl, že „*tzv. etapizace neboli stanovení pořadí provádění změn v území je jedním z úkolů územního plánování a představuje fakultativní náležitost územního plánu; to znamená, že územní plán nebo jeho změna v textové části obsahovat etapizaci může, ale nemusí – a to vždy v závislosti na tom, zda je to účelné, či nikoli. Zmíněný korektiv v podobě účelnosti etapizace má za cíl eliminovat negativní vlivy nutně spojené s rozsáhlými změnami v území. A jde-li o změny dané výstavbou, umožňuje etapizace stanovit racionální časový a funkční rámec budoucí plánované výstavby s cílem „zabránění chaotické výstavbě ihned a všude“.*

Stanovení etapizace pro účely zabránění výstavbě ihned a všude nebo též pro účely zamezení vzniku nezastavěných proluk či obtížně přístupných enkláv ZPF by pro plochy č. 1185a a 1185b z hlediska jejich relativně malé rozlohy nebylo účelné, neboť ve smyslu shora uvedeného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 4.9.2020, č.j. 5 As 194/2019-32, nejde o rozsáhlou změnu v území. Rozloha uvedených ploch činí 2,53 ha, svou východní částí přiléhají ke stabilizované ploše BI, a dle územní studie, jejíž výsledky musí být v rámci územního řízení zohledněny, se v předmětné lokalitě počítá s umístěním pouze 22 rodinných domů. Ve shora citovaném rozsudku ze dne 4.9.2020, č.j. 5 As 194/2019-32, dospěl Nejvyšší správní soud k závěru, že stanovení etapizace v souvislosti s budoucí výstavbou na zastavitelných plochách o celkové společné rozloze cca 6,5 ha z důvodu obavy ze vzniku nezastavěných proluk či enkláv obtížně přístupného zemědělského půdního fondu, není účelné. S ohledem na zhruba třetinovou rozlohu plochy č. 1185a a 1185b oproti společné zastavitelné ploše řešené v označeném rozsudku Nejvyššího správního soudu, zde o to víc platí totožný závěr vyjádřený v označeném rozsudku, že jakákoliv větší proluka zde vzniknout nemůže, resp. nemůže být větší než proluka mezi jednotlivými domy, jejichž výstavba bude postupně probíhat, přičemž v podstatě totéž se týká i enkláv obtížně přístupného zemědělského půdního fondu, které zde s ohledem na konkrétní poměry v území nemohou vzniknout.

S ohledem na skutečnost, že etapizace není v rámci územního plánu stanovena pro žádnou z územním plánem vymezených ploch, nebylo by stanovení etapizace ve vztahu k ploše č. 1185 proporcionální vzhledem ke všem ostatním plochám, které etapizací omezeny nejsou, čímž by došlo k nepřipustnému zásahu do práv vlastníků pozemků v plochách č. 1185a a 1185b.

#### IV.

#### Nedostatečné odůvodnění potřeby vymezení nového zastavitelného území - nepřihlídnutí k zastavitelným plochám v okolí Vršavy

22. Pořizovatel v odůvodnění Lokalit bydlení 1185 konstatuje, že novelou č. 225/2017 Sb. stavebního zákona již není požadováno, aby pořizovatel změny územního plánu musel prokazovat nemožnost využití jiných zastavitelných lokalit, které jsou již v územním plánu vymezeny. Podatel s tímto tvrzením nesouhlasí a dovoluje si upozornit na nejnovější judikaturu správních soudů, které nadále vyžadují, aby pořizovatel k tomuto požadavku přihlížel a náležitě se jím zabýval, např. rozsudek Nejvyššího správního soudu („NSS“) ze dne 30. 9. 2021, č. j. 1 As 231/2019-37:

- „*Pojem potřeby vymezení nových zastavitelných ploch je relativně neurčitý. Proto je při jeho výkladu nutno přihlížet zejména k účelu regulace daného ustanovení (§ 55 odst. 4 ve spojení s § 18 stavebního zákona), jak byl vymezen výše. Při posuzování potřeby vymezení nové zastavitelné plochy tak nelze ani po novelizaci daného ustanovení odhlížet od posouzení, zda regulované území již zastavitelné plochy s totožným funkčním využitím obsahuje, v jakém rozsahu jsou takové plochy vymezeny, a zda jsou tyto plochy využity.*

nebo dále rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26. 11. 2021, č. j. 61 A 18/2021-328 („Rozsudek Krajského soudu“):

- „*Jak již krajský soud shora uvedl, nelze přehlížet existenci již stávajících zastavitelných ploch. Samotnou potřebu nových zastavitelných ploch je přitom nutné hodnotit ve vztahu k celému území regulovanému územním plánem a nikoli pouze jeho částí (konkrétně městské části S.). Územní plán totiž představuje koncepční dokument, jehož cílem je sladit rozličné zájmy v rámci celého území obce (srov. § 43 stavebního zákona). Má-li územní plán tento účel plnit, pak i při jeho změnách je pro účely hodnocení potřeby nových zastavitelných ploch nutné zvažovat poměry území obce jako celku. Pro úplnost krajský soud poznamenává, že územní plán odpůrce i před změnou č. 1 obsahoval desítky různých zastavitelných ploch, a to včetně ploch pro bydlení (viz strany 25 až 42 textové části územního plánu odpůrce). Jakkoli*



*odpůrce při pořízování změny územního plánu již není dle aktuální právní úpravy povinen prokazovat nemožnost využít již vymezené zastavitelné plochy, z povahy věci musí vzít jejich existenci při vymezení nových zastavitelných ploch v potaz a zdůvodnit (prokázat), proč tyto plochy nepostačují, a je potřebné vymezení plochy nové."*

23. Ve světle výše uvedené judikatury proto podatel namítá, že v odůvodnění Návrhu změny ÚP zcela chybí posouzení toho, proč nepostačují stávající vymezené zastavitelné plochy v okolí nových Lokalit bydlení 1185. Pořízovatel se pouze věnuje vhodnosti Lokalit bydlení 1185, která se dle jeho názoru řadí vhodnou lokalitu pro bydlení na území města Zlína, přičemž tento argument podkládá Analýzou rozvojových ploch pomocí Urban Planner, leden 2022. Z této analýzy vhodnosti nevyplývá žádné odůvodnění toho, proč nelze využít zastavitelné plochy ve stávající podobě územního plánu města Zlína.

24. Podatel uvádí, že v okolí Lokalit bydlení 1185 se nachází několik dalších ploch umožňující bydlení, aniž by tyto byly plně využity a zastavěny. Přehled nezastavěných pozemků určených pro bydlení ke dni podání těchto námitek přikládá podatel v Příloze č. 1. Podatel navíc upozorňuje, že růst zástavby v lokalitě Vršavy je poměrně mírný, přičemž za posledních cca 12 let bylo vybudováno pouze několik jednotek domů, což lze doložit srovnáním výkresu stávajících nezastavěných ploch s výkresem zastavěných ploch v lokalitě z roku 2011, který podatel přiložil k těmto námítkám jako Přílohu č. 2.

25. Nezabývání se otázkou, zda a v jakém rozsahu jsou využity stávající plochy, má dle výše uvedené judikatury za následek nedostatečné prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch dle § 55 odst. 4 stavebního zákona, což činí odůvodnění Návrhu změny ÚP nepřezkoumatelným pro nedostatek důvodů. Podatel upozorňuje, že tento chybějící požadavek včetně konkrétního zohlednění lokality Vršavy byl pořízovateli v minulosti několikrát vytýkán (např. v rozsudku NSS ze dne 30. 6. 2021, č. j. 5 As 373/2018-103), avšak pořízovatel stále nenapravitel toto pochybení.

**26. Podatel proto požaduje, aby odůvodnění Návrhu změny ÚP bylo doloženo konkrétní analýzou, proč nelze využít jiné lokality na území města Zlína a současně proč nepostačují stávající vymezené pozemky v části Vršava.**

#### **Rozhodnutí o námítce:**

##### **Námítka se zamítá**

##### **Odůvodnění:**

Podatel namítá, že změna územního plánu neobsahuje odůvodnění, proč nepostačují stávající vymezené zastavitelné plochy v okolí nových lokalit bydlení 1185 a odkazuje přitom na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 1 As 231/2019-37 a rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích č.j. 61 A 18/2021-328.

Důvod, proč nepostačují stávající vymezené zastavitelné plochy, vyplývá z obsahu nového výpočtu potřeby zastavitelných ploch pro bydlení. Z výpočtů obsažených v novém výpočtu vyplývá, že do roku 2037 lze předpokládat přírůstek 5.219 bytů v bytových domech a rodinných domech, což vyvolává potřebu existence ploch pro bydlení o celkové ploše 328 ha. Vzhledem k tomu, že stávající plochy pro bydlení nedosahují ani plochy 200 ha, je zřejmé, že vymezení dalších ploch pro bydlení je nezbytné.

Z rozhodnutí Nejvyššího správního soudu a Krajského soudu v Českých Budějovicích, na které podatel v této souvislosti odkazuje, vyplývá, že pořízovatel musí odůvodnit potřebu vymezení nových ploch a musí při tom vzít v potaz též plochy již existující. V případě rozsudku Nejvyššího správního soudu šlo o situaci, kdy byla v územním plánu vymezena na jihu obce plocha zemědělské výroby a změnou územního plánu mělo dojít k vymezení plochy zemědělské výroby též na severu obce, aniž byla dostatečně zohledněna skutečnost, že na jihu obce již plocha zemědělské výroby vymezena je, a aniž bylo odůvodněno, proč je třeba ji vymežit též v severní části obce.

Situace pořízovatele je jiná, stávajícím územním plánem je vymezeno určité množství zastavitelných ploch pro bydlení, nicméně v novém výpočtu potřeby ploch pro bydlení pořízovatel prokázal, že stávající rozsah ploch není do budoucna dostatečný, a proto je potřebné vymežit plochy pro bydlení další.

Podatel sám z rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích cituje: „*Jakkoli odpůrce při pořízování změny územního plánu již není dle aktuální právní úpravy povinen prokazovat nemožnost využít již vymezené zastavitelné plochy, z povahy věci musí vzít jejich existenci při vymezení nových zastavitelných ploch v potaz a zdůvodnit (prokázat), proč tyto plochy nepostačují, a je potřebné vymezení plochy nové.*“

Přesně v tomto duchu pořízovatel postupoval, když prostřednictvím nového výpočtu potřeby ploch prokázal potřebu ploch

pro bydlení do roku 2037, přičemž zohledňuje, že určité množství potřebných ploch je již v územním plánu vymezeno a není proto třeba vymezovat zcela nové plochy pro bydlení v celém rozsahu vyplývajícím z nového výpočtu potřeby ploch nad rámec ploch již vymezených, neboť je zřejmé, že budoucí předpokládanou potřebu ploch zčásti pokrývají již stávající plochy bydlení vymezené i na jiných lokalitách na území města Zlína. Vhodností vymezení ploch 1185a a 1185b se pořizovatel zabýval v odůvodnění změnové lokality R08 a to mimo jiné též prostřednictvím Analýzy rozvojových ploch pomocí modelu Urban Planner.

Namítá-li podatel, že některé plochy v okolí lokalit 1185 nejsou plně využity a zastavěny, pak je toto zjištění v souladu se skutečností, že na území města Zlína existuje určité množství volných zastavitelných ploch pro bydlení, přičemž část z nich se nachází i v lokalitě Vršava. Tato skutečnost však není v rozporu s potřebou vymezit další zastavitelné plochy, která vyplývá z nového výpočtu potřeby zastavitelných ploch bydlení. Podmínkou pro vymezení nových ploch bydlení není skutečnost, že jsou stávající plochy již plně využity a zastavěny, jak uvádí podatel. Na druhé straně množství zastavitelných ploch, které se nacházejí v lokalitě Vršavy je zjevně jejich vlastníky využíváno jako zahrada, s poměrně zjevnou vůlí je tak dlouhodobě užívat, čímž je vyloučeno jejich zastavění v dohledné době, v některých případech k těmto plochám chybí i dopravní napojení. Skutečnost využívání pozemků jako zahrady a absence dopravního napojení je zjevná ze satelitních snímků a terénních snímků (tzv. panorama) dostupných například na [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz). Jde konkrétně o pozemek parc. č. 3705/6, který je ve vlastnictví vlastníka parc. č. st. 8314, a který prvně jmenovaný zastavitelný pozemek využívá zjevně jako zahrada. Vlastník pozemku parc. č. st. 8408 je vlastníkem dalších zastavitelných pozemků parc. č. 3710/2, 3708/5, 3708/7, 3705/2, 3705/16 a 3693/6, které jsou zčásti užívány jako zahrada, přičemž nemají aktuálně ani žádné vhodné dostupné dopravní napojení. Vlastník pozemku parc. č. st. 8330 je vlastníkem zastavitelných pozemků parc. č. 3708/4, 3708/3, 3708/1, 3723/21, 3705/15, 3705/17, 3705/3, 3706/3, 3706/4, které jsou zčásti užívány jako zahrada, přičemž nemají aktuálně ani žádné vhodné dostupné dopravní napojení. Z rozsahu vlastnictví posledních dvou jmenovaných vlastníků lze dovozovat, že nákup okolních pozemků byl poměrně nákladný, přičemž též ohledem na dobu výstavby a stávající stav lze usuzovat, že nejde o „developery“, kteří by měli zájem na provedení výstavby a následném prodeji nebo pronájmu rodinných domů, ale že spíše chtěli jen „mít klid“, a proto vykoupili okolní zastavitelné pozemky, aby byli pokud možno co nejméně obtěžováni sousedy. Vlastník pozemku parc. č. st. 7798 je vlastníkem zastavitelných pozemků parc. č. 3710/5 a 3710/15, které užívá jako zahrada, na pozemcích má postavený bazén a zahradní chatku. Vlastník pozemku parc. č. st. 7802 je vlastníkem zastavitelného pozemku parc. č. 3710/13, který též využívá jako zahrada. Vlastník pozemku parc. č. st. 1981/1 je vlastníkem zastavitelného pozemku parc. č. 3727/2, který využívá jako zahrada. Plocha uvedených pozemků využívaných vlastníky jako zahrada nebo nemajících potřebnou dopravní dostupnost, u nichž je zřejmé, že jejich vlastníci nemají v neblízké době zájem na jejich zástavbě a jde tak o pozemky sice zastavitelné, ale fakticky takové jejich využití není v dohledné době pravděpodobné, činí téměř 3 ha, což činí zhruba polovinu všech zastavitelných ploch, které podatel v grafické příloze označil jako nevyužité zastavitelné plochy. Též tyto skutečnosti jsou důvodem pro vymezení nových zastavitelných ploch bydlení, a to právě v lokalitě Vršavy, kde došlo k jejich faktickému úbytku z vůle vlastníků pozemků, kteří nemají zájem své pozemky pro účely výstavby bytů využít, jak vyplývá ze shora uvedeného, a zároveň jsou též důvodem trvale nižšího zatížení stávající technické a dopravní infrastruktury v lokalitě Vršavy oproti předpokládanému stavu plného zastavění všech dostupných pozemků.

## V.

### Dopravní obsluha Lokalit bydlení 1185

27. Návrh změny ÚP řeší dopravní napojení Lokalit bydlení 1185 tak, že 1185a má být obsluhována ze stávající plochy ulice Horní Vršava VIII, druhá část 1185b bude napojena na novou plochu dopravní (DS 1195) vedoucí z Jižních Svahů. Podstatou navrhovaného řešení je, že nedojde k celkovému propojení silniční sítě obou částí Lokalit bydlení 1185. Na části pozemku 3732/1, k.ú. Zlín, má potom být vymezena stabilizovaná plocha DS zachycující vybudovanou stávající pozemní komunikaci. Toto řešení mělo plně vyhovět podmínkám z rozsudků Krajského soudu v Brně (č. j. 63 A 2/2018-105) a Nejvyššího správního soudu (č. j. 5 As 373/2018-89), které konstatovaly že napojení obou částí lokalit přes jednu pozemní komunikaci (umístované na tehdejších plochách P 1079 a P 1078) je nedostatečné. Územní plán navíc neřešil dostatečně toto neuspokojivé řešení, ani se nevěnoval nedostatečné technické infrastruktuře v okolí této komunikace a nepříznivým geologickým a hydrogeologickým poměrům.

28. Dle názoru podatele vůbec neřeší tato navrhovaná dopravní koncepce problémy uvedené ve výše uvedených rozsudcích a nadále přetrvávají problémy v nich řešené. Především neexistuje v Návrhu změny ÚP žádná záruka toho, aby v budoucnu skutečně nedošlo k dříve navrhovanému celkovému propojení Lokalit bydlení 1185 na stávající kapacitně nedostatečnou komunikační síť Vršavy. Obě části Lokalit bydlení 1185 jsou vzájemně propojitelné, Návrh změny ÚP

nepoužil žádný nástroj, kterým by tyto dvě plochy navrhoval oddělit i přímo v území. Pouhé grafické oddělení obou částí ještě neznamená, že po zastavění obou částí se předmětné Lokality bydlení 1185 nebudou chovat jako jedna lokalita. Tento fakt navíc umocňuje skutečnost, že prakticky všechny pozemky tvořící plochu 1185b jsou vlastněny jedním investorem, který může snadněji nastavit celkové zastavění této plochy včetně dopravního propojení s vedlejší částí 1185a.

29. Nelze také odhlédnout od skutečnosti, že ve stávajícím územním plánu po změně č. 5 se mezi nově návrhovou plochou DS 1195 a nově vymezenou stabilizovanou plochou DS nachází již stabilizovaná plocha DS.

30. Podmínka „bez propojení dopravy na ulici Horní Vršava VI“ týkající se nově vymezené plochy DS 1195 je proto naprosto lichá, protože vymezením této nové plochy dojde k faktickému dopravnímu spojení na ulici Horní Vršava VIII. Podatel má dále za to, že tato podmínka není použitelná pro rozhodování v území v rámci navazujících řízení. V Návrhu změny ÚP proto nic nebrání tomu, aby bylo vydáno povolení pro vybudování pozemní komunikace, která spojí lokalitu 1185b s ulicí Horní Vršava VIII.

31. Nově vymezená stabilizovaná plocha DS, která má odrážet faktické vybudování pozemní komunikace v území, není dále v odůvodnění Návrhu změny ÚP nijak řešena. Zejména neřeší Návrh změny ÚP, zda tato pozemní komunikace je dostačující pro obsluhu i pouhé části Lokalit bydlení 1185 v podobě části 1185a. Podatel upozorňuje na skutečnost, že zmíněná vybudovaná pozemní komunikace nedodržuje minimální šířku veřejného prostranství dle § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Pozemní komunikace je navíc ve stavu bez potřebné technické infrastruktury především bez řádné kanalizace a řešení odtokových poměrů. Navíc tato pozemní komunikace bude muset obsluhovat i část plochy BI 940 vůbec nespĺňuje minimální šířku veřejného prostranství nedostatečné technická infrastruktura, neřeší se jak tato komunikace zvládne obsloužit 1185a a zároveň i část plochy BI 940, což Návrh změny ÚP rovněž vůbec nezohledňuje. Podatel má za to, že pořizovatel nemůže ignorovat podmínky a problémy vyřčené ve výše uvedených rozsudcích NSS a Krajského soudu v Brně (tj. č. j. 63 A 2/2018-105 a č. j. 5 As 373/2018-89) jenom proto, že plocha dopravní infrastruktury na pozemku parc. č. 3732/17 a 3732/1, k.ú. Zlín má být plochou stabilizovanou.

32. Za předpokladu, že by byla shledána potřebnost vymezení Lokalit bydlení 1185, podatel požaduje, aby podmínka zakazující přímé napojení části lokality 1185b na ulici Horní Vršava VIII byla stanovena přímo v rámci stanovení podmínek využití této předmětné lokality. Podobnou podmínku potom požaduje vymežit i u lokality 1185a ve vztahu k dopravnímu napojení DS 1195. Dále podatel požaduje zřídit některou z ploch zeleně, aby došlo k reálnému u vytvoření bariéry mezi plochou 1185a a 1185b, čímž také budou nahrazeny negativní vlivy na životní prostředí v této lokalitě způsobené vymezením Lokalit bydlení 1185. V neposlední řadě potom podatel požaduje, aby byla zřízena plocha zeleně umožňující vstup pouze pro pěší a cyklistiku v rámci části pozemku parc. č. 3732/1 mezi plochou DS 1195a nově vymezenou stabilizovanou plochou DS, kde se v současnosti nachází údajně stabilizovaná plocha dopravní infrastruktury.

### **Rozhodnutí o námitce:**

**Námitce se částečně vyhovuje v části vypuštění plochy DS 1195 v ostatních bodech se zamítá**

#### **Odůvodnění:**

K navržené ploše dopravy DS 1195 pořizovatel uvádí, **že k ní bylo udělené záporné stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, mimo jiné i pro to, že do území komunikace vede. Z návrhu změny č.4B je vypuštěna. Spolu s ní je z návrhu vypuštěna i plocha bydlení BI 1185b, která na ni byla napojena. Tato plocha bude nově napojena na stávající dopravní systém a jelikož se jedná o podstatnou úpravu, bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rámci změny č. 4C.**

Plocha dopravy DS 1195 byla navržena na základě dohody učiněné městem na jednání zastupitelstva se zástupcem "Spolku" panem Dušanem Žouželkou přesto, že je pořizovatel přesvědčen o dostatečnosti stávajícího dopravního napojení. Město tak chtělo projevit dobrou vůli občanům této části a ukončit vleklé spory, které se zde vedou. Přesto, že namítající sami požadovali dopravní obsluhu řešit tímto způsobem, **nakonec proti ní sami brojí** s odůvodněním, že se jedná o propojení Jižních Svahů s Vršavou. Tato spekulace je naprosto nepodložená, když samotný návrh územního plánu jednoznačně konstatuje, že komunikace je navržena **pouze k obsluze** ploch BI č. 1185b a RH č. 486 a to **bez propojení na ulici Horní Vršava VIII**. Není zřejmé, jaký nástroj měl územní plán použít pro to, aby k propojení nedošlo. Zástupci "Spolku" bylo vysvětleno, že územní plán takové nástroje nemá a požadovaný návrh plochy zeleně mezi stávající a navrhovanou plochou dopravy nic neřeší, neboť plochy sídelní zeleně Z\* připouští realizaci související dopravní a technické infrastruktury a navrhovat zde vodní plochu je nedůvodné. Dále bylo vysvětleno, že toto lze řešit dopravním značením nebo fyzickou překážkou (sloupky) až v rámci stavebního řízení nebo přímou dohodou s majitelem komunikace,

kterým je město. **Územní plán je koncepční dokument nikoli realizační** a takováto opatření nemůže navrhovat! Podatelé se snaží projektovat a předjímat řešení v době, kdy ani není zřejmé, kolik domů zde nakonec bude stát. Pořizovatel disponuje rozsudkem Krajského soudu v Brně, který obdržel pod spis. zn. č.j. 64 A 1/2021, ze kterého vyplývá, že **„obecné otázky dopravního napojení nově navrhované plochy územní plán řešit musí, ale toliko v té rovině, zda nějaké dopravní napojení připadá v dané lokalitě v úvahu, tedy zda je do budoucna realizovatelné. Podrobné řešení otázek týkajících se podoby obce, jejího fungování, vzhledem ulic či konkrétním vymezením dopravního a technického napojení lokality upravené v územním plánu (resp. jeho změny) ovšem územní plán neřeší a ani ze zákona řešit nemůže, neboť jak vyplývá z ust. §43 odst. 3 stavebního zákona územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí“.**

S tímto konstatováním soudu se pořizovatel plně ztotožňuje. K navrhované ploše BI 1185a komunikace vede, v území se nachází taktéž sítě technické infrastruktury voda, kanalizace, plyn, což dokladuje koordinační výkres. Mimo jiné celé území bylo prověřeno zaevidovanou územní studií, která byla projednána s dotčenými orgány a byla podkladem pro vymezení ploch bydlení a slouží jako podklad pro rozhodování. Řešení konkrétních podmínek pro napojení dopravní a technické infrastruktury a umístění rodinných domů v předmětné lokalitě je pak úkolem územního řízení. Ke konkrétnímu záměru se pak vyjadřují dotčené orgány státní správy. Ty posoudí stav v území s ohledem na posuzovaný záměr a v případě potřeby stanoví podmínky pro realizaci posuzovaného záměru.

Šířka stávající příjezdové komunikace 5,5 m, která vede k ploše BI 1185a je více než dostačující a splňuje podmínky normy ČSN 736110. Parametry příjezdu byly konzultovány nad rámec také s Policií ČR – dopravním inspektorátem, který k dané problematice uvádí: *“po posouzení situace na místě samém a po zhodnocení našich dosavadních zkušeností se zónami s dopravním omezením (zóna 30), je po úpravě napojení v křižovatce s ul. Horní Vršava VII., dle našeho názoru napojení lokality možné. Podrobné řešení (v souladu s ČSN a příslušnými TP) bude předmětem další projektové dokumentace. Parametry ul. Horní Vršava VII. jsou až po napojení na ul. Sokolská (sil. II/490) vyhovující”.*

Vedení sítě k navržené ploše bydlení BI 1185a bylo taktéž prověřeno územní studií zveřejněnou na webových stránkách města a je předmětem územního řízení. Územní plán sice řeší koncepci technické infrastruktury, ale ne v podrobnosti, která je určena regulačnímu plánu a územnímu rozhodnutí. Ostatně podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují umístit související technickou a dopravní infrastrukturu v každé zastavitelné ploše.

Co se týká “nově” vymezené stávající komunikace, tak ta není vymezována s tím, že by chtěl pořizovatel ignorovat výše uvedené rozsudky soudu. Je vymezena v území jako stabilizovaná plocha DS, protože dle katastru nemovitostí se jedná o ostatní komunikaci v majetku města a toto vymezení odpovídá stavu v území. K § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., lze v souladu se závěry judikatury správních soudů konstatovat, že nespadá primárně do územního plánování, nýbrž až do navazujících řízení. Požadavek na šířku osmi metrů se nadto vztahuje na šířku veřejného prostranství jako celku, nikoli na samotnou pozemní komunikaci, podatel ve své námitce nesprávně ztotožňuje šířku veřejného prostranství se šířkou pozemní komunikace. Tu upravuje § 20 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. tak, že požaduje šířku minimálně 2,5 metru. Předmětná obecní komunikace je přitom široká 3 metry a citovaným požadavkům plně vyhovuje. Realizaci veřejného prostranství potřebné šířky umožňují okolní pozemky, které jsou doposud nezastavěné.

Obsluhu plochy BI 940 již nyní zajišťuje pozemní komunikace na ulici Horní Vršava VII v části západně od jejího křížení s ulicí Horní Vršava VIII. Vzhledem k tomu, že tato část pozemní komunikace je přivedena až k nově vymezované stabilizované ploše DS nacházející se mezi plochou BI 940 a 1185a, připadá tak v úvahu možnost zajistit dopravní napojení plochy 1185a též jejím prostřednictvím.

Otázky týkající se (ne)dostatečnosti technické infrastruktury v okolí a (ne)příznivosti geologických a hydrogeologických poměrů je třeba nahlížet stejným způsobem, jakým Krajský soud v Brně ve shora uvedeném rozsudku nahlíží otázku dopravního napojení. V tomto smyslu je tak úkolem územního plánu řešit otázku technické infrastruktury v rovině, zda nějaké napojení na technickou infrastrukturu připadá v dané lokalitě v úvahu, tedy zda je realizovatelné. Jak je již uvedeno shora, takové napojení možné je. Podrobné řešení otázek týkajících se technické infrastruktury a geologických a hydrogeologických poměrů náleží pro svou podrobnost regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. Podkladem pro zpracování územního plánu jsou územně analytické podklady, které obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území z důvodů ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů a z vlastností území. Tyto analytické podklady jsou pravidelně aktualizovány a vyhodnocovány a nevyplývá z nich žádné omezení. Celý návrh změny byl posouzen v procesu SEA, což je vyhodnocení vlivů změny na životní prostředí a na udržitelný rozvoj. Ke změně bylo uděleno kladné stanovisko příslušného orgánu Odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Zlínského kraje KUZL 93573/2023.

**Pořizovatel dále k výše uvedenému konstatuje v souladu s ustálenou judikaturou, že vymezení pozemků k zastavění, samo o sobě nezaručuje nikomu možnost na pozemku stavět. Vymezení pozemků jako zastavitelného v územním plánu je v územním řízení podmínkou nutnou nikoliv však postačující, opačný výklad regulace**

provedené územním plánem by vedl nutně k popření smyslu na územní plánování navazujících správních řízení. **Otázku, zda lze konkrétní stavbu na konkrétním pozemku realizovat, je předmětem rozhodování ve správních řízeních, v nichž konkrétním osobám teprve vzniká veřejné subjektivní právo realizace stavby.**

## VI.

### Přerušeni lokálního biokoridoru č. 200113 plochou DS 1195

33. S ohledem na podatelova práva na kvalitní životní prostředí se dále vyjadřuje k ploše dopravní infrastruktury DS 1195 a jejího dopadu do lokálního biokoridoru ÚSES č. 200113, tvořící zároveň významnou plochu krajinné zeleně - zelené klíny, která se řadí mezi zeleň se zvýšenou ochranou. Jako nepřístupné lze označit dle podmínek územního plánu jakékoliv využití této plochy, které by narušilo jeho hlavní funkci.

34. Podle § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, je ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků, přičemž jejich ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se má podílet i obce a stát. Z toho vyplývá, že by měl být dostatečně odůvodněn každý jednotlivý zásah do tohoto systému podpořený stanoviskem příslušného dotčeného orgánu. Podle podatele však chybí jakékoliv vyjádření nebo stanovisko dotčeného orgánu k narušení Biokoridoru, protože není narušení řešeno ani v rámci posouzení SEA.

35. Pořizovatel přesto v Návrhu změny ÚP Biokoridor přerušil plochou DS 1195. V odůvodnění Návrhu změny ÚP neexistuje žádné vysvětlení tohoto zvoleného řešení, a dokonce ani žádné vyhodnocení vlivu řešení na funkčnost Biokoridoru. Podle podatel bude přerušeni Biokoridoru výrazně narušena jeho funkce, což bude mít nezanedbatelný vliv na životní prostředí a ochranu přirozeného genofondu v této lokalitě.

**36. Podatel požaduje doplnit odůvodnění narušení Biokoridoru plochou DS 1195 včetně vyjádření nebo stanoviska příslušného dotčeného orgánu k narušení Biokoridoru**

#### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitce se vyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Přesto, že plocha DS 1195 byla navržena právě na základě dohody učiněné městem se zástupcem "Spolku" pro obsluhu plochy BI 1185b, je z návrhu vypuštěna. Nedojde tak k přerušeni lokálního biokoridoru ÚSES č. 200113. K navrženému křížení je nutno pro vysvětlení správnosti tohoto řešení uvést, že dle Metodiky vymezení územního systému ekologické stability MŽP (03/2017) těleso silnice fakticky významnější bariéru nepředstavuje. Místní komunikace jsou v řadě případů nevyhnutelně příčinou prostorové nespojitosti vymezení ÚSES. Pro minimalizaci vlivu prostorových nespojitostí na funkčnost ÚSES je žádoucí, aby plochy prostorových nespojitostí byly v rámci možností co nejmenší (křížení přednostně v trasách biokoridorů, ve směrech co nejbližších kolmému křížení (průchody komunikací biocentry jen ve zcela nevyhnutelných případech a v co nejkratším úseku) a aby byly jednotlivé skladebné části ÚSES fragmentovány v nejnižší možné míře (minimalizace rozdělení jednotlivých biocenter a biokoridorů sítí komunikací). Podélné rozdělení biokoridorů komunikacemi (stávajícími i navrženými) je nežádoucí.

V rámci plochy DS 1195 došlo ke křížení lokálního biokoridoru ÚSES 200113, zároveň jde o křížení příčné. Zabezpečení funkce prvku ÚSES nebyla narušena. Vzhledem k této skutečnosti byla i v SEA uvedena skutečnost, že je část plochy prvku ÚSES převedena do plochy DS 1195, ale protože nebude funkčnost prvku ÚSES narušena, není více tato problematika rozvedena.

## VII.

### Zábor zemědělského půdního fondu

37. Z odůvodnění Návrhu změny ÚP vyplývá, že se Lokality bydlení 1185 a současně i plocha DS 1195 budou nacházet na zemědělské půdě, která je zařazena do II. a IV. třídy ochrany. Zároveň došlo oproti minulým návrhům územního plánu k rebonitaci půdy v Lokality bydlení 1185, které se překlasifikovaly většinou z II. třídy ochrany do IV. třídy ochrany.

38. Podatel považuje za zvláštní, že zrovna v Lokality bydlení 1185 byla půda překlasifikována velmi znatelně z II. třídy ochrany do IV. třídy, což podle podatele vykazuje znaky účelového rozhodnutí ve prospěch dlouhodobě odmítaným plochám Lokality bydlení 1185.

39. Ačkoliv se většina plochy Lokality bydlení 1185 má nacházet ve IV. třídě ochrany, nelze stále opomenout onu část nacházející se v II. třídě ochrany, pro niž platí podmínka, že její odejmutí lze uskutečnit pouze za předpokladu existence výrazně převažujícího jiného veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

40. Odůvodnění Návrhu změny ÚP se snaží s touto zákonnou podmínkou vypořádat tím, že v něm několikrát vyzdvihuje **převažující** část půdy Lokalit bydlení 1185 zařazenou ve IV. třídě, avšak dostatečně se nevěnuje části půdy ve II. třídě ochrany, jejíž zábor by měl tvořit hlavní část odůvodnění. K tomu podatel odkazuje na zjevný rozpor mezi textovou částí Návrhu změny ÚP a grafickou částí Návrhu změny ÚP, konkrétně výkresu B3 předpokládaný zábor půdního fondu, v němž jsou půdy obou Lokalit bydlení 1185 zařazeny mezi IV. třídu ochrany zemědělského půdního fondu. Z textové části a veřejně dostupných zdrojů však vyplývá, že část půdy (0,37 ha) v lokalitě 1185a se řadí mezi II. třídu ochrany.

41. Pořizovatel Návrhu změny ÚP v komplexním zdůvodnění předpokládaných záborů ZPF, uvádí několik argumentů, na jejichž základě má převážít veřejný zájem pro zábor půdy v II. třídě ochrany, avšak argumenty lze většinově shrnout jako požadavek potřeby dalších zastavitelných ploch pro bydlení. Jak však uvedl podatel výše, potřeba Lokalit bydlení 1185 je přinejmenším značně pochybná a nedůvodná. Odpadnutím tohoto argumentu v podstatě nemůže výrazně převážít veřejný zájem na vymezení Lokalit bydlení 1185 nad veřejným zájmem ochrany zemědělské půdy.

**42. Podatel požaduje, aby bylo náležitě doplněn převažující veřejný záměr nad veřejným záměrem na zachování a ochranou zemědělské půdy.**

### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitka se zamítá**

#### **Odůvodnění:**

Je zcela legitimní, že vlastníci pozemků v části návrhové plochy č. 1185a požádali Státní pozemkový úřad o to, aby prověřil bonitu půdy na jejich pozemcích, které byly před rokem 2011 ve III. třídě ochrany a najednou se ocitly ve třídě ochrany II. Na základě žádosti o posouzení změny zařazení bonity zemědělských půd na 9 konkrétně označených pozemcích v katastrálním území Zlín (lokality Vršava) k posouzení půdního profilu bylo Státním pozemkovým úřadem zjištěno, že návrh na změny BPEJ byl opodstatněný a to tak, že pozemky byly nakonec převedeny do třídy ochrany IV.

Plocha 1185a a 1185b má celkovou výměru 2,42 ha, z toho pouze část (0,37 ha) z plochy BI 1185a je tvořena půdou zařazenou do II. třídy ochrany, zbývající část je tvořena půdou zařazenou do IV. třídy ochrany. Území dotčené navrhovanou změnou již bylo z hlediska zásad ochrany ZPF opakovaně posuzováno v rámci předcházejících řízení podle ustanovení § 5 zákona. Ministerstvo životního prostředí podrobně posoudilo předkládaný záměr možného využití vymezené plochy pro bydlení ve vazbě na podmínky stanovené primárně zákonem a též ve vazbě na konkrétní stav dotčených pozemků zjištěný při opakovaně prováděném šetření na místě samém. Přihlédlo přitom i ke svým odborným znalostem problematiky ochrany ZPF (včetně posouzení skutečné kvality půdy některých dotčených pozemků). Bylo zohledněno, že větší část dotčené plochy je již v současné době tvořena půdou zařazenou do IV. třídy ochrany, která je využitelná pro výstavbu. Část vymezené plochy s pozemky tvořenými půdou evidovanou ve II. třídě ochrany **přitom tvoří enklávu** mezi pozemky s půdou IV. třídy ochrany a stávající zástavbou na lokalitě Horní Vršava VII. Lze předpokládat, že bude docházet k odnímání jen nejnútnejší plochy ZPF a na zbývajících výměrách půdy bude možno využívat její zvýšené ochrany k produkčním schopnostem formou zahrad. Vyloučení části plochy tvořené půdou zařazenou do II. třídy ochrany (a to právě z důvodu její zvýšené ochrany) z ploch bydlení by znamenalo, že by se jednalo o řešení, které by bylo v rozporu s podmínkou ustanovení § 4 odst. 1 písm. c) zákona (tj. došlo by k nežádoucímu narušení organizace ZPF, na předmětné lokalitě by tak vznikla enkláva ZPF o výměře 0,37 ha mezi zastavěným územím a zastavitelnou plochou). **Nutno podotknout, že v současné době jsou stejně pozemky této části plochy již oploceny a zjevně jsou využívány jako zázemí některým stávajícím rodinným domům z lokality Horní Vršava VII.** Veřejným zájmem je, aby byla na území krajského města naplněna potřeba dostupných ploch vymezených pro možnost bydlení, což je dokladováno nedostatkem ploch pro bydlení a zájmem politické reprezentace města na maximálním růstu obyvatel a to až na 100 tis. viz "Strategický plán města Zlína", který je zveřejněn na <https://www.zlin.eu/strategie-rozvoje-statutarniho-mesta-zlina-do-roku-2030-zlin-2030>.

Odůvodnění záboru II. třídy ochrany bylo v tomto smyslu doplněno.

Mezi grafickou a textovou částí není rozpor. Čáry BEPEJ jsou pouze překryté.

## **VIII.**

### **Opakované zrušení Lokalit bydlení 1185v územním plánu**

43. Podatel závěrem namítá, že pořizovatel se neustále a vytrvale snaží vymezit v územním plánu lokality bydlení pro území Vršavy, ačkoliv bylo správními soudy několikrát rozhodnuto o nezákonném vymezení předmětných zastavitelných ploch pro bydlení v dané lokalitě.

44. Územní plán by měl zasahovat do vlastnických práv občanů na daném území v co nejšetrnější míře,

nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle, např. NSS ve svém rozhodnutí ze dne 21. 7. 2009, č. j. I Ao 1/2009-120:

- *V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.*

45. Podle názoru podatele opětovným vymezením plochy diskriminuje pořizovatel členy Spolku, kteří se musí neustále bránit proti jeho zásahu do jejich práv, zejména do práva na kvalitní životní prostředí, cestou podávání námitek a následně soudní cestou. Pořizovatel tímto zcela záměrně ignoruje cíle územního plánování, když by jeho příprava měla probíhat v součinnosti s veřejností a za respektování jejich zájmů. Většina obyvatel okolí Vršavy dlouhodobě brojí proti novým zastavitelným plochám, avšak pořizovatel zvýhodňuje osobní zájmy pár občanů vlastnicích pozemky Lokalit bydlení 1185 na úkor většiny obyvatel Vršavy. Takové chování pořizovatele nese znaky účelové diskriminaci a libovůle.

**46. Podatel z tohoto důvod u požaduje, aby Lokality bydlení 1185 byly z Návrhu změny ÚP odstraněny z důvodu diskriminace a libovůle pořizovatele.**

### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitka se zamítá**

#### **Odůvodnění:**

Dle Právnického slovníku<sup>5</sup> znamená diskriminace obecně *“uplatňování rozdílných podmínek; rozlišování, omezení nebo odnětí práv určité kategorii osob pro společenské nebo ekonomické postavení, národnost, rasu, náboženství, pohlaví, politické názory apod.; záměrné znevýhodnění určitých subjektů vytvářením nerovných podmínek.”*

Pořizovatel při pořizování změny územního plánu postupuje v souladu s právními předpisy a ve vztahu ke členům Spolku neuplatňuje žádné rozdílné podmínky ani je nijak neznevýhodňuje vytvářením nerovných podmínek, ani jim jinak neupírá žádná práva, která jim v procesu přijímání změny územního plánu náleží. Ze strany pořizovatele tak k žádné diskriminaci ve vztahu k členům Spolku nedochází.

Princip zákazu libovůle plyne ze čl. 2 odst. 2 Listiny základních práv a svobod a čl. 2 odst. 3 Ústavy, podle nichž platí, že *“Státní moc lze uplatňovat jen v případech a v mezích stanovených zákonem, a to způsobem, který zákon stanoví.”*, resp. *“Státní moc slouží všem občanům a lze ji uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon.”* Z obou citovaných ustanovení vyplývá, že principem zákazu libovůle je povinnost uplatňovat státní moc v souladu se zákony a v jejich mezích. Opětovné vymezení plochy bydlení po jejím zrušení v rámci správního soudnictví není žádným způsobem právními předpisy omezeno ani zakázáno, v tomto ohledu nelze postup pořizovatele považovat v žádném smyslu slova za libovůli na jeho straně ani za diskriminaci členů Spolku.

## **IX.**

### **Závěr**

47. S ohledem na výše uvedené skutečnosti je nepochybné, že podatel by v případě přijetí Návrhu změny ÚP města Zlína byl zasažen na svých vlastnických právech, přičemž takový zásah nebyl náležitě zdůvodněn, odůvodnění Návrhu změny ÚP je vágní a v některých částech týkající se zejména potřeby vymezení nových zastavitelných ploch za zcela nedostatečné, a proto Návrh změny ÚP je v tomto rozsahu v rozporu se zákonem.

48. Pokud bude územní plán města Zlína formou opatření obecné povahy vydán ve znění Návrhu změny ÚP, půjde o nezákonné opatření obecné povahy. V té části, ve které bude územní plán shledán nezákonným, bude soudem zrušen.

**49. Podatel proto trvá na svých požadavcích na změnu a dotvoření částí Návrhu změny ÚP, jak byly popsány výše.**

**Vypořádání požadavků viz výše.**

### ***Námítky totožného znění:***

<sup>5</sup> HŘEBEJK, Jiří, ŠTURMA, Pavel. Diskriminace. In: HENDRYCH, Dušan a kol. Právnický slovník. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.

**35. Vlastníci bytů v bytovém domě Podlesí I č.p. 4966-4967 (41 podpisů)**

**36. Vlastníci bytů v bytovém domě Podlesí V č.p. 5506 (5 podpisů)**

**37. Vlastníci bytů v bytovém domě Podlesí I č.p. 7144 (13 podpisů)**

**38. Vlastníci bytů v bytovém domě Podlesí IV č.p. 5349 (3 podpisy)**

**39. Vlastníci domu v lokalitě Vršava (3 podpisy)**

Námítky ze dne 29. 8. 2023

## I.

### Úvod

1. Dne 20. 7. 2023 byl na úřední desce statutárního města Zlín, IČO: 002 83 924, náměstí Míru 12, 760 01 Zlín, vyvěšen k nahlédnutí návrh změny č. 4B územního plánu Zlína („Návrh změny ÚP“), přičemž veřejné projednání Návrhu změny ÚP proběhlo dne 23. 8. 2023.

2. Podatel je vlastníkem bytové jednotky v budově č.p. 5509 (č.p. 7144, č.p. 5349, č.p. 4966 a 4967).

3. V Návrhu změny ÚP jsou nově vymezeny dvě nové lokality pro bydlení (BI) označené jako 1185a a 1185b („Lokality bydlení 1185“). Lokality bydlení 1185 se nacházejí v blízkosti Nemovitosti podatele, přičemž naplněním jejich funkčního účelu – bytovou výstavbou, bude zcela jistě podatel zasažen na svých vlastnických právech. Tento zásah je spatřovat jednak v narušení soukromí a snížení pohody bydlení vedoucí k snížení hodnoty vlastněné Nemovitosti, v intenzifikaci okolní dopravy a tím spojeným hlukem, vibracemi a znečištěním stávajících pozemních komunikací. Současně bude zhoršena bezpečnostní situace a plynulost provozu na těchto pozemních komunikacích, které nejsou stavěny na zvýšenou dopravní obsluhu z Lokalit bydlení 1185. Podatel se dále obává, že celkovým dopravním propojením části Jižních svahů s Vršavou přes plochu DS 1195, by se pro obyvatele Jižních svahů zkrátila dojezdová dráha do některých částí města, čímž by negativní vlivy dopravy byly ještě více umocněny.

4. V neposlední řadě potom budou zasažena podatelova práva na kvalitní životní prostředí, jež budou zasažena zejména vymezením plochy dopravní infrastruktury DS1195 a jeho dopadu do lokálního biokoridoru ÚSES Č. 20011, tvořící zároveň významnou plochu krajinné zeleně – zelené klíny („Biokoridor“) a současně i zábořem kvalitní zemědělské půdy v Lokalitách bydlení 1185.

5. Podatel proto podává k Návrhu změny ÚP tyto námítky ve smyslu § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

## II.

### Shrnutí námitek podatele k Návrhu změny ÚP

6. Podatel s Návrhem změny ÚP nesouhlasí a podává námítky detailněji upřesněné v následujících článcích, které lze shrnout následovně:

a) účelové, nadhodnocené a nepřezkoumatelné expertní vyjádření, které nereflektuje předpokládaný vývoj využití zastavitelných ploch; Návrh změny ÚP navíc nestanovuje žádnou etapizaci pro Lokality bydlení 1185, i když tvoří pouhý převis nabídky dle expertního vyjádření (detailněji viz čl. III níže);

b) Návrh změny ÚP: (i) neodůvodňuje a neanalyzuje stávající využití zastavitelných ploch; (ii) neuvádí argumenty, které by odůvodňovaly upřednostnění vymezení Lokalit bydlení 1185 v části Vršava namísto jiné části ve městě Zlín; a (iii) nebere v potaz, že lokalita Vršavy nabízí stále značný počet zastavitelných ploch, které za uplynulé roky byly zastavěny jen velmi pomalu (viz čl. IV níže);

c) dopravní obsluha Lokalit bydlení 1185 není rozdělením této lokality na dvě části 1185a a 1185b vyřešena, jelikož stále existuje možnost vzájemného dopravního propojení obou částí, a to zejména propojení Jižních svahů s ulicí Horní Vršava VIII; podmínka zakazující propojení Jižních svahů s ulicí Horní Vršava VIII je zcela lichá a prakticky by přijetím Návrhu změny ÚP byla okamžitě porušena; se vznikem nově pozemní komunikace v ploše DS 1195 budou spojeny zvýšené negativní důsledky dopravy, zejména hluku, vibrací a znečištění, přičemž podatel bude omezen ve využívání stávajících ploch zeleně (viz. čl. V níže)

d) přerušování Biokoridoru plochou DS 1195 není vůbec odůvodněno a nejsou řešeny dopady na funkčnost daného Biokoridoru (viz čl. VI níže);

e) převažující veřejný zájem na záboru půdy s II. třídou ochrany není náležitě odůvodněn; rebonifikace vykazuje známky účelovosti (viz čl. VII níže);

## III.

### Nedostatečné odůvodnění potřebnosti vymezení nového zastavitelného území - účelovost expertního vyjádření



7.Z požadavků zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“) podle § 55 odst. 4 vyplývá, že: „Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.“ Posouzení potřebnosti lze dovodit z § 18 odst. 4 stavebního zákona, v němž je zakotven jeden z cílů územního plánování, v jehož rámci musí být ve veřejném zájmu chráněny a rozvíjeny hodnoty nejen kulturní a civilizační, avšak i přírodní, reprezentující především hodnoty ochrany krajiny a nezastavěného území.

8.Podatel má za to, že pořizovatel nenaplnil požadavky stavebního zákona na náležité prokázání potřeby nového vymezení Lokalit bydlení 1185, které podložil nepřesným a účelovým expertním vyjádřením a zároveň se nedostatečně věnoval aktuálnímu využití stávajících ploch převážně v okolí lokality Vršava, kde se nové Lokality bydlení 1185 umísťují.

9.Pořizovatel prokazoval potřebnost vymezení Lokalit bydlení 1185 na základě pořízeného „Expertního vyjádření II k potřebě bytů a zastavitelných ploch pro bydlení ve statutárním městě Zlín, leden 2023“, jehož zhotovitelem je společnost Institut regionálních informací, s.r.o., IČO: 255 85 991, se sídlem Chládkova 898/2, Žabovřesky, 616 00 Brno („Expertní vyjádření“). Podle Expertního vyjádření při realistické variantě rozvoje města bude zapotřebí vymezit cca 182 ha nových ploch pro bydlení, za předpokladu výstavby 60 % podílu bytů v rodinných domech a 40 % podílu bytů v bytových domech. Dále dle Expertního vyjádření se musí vytvořit minimálně 20% převisu nabídky zastavitelných ploch jako funkční rezervu za účelem narovnání trhu s nemovitostmi, tj. celkem se dle Expertního vyjádření má vymezit 216 ha nových zastavitelných ploch pro bydlení pro období 15 let.

10. Nejprve Expertní vyjádření konstatuje, že ve městě Zlín počet obyvatel stagnuje v počtu kolem 73 000 obyvatel. To potvrzují i data z Českého statistického úřadu, kdy počet obyvatel za posledních 5 let zůstal prakticky neměnný či má spíše lehce klesající trend. Expertní vyjádření považuje vývojový trend pro města Zlín za nepříznivý s pokračujícím trendem stárnutí jeho obyvatel. Tento parametr by měl být dle podatele shledán jako nejpodstatnější, protože nejlépe odráží budoucí požadavky bytové potřeby ve městě.

11. Expertní vyjádření zařazuje mezi významný prvek tzv. zalidněnost bytů spočívající v průměrném počtu lidí obývajících jeden byt. Tento prvek ukazuje, že průměrný počet v bytě se v posledních letech dramaticky snižuje, čímž má i přes stagnaci počtu obyvatel vyplývat další potřeba bytů. Tento fakt má umocnit i trend „druhého bydlení“, neboli trend neobydlených bytů.

12. V neposlední řadě se Expertní vyjádření věnuje odpadu bytů zapříčiněný technickým stárnutím některých bytů a jejich další nevyužitelnosti. Do tohoto údaje se opět započítává i trend druhého bydlení. Odhad odpadu bytů pro následujících 15 let činí 1002 bytů.

13. Podatel zpochybňuje zejména tento odhadovaný odpad bytů uvedený v Expertním vyjádření. Podle něj nemá odpad bytů žádný nebo minimální vliv na počet zastavitelných ploch, neboť lze předpokládat, že tyto byty budou s největší pravděpodobností zrekonstruovány a přeměněny na nové byty. Z tohoto důvodu nebude odpad bytů ovlivňovat celkovou velikost zastavitelných ploch a neměl by mít vliv na výpočet potřeby nových zastavitelných ploch. Pokud má převažující část opadu bytů tvořit „druhé bydlení“, jak uvádí Expertní vyjádření na straně 18 a 19, nelze odhlédnout od skutečnosti, že „druhé bydlení“ je již zohledněno ve stanovené zalidněnosti bytů. Expertní vyjádření několikrát zmiňuje (např. na str. 15, 16, 20 nebo 26), že vývojový trend „druhého bydlení“ není snadné předvídat a chybí dostatečné podklady a analýzy k jeho vyhodnocení. Přesto byl Expertním vyjádřením stanoven odpad bytů v množství 1002, a to bez uvedení jakéhokoli podkladu a zdůvodnění.

14. Jak naznačil podatel výše, má značné pochybnosti ohledně zahrnutí údaje o 1002 bytů tvořících odpad do výpočtu potřeby nových bytů. Zároveň ještě podatel upozorňuje na fakt, že Expertní vyjádření nereflektuje možnost výstavbou nových bytů i bez nutnosti nových stavebních ploch, tedy prostřednictvím rozšíření již existujících budov, např. zvýšením podlažnosti nebo přístavbou. Expertní vyjádření tento trend pouze zmiňuje na str. 20, avšak nevyplývá z něj, zda byl trend zahrnut do výpočtů či nikoliv.

15. Expertní vyjádření dále počítá s tím, že bude zapotřebí vystavět až nových 2500 bytů, přičemž novou strukturu těchto bytů nastavuje Expertní vyjádření v poměru 2:3 pro bydlení v rodinných domech, u kterých lze navíc předpokládat, že v rámci jednoho bytového domu bude vymezeno několikanásobně více bytů než v domech rodinných. Podateli není známo, z jakého důvodu má nová výstavba být tvořena zejména bydlením v rodinných domech, když samotné Expertní vyjádření uvádí na str. 21, že podíl bytové zástavby v bytových domech v uplynulých letech přesahoval 50 %. Vzhledem k omezeným kapacitám pozemků by bylo jistě vhodnějším řešením, aby větší podíl bytů byl zajištěn v bytových domech, jejichž potřeba zastavitelné plochy je výrazně nižší než u rodinných domů, což ostatně potvrzuje Expertní vyjádření v tabulce na str.21. Podle podatele byl tento poměr účelově zvolen, aby byla uměle vytvořena potřeba nové zastavitelné plochy. Pokud by bylo poměr nové výstavby bytů zvolen v podílu 1:1, pak by dle výpočtu podatele bylo nutné vymezit pouze 160 ha nově zastavitelné plochy oproti 182 ha, se kterými počítá Expertní vyjádření.

16. Expertní vyjádření dospělo k názoru, že při potřebě výstavby 2500 bytů bude zapotřebí plocha o výši až 182

ha. Podle odůvodnění Návrhu Změny ÚP by tato plocha byla pokryta v územním plánu již dnes, aniž by muselo být v Návrhu Změny ÚP vymezena jediná plocha pro bytovou zástavbu, protože aktuální nabídka ploch pro bytovou zástavbu představuje dle odůvodnění (str. 58) 193,9 ha, přičemž po odečtení nově vymezených ploch dle Návrhu změny ÚP se bude jednat o 184,7 ha ploch.

17. Podle Expertního vyjádření musí být těmto nově vymezeným plochám připočten tzv. převis nabídky, a to pro nejistotu zastavitelnosti všech vymezených ploch z důvodu majetkoprávních komplikací, limitů technické infrastruktury nebo problémům se zakládáním staveb. K tomuto však podatel odkazuje na rozsudek NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, dle kterého:

- „*Jestliže vlastník pozemků nacházejících se v ploše určené k zastavění nemá v úmyslu sám pozemky zastavět nebo umožnit třetím osobám jejich zastavění, není důvod považovat takovou plochu za nezastavitelnou. Otázku zastavitelnosti je totiž třeba řešit jako otázku faktickou, nikoliv s ohledem na soukromoprávní poměry k pozemkům a stanovisko vlastníka.*“

Expertní vyjádření tak v rozporu s účelem výše uvedeného rozsudku NSS vytváří umělou potřebu nové zastavitelné plochy pro důvody, které nelze podle názoru podatele brát v potaz.

18. Krajský soud ve svém rozsudku ze dne 9. 10. 2018, č. j. 63 A 2/2018, kterým rušil předchozí změnu územního plánu města Zlín, navíc zdůraznil, že s ohledem na dlouhodobý odhad 10-15 let by bylo vhodnější zahrnout do územního plánu postupnou etapizaci pro tyto pozemky tvořící převis nabídky. Návrh krajského soudu se jeví jako logický krok a odpovídá cílům územního plánování a zásadám udržitelného rozvoje, jelikož by se upřednostňovala výstavba na již dříve vymezených plochách v územním plánu a postupně by se zaplňovaly oblasti, které tvoří pouhý převis nabídky.

19. Podatel považuje Expertní vyjádření se zohledněním jím uvedeným závěrům za účelově vytvořené a v určitých částech týkající se „druhého bydlení“ za nepřezkoumatelné. Expertní vyjádření je rovněž dle podatele značně nadhodnocené a nereflktuje reálný předpokládáný vývoj, což je opět v rozporu s Rozsudkem NSS:

- „*předpokladem ovšem je, že potřeba rozvoje bude prokázána detailní a ucelenou analýzou stávajícího stavu (zejména možnosti využití stávajících ploch) a prognózy budoucího vývoje založené na realistických očekáváním.*“

20. K tomu podatel poznamenává, že Expertní vyjádření bylo zřejmě ovlivněno vizí politické reprezentace města Zlína, jehož snaha o 100.000 obyvatelích v roce 2035 lze vzhledem k reálným očekáváním označit za utopickou a mimo jakékoliv reálné očekávání.

21. **Podatel navrhuje, aby pořizovatel nechal zpracovat novou expertní analýzu, která nebude trpět uvedenými nedostatky a bude lépe odrážet potřebnost vymezení nových zastavitelných ploch. Zároveň požaduje v rámci Návrhu změny ÚP stanovit pro Lokality bydlení 1185 postupnou etapizaci výstavby.**

## **Rozhodnutí o námitce:**

### **Námitce se částečně vyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Potřeba vymezení ploch pro bydlení byla odůvodněna na základě Expertního vyjádření II. K němu však pořizovatel obdržel řadu námitek a připomínek. Při jejich vyhodnocování bylo zjištěno, že některé použité údaje nebyly jednoznačně podepřeny dohledatelnými statistickými údaji, což by mohlo způsobit nepřezkoumatelnost výpočtu potřeby ploch bydlení. Z toho důvodu se pořizovatel rozhodl udělat výpočet znovu tak, aby byl zcela jednoznačný. Na základě doložených statistických údajů z ČSÚ o vývoji počtu obyvatel, bytů, zalidněnosti obydlí, přírůstku neobydlí a přírůstku bytů v zastavěném území **bylo konsistentně prokázáno**, že město Zlín pro svůj rozvoj do budoucna potřebuje další rozvojové plochy bydlení a to v poměru 48,6 % pro RD a 51,4 % pro BD. Celkem je potřeba vyčíslena na 328 ha ploch. Výpočet včetně odůvodnění je součástí odůvodnění změny 4B. Tento nový výpočet potřeby vymezení ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a na něm založené nové odůvodnění této potřeby nahrazuje výpočet potřeby dle Expertního vyjádření II a dosavadní odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení na Expertním vyjádření II založené, vyjma přílohy č. 2 Expertního vyjádření II, která se zabývá analýzou velikosti pozemku potřebného pro výstavbu RD. Příloha č. 2 Expertního vyjádření II zůstala podkladem pro nový výpočet potřeby ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a zůstává tak nadále součástí odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení.

Vzhledem k tomu, že pořizovatel vyhověl požadavku podatele na nový výpočet potřeby ploch bydlení, který s uvedenou výjimkou nahradil výpočty Expertního vyjádření II, přičemž nový výpočet nepracuje s údajem o odpadu bytů, pořizovatel námitky podatele v části týkající se odpadu bytů samostatně nevypovídá, neboť by to bylo nadbytečné.

Námitka podatele, že „druhé bydlení“ je již zohledněno ve stanovené zalidněnosti bytů, je nesprávná. Zalidněnost se počítá z údaje o počtu obyvatel v bytech a údaje o počtu obydlí. Jak uvedl ČSÚ ve svém vysvětlení ze dne

16.6.2022 s názvem "Neobydlený byt nemusí být prázdný", " V souladu s evropskými definicemi bylo smyslem zjistit skutečné místo, kde lidé bydlí. Na formuláři, který obyvatelé při Sčítání 2021 vyplňovali, bylo proto požadováno, aby uvedli místo svého obvyklého bydliště (kde skutečně bydlí), kde mají svoji domácnost. Toto místo přitom nemuselo být shodné s adresou trvalého pobytu uvedenou v dokladech, na což byli respondenti při vyplnění upozorněni." Obydleným bytem je tedy skutečné místo, kde skutečně bydlí, kde mají svoji domácnost. Uvedené vysvětlení ČSÚ dále v jiné části uvádí: "Stejně tak má řada rodin druhé bydlení mimo své trvalé bydliště a na víkendy odjíždí například na chalupu nebo do svého bytu na horách. A opět, byty v těchto nemovitostech se ve výsledcích sčítání mohou považovat za neobydlené, nicméně nejsou prázdné." Druhé bydlení je tak z hlediska ČSÚ součástí kategorie neobydlených bytů, byty druhého bydlení tak do výpočtu zalidněnosti nevstupují. Uvedené vyplývá též z metodických vysvětlivek ČSÚ ke SLDB 2021, kde je obydlý byt definován jako byt, ve kterém má alespoň jedna osoba obvyklý pobyt, a neobydlý byt jako takový, ve kterém nemá žádná osoba obvyklý pobyt.

Na základě námítky podatele pořizovatel v novém výpočtu na základě dat ČSÚ zohlednil též možnost výstavby nových bytů bez potřeby vymezení nových ploch.

V otázce poměru výstavby bytů v rodinných domech a v bytových domech vychází pořizovatel v novém výpočtu též z údajů ČSÚ, a to o dokončených bytech ve Zlíně za posledních 15 let. Z těchto údajů vyplývá, že z dlouhodobého hlediska činí výstavba bytů v rodinných domech 48,6 % dokončených bytů a výstavba bytů v bytových domech 51,4 % dokončených bytů. Z tohoto poměru pak pořizovatel vycházel při výpočtu potřeby ploch pro bydlení. Jde tak o poměr ještě o něco nižší než 1:1, jak jej v námítkách uvádí sám podatel.

Dle nového výpočtu potřeby ploch bude pro uspokojení potřeby předpokládaného přírůstku bytů do roku 2037 potřeba 328 ha ploch, je tak prokázána potřeba vymežit více než 100 ha nových zastavitelných ploch pro bydlení nad rámec aktuálně vymezených zastavitelných ploch pro bydlení. S ohledem na výsledek nového výpočtu a rozsah ploch bydlení nově vymezovaných touto změnou ÚP Zlín pořizovatel potřebu vytvoření tzv. převisu nabídky pro účely této změny ÚP Zlín nijak nezohledňoval, neboť by to bylo nadbytečné.

V části námítky týkající se převisu nabídky dále podatel argumentuje potřebou etapizace a odkazuje v této souvislosti na rozsudek Krajského soudu v Brně č.j. 63 A 2/2018. Dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, obsahuje územní plán etapizaci, pokud je to účelné, jde tak o náležitost fakultativní nikoliv povinnou. Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 4.9.2020, č.j. 5 As 194/2019-32, uvedl, že „*tzv. etapizace neboli stanovení pořadí provádění změn v území je jedním z úkolů územního plánování a představuje fakultativní náležitost územního plánu; to znamená, že územní plán nebo jeho změna v textové části obsahovat etapizaci může, ale nemusí – a to vždy v závislosti na tom, zda je to účelné, či nikoli. Zmíněný korektiv v podobě účelnosti etapizace má za cíl eliminovat negativní vlivy nutně spojené s rozsáhlými změnami v území. A jde-li o změny dané výstavbou, umožňuje etapizace stanovit racionální časový a funkční rámec budoucí plánované výstavby s cílem „zabránění chaotické výstavbě ihned a všude“.*

Stanovení etapizace pro účely zabránění výstavbě ihned a všude nebo též pro účely zamezení vzniku nezastavěných proluk či obtížně přístupných enkláv ZPF by pro plochy č. 1185a a 1185b z hlediska jejich relativně malé rozlohy nebylo účelné, neboť ve smyslu shora uvedeného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 4.9.2020, č.j. 5 As 194/2019-32, nejde o rozsáhlou změnu v území. Rozloha uvedených ploch činí 2,53 ha, svou východní částí přiléhají ke stabilizované ploše BI, a dle územní studie, jejíž výsledky musí být v rámci územního řízení zohledněny, se v předmětné lokalitě počítá s umístěním pouze 22 rodinných domů. Ve shora citovaném rozsudku ze dne 4.9.2020, č.j. 5 As 194/2019-32, dospěl Nejvyšší správní soud k závěru, že stanovení etapizace v souvislosti s budoucí výstavbou na zastavitelných plochách o celkové společné rozloze cca 6,5 ha z důvodu obavy ze vzniku nezastavěných proluk či enkláv obtížně přístupného zemědělského půdního fondu, není účelné. S ohledem na zhruba třetinovou rozlohu plochy č. 1185a a 1185b oproti společné zastavitelné ploše řešené v označeném rozsudku Nejvyššího správního soudu, zde o to víc platí totožný závěr vyjádřený v označeném rozsudku, že jakákoliv větší proluka zde vzniknout nemůže, resp. nemůže být větší než proluka mezi jednotlivými domy, jejichž výstavba bude postupně probíhat, přičemž v podstatě totéž se týká i enkláv obtížně přístupného zemědělského půdního fondu, které zde s ohledem na konkrétní poměry v území nemohou vzniknout.

S ohledem na skutečnost, že etapizace není v rámci územního plánu stanovena pro žádnou z územním plánem vymezených ploch, nebylo by stanovení etapizace ve vztahu k ploše č. 1185 proporcionální vzhledem ke všem ostatním

plochám, které etapizací omezeny nejsou, čímž by došlo k nepřipustnému zásahu do práv vlastníků pozemků v plochách č. 1185a a 1185b.

#### IV.

#### **Nedostatečné odůvodnění potřebnosti vymezení nového zastavitelného území -nepřihlédnutí k zastavitelným plochám v okolí Vršavy**

22. Pořizoval v odůvodnění Lokalit bydlení 1185 konstatuje, že novelou č. 225/2017 Sb. stavebního zákona již není požadováno, aby pořizovatel změny územního plánu musel prokazovat nemožnost využití jiných zastavitelných lokalit, které jsou již v územním plánu vymezeny. Podatel s tímto tvrzením nesouhlasí a dovoluje si upozornit na nejnovější judikaturu správních soudů, které nadále vyžadují, aby pořizovatel k tomuto požadavku přihlížel a náležitě se jím zabýval, např. rozsudek Nejvyššího správního soudu („NSS“) ze dne 30. 9. 2021, č. j. 1 As 231/2019-37:

- „*Pojem potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch je relativně neurčitý. Proto je při jeho výkladu nutno přihlížet zejména k účelu regulace daného ustanovení (§ 55 odst. 4 ve spojení s § 18 stavebního zákona), jak byl vymezen výše. Při posuzování potřebnosti vymezení nové zastavitelné plochy tak nelze ani po novelizaci daného ustanovení odhlížet od posouzení, zda regulované území již zastavitelné plochy s totožným funkčním využitím obsahuje, v jakém rozsahu jsou takové plochy vymezeny, a zda jsou tyto plochy využity.*“

nebo dále rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26. 11. 2021, č. j. 61 A 18/2021-328 („Rozsudek Krajského soudu“):

- „*Jak již krajský soud shora uvedl, nelze přehlížet existenci již stávajících zastavitelných ploch. Samotnou potřebu nových zastavitelných ploch je přitom nutné hodnotit ve vztahu k celému území regulovanému územním plánem a nikoli pouze jeho části (konkrétně městské části S.). Územní plán totiž představuje koncepční dokument, jehož cílem je sladit rozličné zájmy v rámci celého území obce (srov. § 43 stavebního zákona). Má-li územní plán tento účel plnit, pak i při jeho změnách je pro účely hodnocení potřeby nových zastavitelných ploch nutné zvažovat poměry území obce jako celku.*

*Pro úplnost krajský soud poznamenává, že územní plán odpůrce i před změnou č. 1 obsahoval desítky různých zastavitelných ploch, a to včetně ploch pro bydlení (viz strany 25 až 42 textové části územního plánu odpůrce). Jakkoli odpůrce při pořizování změny územního plánu již není dle aktuální právní úpravy povinen prokazovat nemožnost využít již vymezené zastavitelné plochy, z povahy věci musí vzít jejich existenci při vymezení nových zastavitelných ploch v potaz a zdůvodnit (prokázat), proč tyto plochy nepostačují, a je potřebné vymezení plochy nové.*“

23. Ve světle výše uvedené judikatury proto podatel namítá, že v odůvodnění Návrhu změny ÚP zcela chybí posouzení toho, proč nepostačují stávající vymezené zastavitelné plochy v okolí nových Lokalit bydlení 1185. Pořizovatel se pouze věnuje vhodnosti Lokalit bydlení 1185, která se dle jeho názoru řadí vhodnou lokalitu pro bydlení na území města Zlína, přičemž tento argument podkládá Analýzou rozvojových ploch pomocí Urban Planner, leden 2022. Z této analýzy vhodnosti nevyplývá žádné odůvodnění toho, proč nelze využít zastavitelné plochy ve stávající podobě územního plánu města Zlína.

24. Podatel uvádí, že v okolí Lokalit bydlení 1185 se nachází několik dalších ploch umožňující bydlení, aniž by tyto byly plně využity a zastavěny. Přehled nezastavěných pozemků určených pro bydlení ke dni podání těchto námitek přikládá podatel v Příloze č. 1. Podatel navíc upozorňuje, že růst zástavby v lokalitě Vršavy je poměrně mírný, přičemž za posledních cca 12 let bylo vybudováno pouze několik jednotek domů, což lze doložit srovnáním výkresu stávajících nezastavěných ploch s výkresem zastavěných ploch v lokalitě z roku 2011, který podatel přiložil k těmto námítkám jako Přílohu č. 2.

25. Nezabývání se otázkou, zda a v jakém rozsahu jsou využity stávající plochy, má dle výše uvedené judikatury za následek nedostatečné prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch dle § 55 odst. 4 stavebního zákona, což činí odůvodnění Návrhu změny ÚP nepřezkoumatelným pro nedostatek důvodů. Podatel upozorňuje, že tento chybějící požadavek včetně konkrétního zohlednění lokality Vršavy byl pořizovateli v minulosti několikrát vytýkán (např. v rozsudku NSS ze dne 30. 6. 2021, č. j. 5 As 373/2018-103), avšak pořizovatel stále nenapravitel toto pochybení.

26. **Podatel proto požaduje, aby odůvodnění Návrhu změny ÚP bylo doloženo konkrétní analýzou, proč nelze využít jiné lokality na území města Zlína a současně proč nepostačují stávající vymezené pozemky v části Vršava.**

#### **Rozhodnutí o námítce:**

**Námítka se zamítá**

### Odůvodnění:

Podatel namítá, že změna územního plánu neobsahuje odůvodnění, proč nepostačují stávající vymezené zastavitelné plochy v okolí nových lokalit bydlení 1185 a odkazuje přitom na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 1 As 231/2019-37 a rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích č.j. 61 A 18/2021-328.

Důvod, proč nepostačují stávající vymezené zastavitelné plochy, vyplývá z obsahu nového výpočtu potřeby zastavitelných ploch pro bydlení. Z výpočtů obsažených v novém výpočtu vyplývá, že do roku 2037 lze předpokládat přírůstek 5.219 bytů v bytových domech a rodinných domech, což vyvolává potřebu existence ploch pro bydlení o celkové ploše 328 ha. Vzhledem k tomu, že stávající plochy pro bydlení nedosahují ani plochy 200 ha, je zřejmé, že vymezení dalších ploch pro bydlení je nezbytné.

Z rozhodnutí Nejvyššího správního soudu a Krajského soudu v Českých Budějovicích, na které podatel v této souvislosti odkazuje, vyplývá, že pořizovatel musí odůvodnit potřebu vymezení nových ploch a musí při tom vzít v potaz též plochy již existující. V případě rozsudku Nejvyššího správního soudu šlo o situaci, kdy byla v územním plánu vymezena na jihu obce plocha zemědělské výroby a změnou územního plánu mělo dojít k vymezení plochy zemědělské výroby též na severu obce, aniž byla dostatečně zohledněna skutečnost, že na jihu obce již plocha zemědělské výroby vymezena je, a aniž bylo odůvodněno, proč je třeba ji vymezením též v severní části obce.

Situace pořizovatele je jiná, stávajícím územním plánem je vymezeno určité množství zastavitelných ploch pro bydlení, nicméně v novém výpočtu potřeby ploch pro bydlení pořizovatel prokázal, že stávající rozsah ploch není do budoucna dostatečný, a proto je potřebné vymezením plochy pro bydlení další.

Podatel sám z rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích cituje: „*Jakkoli odpůrce při pořizování změny územního plánu již není dle aktuální právní úpravy povinen prokazovat nemožnost využít již vymezené zastavitelné plochy, z povahy věci musí vzít jejich existenci při vymezení nových zastavitelných ploch v potaz a zdůvodnit (prokázat), proč tyto plochy nepostačují, a je potřebné vymezení plochy nové.*“

Přesně v tomto duchu pořizovatel postupoval, když prostřednictvím nového výpočtu potřeby ploch prokázal potřebu ploch pro bydlení do roku 2037, přičemž zohledňuje, že určité množství potřebných ploch je již v územním plánu vymezeno a není proto třeba vymezovat zcela nové plochy pro bydlení v celém rozsahu vyplývajícím z nového výpočtu potřeby ploch nad rámec ploch již vymezených, neboť je zřejmé, že budoucí předpokládanou potřebu ploch zčásti pokrývají již stávající plochy bydlení vymezené i na jiných lokalitách na území města Zlína. Vhodností vymezení ploch 1185a a 1185b se pořizovatel zabýval v odůvodnění změnové lokality R08 a to mimo jiné též prostřednictvím Analýzy rozvojových ploch pomocí modelu Urban Planner.

Namítá-li podatel, že některé plochy v okolí lokalit 1185 nejsou plně využity a zastavěny, pak je toto zjištění v souladu se skutečností, že na území města Zlína existuje určité množství volných zastavitelných ploch pro bydlení, přičemž část z nich se nachází i v lokalitě Vršava. Tato skutečnost však není v rozporu s potřebou vymezení dalších zastavitelných ploch, která vyplývá z nového výpočtu potřeby zastavitelných ploch bydlení. Podmínkou pro vymezení nových ploch bydlení není skutečnost, že jsou stávající plochy již plně využity a zastavěny, jak uvádí podatel. Na druhé straně množství zastavitelných ploch, které se nacházejí v lokalitě Vršavy je zjevně jejich vlastníky využíváno jako zahrada, s poměrně zjevnou vůlí je tak dlouhodobě užívat, čímž je vyloučeno jejich zastavění v dohledné době, v některých případech k těmto plochám chybí i dopravní napojení. Skutečnost využívání pozemků jako zahrady a absence dopravního napojení je zjevná ze satelitních snímků a terénních snímků (tzv. panorama) dostupných například na [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz). Jde konkrétně o pozemek parc. č. 3705/6, který je ve vlastnictví vlastníka parc. č. st. 8314, a který prvně jmenovaný zastavitelný pozemek využívá zjevně jako zahradu. Vlastník pozemku parc. č. st. 8408 je vlastníkem dalších zastavitelných pozemků parc. č. 3710/2, 3708/5, 3708/7, 3705/2, 3705/16 a 3693/6, které jsou zčásti užívány jako zahrada, přičemž nemají aktuálně ani žádné vhodné dostupné dopravní napojení. Vlastník pozemku parc. č. st. 8330 je vlastníkem zastavitelných pozemků parc. č. 3708/4, 3708/3, 3708/1, 3723/21, 3705/15, 3705/17, 3705/3, 3706/3, 3706/4, které jsou zčásti užívány jako zahrada, přičemž nemají aktuálně ani žádné vhodné dostupné dopravní napojení. Z rozsahu vlastnictví posledních dvou jmenovaných vlastníků lze dovozovat, že nákup okolních pozemků byl poměrně nákladný, přičemž též ohledem na dobu výstavby a stávající stav lze usuzovat, že nejde o „developery“, kteří by měli zájem na provedení výstavby a následném prodeji nebo pronájmu rodinných domů, ale že spíše chtěli jen „mít klid“, a proto vykoupili okolní zastavitelné pozemky, aby byli pokud možno co nejméně obtěžováni sousedy. Vlastník pozemku parc. č. st. 7798 je vlastníkem zastavitelných

pozemků parc. č. 3710/5 a 3710/15, které užívá jako zahradu, na pozemcích má postavený bazén a zahradní chatku. Vlastník pozemku parc. č. st. 7802 je vlastníkem zastavitelného pozemku parc. č. 3710/13, který též využívá jako zahradu. Vlastník pozemku parc. č. st. 1981/1 je vlastníkem zastavitelného pozemku parc. č. 3727/2, který využívá jako zahradu. Plocha uvedených pozemků využívaných vlastníky jako zahrada nebo nemajících potřebnou dopravní dostupnost, u nichž je zřejmé, že jejich vlastníci nemají v nejbližší době zájem na jejich zástavbě a jde tak o pozemky sice zastavitelné, ale fakticky takové jejich využití není v dohledné době pravděpodobné, činí téměř 3 ha, což činí zhruba polovinu všech zastavitelných ploch, které podatel v grafické příloze označil jako nevyužité zastavitelné plochy. Též tyto skutečnosti jsou důvodem pro vymezení nových zastavitelných ploch bydlení, a to právě v lokalitě Vršavy, kde došlo k jejich faktickému úbytku z vůle vlastníků pozemků, kteří nemají zájem své pozemky pro účely výstavby bytů využít, jak vyplývá ze shora uvedeného, a zároveň jsou též důvodem trvale nižšího zatížení stávající technické a dopravní infrastruktury v lokalitě Vršavy oproti předpokládanému stavu plného zastavění všech dostupných pozemků.

## V.

### Dopravní obsluha Lokalit bydlení 1185

27. Návrh změny ÚP řeší dopravní napojení Lokalit bydlení 1185 tak, že 1185a má být obsluhována ze stávající plochy ulice Horní Vršava VIII, druhá část 1185b bude napojena na novou plochu dopravní (DS 1195) vedoucí z Jižních Svahů. Podstatou navrhovaného řešení je, že nedojde k celkovému propojení silniční sítě obou částí Lokalit bydlení 1185. Na části pozemku 3732/1, k.ú. Zlín, má potom být vymezena stabilizovaná plocha DS zachycující vybudovanou stávající pozemní komunikaci. Toto řešení mělo plně vyhovět podmínkám z rozsudků Krajského soudu v Brně (č. j. 63 A 2/2018-105) a Nejvyššího správního soudu (č. j. 5 As 373/2018-89), které konstatovaly že napojení obou částí lokalit přes jednu pozemní komunikaci (umísťované na tehdejších plochách P 1079 a P 1078) je nedostatečné. Územní plán navíc neřešil dostatečně toto neuspokojivé řešení, ani se nevěnoval nedostatečné technické infrastruktuře v okolí této komunikace a nepříznivým geologickým a hydrogeologickým poměrům.

28. Dle názoru podatele vůbec neřeší tato navrhovaná dopravní koncepce problémy uvedené ve výše uvedených rozsudcích a nadále přetrvávají problémy v nich řešené. Především neexistuje v Návrhu změny ÚP žádná záruka toho, aby v budoucnu skutečně nedošlo k dříve navrhovanému celkovému propojení Lokalit bydlení 1185 na stávající kapacitně nedostatečnou komunikační síť Vršavy. Obě části Lokalit bydlení 1185 jsou vzájemně propojitelné, Návrh změny ÚP nepoužil žádný nástroj, kterým by tyto dvě plochy navrhoval oddělit i přímo v území. Pouhé grafické oddělení obou částí ještě neznamená, že po zastavění obou částí se předmětné Lokality bydlení 1185 nebudou chovat jako jedna lokalita. Tento fakt navíc umocňuje skutečnost, že prakticky všechny pozemky tvořící plochu 1185b jsou vlastněny jedním investorem, který může snadněji nastavit celkové zastavění této plochy včetně dopravního propojení s vedlejší částí 1185a.

29. Nelze také odhlédnout od skutečnosti, že ve stávajícím územním plánu po změně č. 5 se mezi nově návrhovou plochou DS 1195 a nově vymezenou stabilizovanou plochou DS nachází již stabilizovaná plocha DS.

30. Podmínka „bez propojení dopravy na ulici Horní Vršava VI“ týkající se nově vymezené plochy DS 1195 je proto naprosto lichá, protože vymezením této nové plochy dojde k faktickému dopravnímu spojení na ulici Horní Vršava VIII. Podatel má dále za to, že tato podmínka není použitelná pro rozhodování v území v rámci navazujících řízení. V Návrhu změny ÚP proto nic nebrání tomu, aby bylo vydáno povolení pro vybudování pozemní komunikace, která spojí lokalitu 1185b s Jižními Svahy.

31. Plocha DS 1195 bude mít navíc negativní dopad na podatele zejména s ohledem na zvýšenou intenzitu dopravy, která spojením zástavby na Jižních svazích s lokalitou 1185b vznikne. Plochou DS 1195 se umocní negativní vlivy z dopravy, zejména hluk, vibrace a znečištění plynoucí z nové dopravy. Zároveň podateli ubude plocha zeleně, která v současnosti slouží jako vycházková louka.

32. Za předpokladu, že by byla shledána potřeba vymezení Lokalit bydlení 1185, podatel požaduje, aby podmínka zakazující přímé napojení části lokality 1185b na ulici Horní Vršava VIII byla stanovena přímo v rámci stanovení podmínek využití této předmětné lokality. Podobnou podmínku potom požaduje vymežit i u lokality 1185a ve vztahu k dopravnímu napojení DS 1195. Dále podatel požaduje zřídit některou z ploch zeleně, aby došlo k reálnému u vytvoření bariéry mezi plochou 1185a a 1185b, čímž také budou nahrazeny negativní vlivy na životní prostředí v této lokalitě způsobené vymezením Lokalit bydlení 1185. V neposlední řadě potom podatel požaduje, aby byla zřízena plocha zeleně umožňující vstup pouze pro pěší a cyklistiku v rámci části pozemku parc. č. 3732/1 mezi plochou DS 1195a nově vymezenou stabilizovanou plochou DS, kde se v současnosti nachází údajně stabilizovaná plocha dopravní infrastruktury.

## Rozhodnutí o námitce:

**Námitce se částečně vyhovuje v části vypuštění plochy DS 1195 v ostatních bodech se zamítá**

### Odůvodnění:

K navržené ploše dopravy DS 1195 pořizovatel uvádí, že k ní bylo udělené záporné stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, mimo jiné i pro to, že do území komunikace vede. Z návrhu změny č.4B je vypuštěna. Spolu s ní je z návrhu vypuštěna i plocha bydlení BI 1185b, která na ni byla napojena. Tato plocha bude nově napojena na stávající dopravní systém a jelikož se jedná o podstatnou úpravu, bude předmětem opakovaného veřejného projednání v rámci změny č. 4C.

Plocha dopravy DS 1195 byla navržena na základě dohody učiněné městem na jednání zastupitelstva se zástupcem "Spolku" panem Dušanem Žouželkou přesto, že je pořizovatel přesvědčen o dostatečnosti stávajícího dopravního napojení. Město tak chtělo projevit dobrou vůli občanům této části a ukončit vleklé spory, které se zde vedou. Přesto, že namítající sami požadovali dopravní obsluhu řešit tímto způsobem, nakonec proti ní sami brojí s odůvodněním, že se jedná o propojení Jižních Svahů s Vršavou. Tato spekulace je naprosto nepodložená, když samotný návrh územního plánu jednoznačně konstatuje, že komunikace je navržena **pouze k obsluze** ploch BI č. 1185b a RH č. 486 a to **bez propojení na ulici Horní Vršava VIII**. Není zřejmé, jaký nástroj měl územní plán použít pro to, aby k propojení nedošlo. Zástupci "Spolku" bylo vysvětleno, že územní plán takové nástroje nemá a požadovaný návrh plochy zeleně mezi stávající a navrhovanou plochou dopravy nic neřeší, neboť plochy sídelní zeleně Z\* připouští realizaci související dopravní a technické infrastruktury a navrhovat zde vodní plochu je nedůvodné. Dále bylo vysvětleno, že toto lze řešit dopravním značením nebo fyzickou překážkou (sloupky) až v rámci stavebního řízení nebo přímou dohodou s majitelem komunikace, kterým je město. **Územní plán je koncepční dokument nikoli realizační** a takováto opatření nemůže navrhovat! Podatelé se snaží projektovat a předjímat řešení v době, kdy ani není zřejmé, kolik domů zde nakonec bude stát. Pořizovatel disponuje rozsudkem Krajského soudu v Brně, který obdržel pod spis. zn. č.j. 64 A 1/2021, ze kterého vyplývá, že **„obecné otázky dopravního napojení nově navrhované plochy územní plán řešit musí, ale toliko v té rovině, zda nějaké dopravní napojení připadá v dané lokalitě v úvahu, tedy zda je do budoucna realizovatelné. Podrobné řešení otázek týkajících se podoby obce, jejího fungování, vzhledem ulic či konkrétním vymezením dopravního a technického napojení lokality upravené v územním plánu (resp. jeho změny) ovšem územní plán neřeší a ani ze zákona řešit nemůže, neboť jak vyplývá z ust. §43 odst. 3 stavebního zákona územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí“**.

S tímto konstatováním soudu se pořizovatel plně ztotožňuje. K navrhované ploše BI 1185a komunikace vede, v území se nachází taktéž sítě technické infrastruktury voda, kanalizace, plyn, což dokladuje koordinační výkres. Mimo jiné celé území bylo prověřeno zaevidovanou územní studií, která byla projednána s dotčenými orgány a byla podkladem pro vymezení ploch bydlení a slouží jako podklad pro rozhodování. Řešení konkrétních podmínek pro napojení dopravní a technické infrastruktury a umístění rodinných domů v předmětné lokalitě je pak úkolem územního řízení. Ke konkrétnímu záměru se pak vyjadřují dotčené orgány státní správy. Ty posoudí stav v území s ohledem na posuzovaný záměr a v případě potřeby stanoví podmínky pro realizaci posuzovaného záměru.

Šířka stávající příjezdové komunikace 5,5 m, která vede k ploše BI 1185a je více než dostačující a splňuje podmínky normy ČSN 736110. Parametry příjezdu byly konzultovány nad rámec také s Policií ČR – dopravním inspektorátem, který k dané problematice uvádí: *“po posouzení situace na místě samém a po zhodnocení našich dosavadních zkušeností se zónami s dopravním omezením (zóna 30), je po úpravě napojení v křižovatce s ul. Horní Vršava VII., dle našeho názoru napojení lokality možné. Podrobné řešení (v souladu s ČSN a příslušnými TP) bude předmětem další projektové dokumentace. Parametry ul. Horní Vršava VII. jsou až po napojení na ul. Sokolská (sil. II/490) vyhovující”*.

Vedení sítě k navržené ploše bydlení BI 1185a bylo taktéž prověřeno územní studií zveřejněnou na webových stránkách města a je předmětem územního řízení. Územní plán sice řeší koncepci technické infrastruktury, ale ne v podrobnosti, která je určena regulačnímu plánu a územnímu rozhodnutí. Ostatně podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují umístit související technickou a dopravní infrastrukturu v každé zastavitelné ploše.

Co se týká "nově" vymezené stávající komunikace, tak ta není vymezována s tím, že by chtěl pořizovatel ignorovat výše uvedené rozsudky soudu. Je vymezena v území jako stabilizovaná plocha DS, protože dle katastru nemovitostí se jedná o ostatní komunikaci v majetku města a toto vymezení odpovídá stavu v území. K § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., lze v souladu se závěry judikatury správních soudů konstatovat, že nespadá primárně do územního plánování, nýbrž až do navazujících řízení. Požadavek na šířku osmi metrů se nadto vztahuje na šířku veřejného prostranství jako celku, nikoli na samotnou pozemní komunikaci, podatel ve své námitce nesprávně ztotožňuje šířku veřejného prostranství se šířkou pozemní komunikace. Tu upravuje § 20 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. tak, že požaduje šířku minimálně 2,5 metru. Předmětná obecní komunikace je přitom široká 3 metry a citovaným požadavkům plně vyhovuje. Realizaci veřejného

prostranství potřebné šířky umožňují okolní pozemky, které jsou doposud nezastavěné. Obsluhu plochy BI 940 již nyní zajišťuje pozemní komunikace na ulici Horní Vršava VII v části západně od jejího křížení s ulicí Horní Vršava VIII. Vzhledem k tomu, že tato část pozemní komunikace je přivedena až k nově vymezené stabilizované ploše DS nacházející se mezi plochou BI 940 a 1185a, připadá tak v úvahu možnost zajistit dopravní napojení plochy 1185a též jejím prostřednictvím.

Otázky týkající se (ne)dostatečnosti technické infrastruktury v okolí a (ne)příznivosti geologických a hydrogeologických poměrů je třeba nahlížet stejným způsobem, jakým Krajský soud v Brně ve shora uvedeném rozsudku nahlíží otázku dopravního napojení. V tomto smyslu je tak úkolem územního plánu řešit otázku technické infrastruktury v rovině, zda nějaké napojení na technickou infrastrukturu připadá v dané lokalitě v úvahu, tedy zda je realizovatelné. Jak je již uvedeno shora, takové napojení možné je. Podrobné řešení otázek týkajících se technické infrastruktury a geologických a hydrogeologických poměrů náleží pro svou podrobnost regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. Podkladem pro zpracování územního plánu jsou územně analytické podklady, které obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území z důvodů ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů a z vlastností území. Tyto analytické podklady jsou pravidelně aktualizovány a vyhodnocovány a nevyplývá z nich žádné omezení. Celý návrh změny byl posouzen v procesu SEA, což je vyhodnocení vlivů změny na životní prostředí a na udržitelný rozvoj. Ke změně bylo uděleno kladné stanovisko příslušného orgánu Odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Zlínského kraje KUZZL 93573/2023.

**Pořizovatel dále k výše uvedenému konstatuje v souladu s ustálenou judikaturou, že vymezení pozemků k zastavění, samo o sobě nezaručuje nikomu možnost na pozemku stavět. Vymezení pozemků jako zastavitelného v územním plánu je v územním řízení podmínkou nutnou nikoliv však postačující, opačný výklad regulace provedené územním plánem by vedl nutně k popření smyslu na územní plánování navazujících správních řízení. Otázku, zda lze konkrétní stavbu na konkrétním pozemku realizovat, je předmětem rozhodování ve správních řízeních, v nichž konkrétním osobám teprve vzniká veřejné subjektivní právo realizace stavby.**

## VI.

### Přerušení lokálního biokoridoru č. 200113 plochou DS 1195

33. S ohledem na podatelova práva na kvalitní životní prostředí se dále vyjadřuje k ploše dopravní infrastruktury DS 1195 a jejího dopadu do lokálního biokoridoru ÚSES č. 200113, tvořící zároveň významnou plochu krajinné zeleně - zelené klíny, která se řadí mezi zeleň se zvýšenou ochranou. Jako nepřístupné lze označit dle podmínek územního plánu jakékoliv využití této plochy, které by narušilo jeho hlavní funkci.

34. Podle § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, je ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků, přičemž jejich ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se má podílet i obec a stát. Z toho vyplývá, že by měl být dostatečně odůvodněn každý jednotlivý zásah do tohoto systému podpořený stanoviskem příslušného dotčeného orgánu. Podle podatele však chybí jakékoliv vyjádření nebo stanovisko dotčeného orgánu k narušení Biokoridoru, protože není narušení řešeno ani v rámci posouzení SEA.

35. Pořizovatel přesto v Návrhu změny ÚP Biokoridor přerušil plochou DS 1195. V odůvodnění Návrhu změny ÚP neexistuje žádné vysvětlení tohoto zvoleného řešení, a dokonce ani žádné vyhodnocení vlivu řešení na funkčnost Biokoridoru. Podle podatel bude přerušením Biokoridoru výrazně narušena jeho funkce, což bude mít nezanedbatelný vliv na životní prostředí a ochranu přirozeného genofondu v této lokalitě. Jak již uvedl podatel výše, dojde zároveň ke zmenšení plochy zeleně, kterou může v současnosti podatel využívat, čímž se opět snižuje jeho komfort bydlení.

36. **Podatel požaduje doplnit odůvodnění narušení Biokoridoru plochou DS 1195 včetně vyjádření nebo stanoviska příslušného dotčeného orgánu k narušení Biokoridoru**

### Rozhodnutí o námitce:

#### **Námitce se vyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Přesto, že plocha DS 1195 byla navržena právě na základě dohody učiněné městem se zástupcem "Spolku" pro obsluhu plochy BI 1185b, je z návrhu vypuštěna. Nedojde tak k přerušení lokálního biokoridoru ÚSES č. 200113. K navrženému křížení je nutno pro vysvětlení správnosti tohoto řešení uvést, že dle Metodiky vymezení územního systému ekologické stability MŽP (03/2017) těleso silnice fakticky významnější bariéru nepředstavuje. Místní komunikace jsou v řadě případů nevyhnutelně příčinou prostorové nespojitosti vymezení ÚSES. Pro minimalizaci vlivu prostorových nespojitostí na



funkčnost ÚSES je žádoucí, aby plochy prostorových nespojitostí byly v rámci možností co nejmenší (křížení přednostně v trasách biokoridorů, ve směrech co nejbližších kolmému křížení (průchody komunikací biocentry jen ve zcela nevyhnutelných případech a v co nejkratším úseku) a aby byly jednotlivé skladebné části ÚSES fragmentovány v nejnižší možné míře (minimalizace rozdělení jednotlivých biocenter a biokoridorů sítě komunikací). Podélné rozdělení biokoridorů komunikacemi (stávajícími i navrženými) je nežádoucí.

V rámci plochy DS 1195 došlo ke křížení lokálního biokoridoru ÚSES 200113, zároveň jde o křížení příčné. Zabezpečení funkce prvku ÚSES nebyla narušena. Vzhledem k této skutečnosti byla i v SEA uvedena skutečnost, že je část plochy prvku ÚSES převedena do plochy DS 1195, ale protože nebude funkčnost prvku ÚSES narušena, není více tato problematika rozvedena.

## VII.

### Zábor zemědělského půdního fondu

37. Z odůvodnění Návrhu změny ÚP vyplývá, že se Lokality bydlení 1185 a současně i plocha DS 1195 budou nacházet na zemědělské půdě, která je zařazena do II. a IV. třídy ochrany. Zároveň došlo oproti minulým návrhům územního plánu k rebonitaci půdy v Lokality bydlení 1185, které se překlasifikovaly většinou z II. třídy ochrany do IV. třídy ochrany.

38. Podatel považuje za zvláštní, že zrovna v Lokality bydlení 1185 byla půda překlasifikována velmi znatelně z II. třídy ochrany do IV. třídy, což podle podatele vykazuje znaky účelového rozhodnutí ve prospěch dlouhodobě odmítaným plochám Lokality bydlení 1185.

39. Ačkoliv se většina plochy Lokality bydlení 1185 má nacházet ve IV. třídě ochrany, nelze stále opomenout onu část nacházející se v II. třídě ochrany, pro niž platí podmínka, že její odejmutí lze uskutečnit pouze za předpokladu existence výrazně převažujícího jiného veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

40. Odůvodnění Návrhu změny ÚP se snaží s touto zákonnou podmínkou vypořádat tím, že v něm několikrát vyzdvihuje převažující část půdy Lokality bydlení 1185 zařazenou ve IV. třídě, avšak dostatečně se nevěnuje části půdy ve II. třídě ochrany, jejíž zábor by měl tvořit hlavní část odůvodnění. K tomu podatel odkazuje na zjevný rozpor mezi textovou částí Návrhu změny ÚP a grafickou částí Návrhu změny ÚP, konkrétně výkresu B3 předpokládaný zábor půdního fondu, v němž jsou půdy obou Lokality bydlení 1185 zařazeny mezi IV. třídu ochrany zemědělského půdního fondu. Z textové části a veřejně dostupných zdrojů však vyplývá, že část půdy (0,37 ha) v lokalitě 1185a se řadí mezi II. třídu ochrany.

41. Pořizovatel Návrhu změny ÚP v komplexním zdůvodnění předpokládaných záborů ZPF, uvádí několik argumentů, na jejichž základě má převážit veřejný zájem pro zábor půdy v II. třídě ochrany, avšak argumenty lze většinou shrnout jako požadavek potřeby dalších zastavitelných ploch pro bydlení. Jak však uvedl podatel výše, potřebnost Lokality bydlení 1185 je přinejmenším značně pochybná a nedůvodná. Odpadnutím tohoto argumentu v podstatě nemůže výrazně převážit veřejný zájem na vymezení Lokality bydlení 1185 nad veřejným zájmem ochrany zemědělské půdy.

42. **Podatel požaduje, aby bylo náležitě doplněn převažující veřejný záměr nad veřejným záměrem na zachování a ochranou zemědělské půdy.**

### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námitka se zamítá**

#### **Odůvodnění:**

Je zcela legitimní, že vlastníci pozemků v části návrhové plochy č. 1185a požádali Státní pozemkový úřad o to, aby prověřil bonitu půdy na jejich pozemcích, které byly před rokem 2011 ve III. třídě ochrany a najednou se ocitly ve třídě ochrany II. Na základě žádosti o posouzení změny zařazení bonity zemědělských půd na 9 konkrétně označených pozemcích v katastrálním území Zlín (lokalita Vršava) k posouzení půdního profilu bylo Státním pozemkovým úřadem zjištěno, že návrh na změny BPEJ byl opodstatněný a to tak, že pozemky byly nakonec převedeny do třídy ochrany IV.

Plocha 1185a a 1185b má celkovou výměru 2,42 ha, z toho pouze část (0,37 ha) z plochy BI 1185a je tvořena půdou zařazenou do II. třídy ochrany, zbývající část je tvořena půdou zařazenou do IV. třídy ochrany. Území dotčené navrhovanou změnou již bylo z hlediska zásad ochrany ZPF opakovaně posuzováno v rámci předcházejících řízení podle ustanovení § 5 zákona. Ministerstvo životního prostředí podrobně posoudilo předkládaný záměr možného využití vymezené plochy pro bydlení ve vazbě na podmínky stanovené primárně zákonem a též ve vazbě na konkrétní stav dotčených pozemků zjištěný při opakovaně prováděném šetření na místě samém. Přihlédlo přitom i ke svým odborným znalostem problematiky ochrany ZPF (včetně posouzení skutečné kvality půdy některých dotčených pozemků). Bylo zohledněno, že větší část dotčené plochy je již v současné době tvořena půdou zařazenou do IV. třídy ochrany, která je využitelná pro výstavbu. Část vymezené plochy s pozemky tvořenými půdou evidovanou ve II. třídě ochrany **přitom**

**tvoří enklávu** mezi pozemky s půdou IV. třídy ochrany a stávající zástavbou na lokalitě Horní Vršava VII. Lze předpokládat, že bude docházet k odnímání jen nejnужnější plochy ZPF a na zbývajících výměrách půdy bude možno využívat její zvýšené ochrany k produkčním schopnostem formou zahrad. Vyloučení části plochy tvořené půdou zařazenou do II. třídy ochrany (a to právě z důvodu její zvýšené ochrany) z ploch bydlení by znamenalo, že by se jednalo o řešení, které by bylo v rozporu s podmínkou ustanovení § 4 odst. 1 písm. c) zákona (tj. došlo by k nežádoucímu narušení organizace ZPF, na předmětné lokalitě by tak vznikla enkláva ZPF o výměře 0,37 ha mezi zastavěným územím a zastavitelnou plochou). **Nutno podotknout, že v současné době jsou stejně pozemky této části plochy již oploceny a zjevně jsou využívány jako zázemí některým stávajícím rodinným domům z lokality Horní Vršava VII.** Veřejným zájmem je, aby byla na území krajského města naplněna potřeba dostupných ploch vymezených pro možnost bydlení, což je dokladováno nedostatkem ploch pro bydlení a zájmem politické reprezentace města na maximálním růstu obyvatel a to až na 100 tis. viz "Strategický plán města Zlína", který je zveřejněn na <https://www.zlin.eu/strategie-rozvoje-statutarniho-mesta-zlina-do-roku-2030-zlin-2030>.

Odůvodnění záboru II. třídy ochrany bylo v tomto smyslu doplněno.

Mezi grafickou a textovou částí není rozpor. Čáry BEPEJ jsou pouze překryté.

## VIII.

### Závěr

43. S ohledem na výše uvedené skutečnosti je nepochybné, že podatel by v případě přijetí Návrhu změny ÚP města Zlína byl zasažen na svých vlastnických právech, přičemž takový zásah nebyl náležitě zdůvodněn, odůvodnění. Odůvodnění Návrhu změny ÚP je vágní a v některých částech týkající se zejména potřeby vymezení nových zastavitelných ploch za zcela nedostatečné, a proto Návrh změny ÚP je v tomto rozsahu v rozporu se zákonem.

44. Pokud bude územní plán města Zlína formou opatření obecné povahy vydán ve znění Návrhu změny ÚP, půjde o nezákonné opatření obecné povahy. V té části, ve které bude územní plán shledán nezákonným, bude soudem zrušen.

45. **Podatel proto trvá na svých požadavcích na změnu a dotvoření částí Návrhu změny ÚP, jak byly popsány výše.**

**Vypořádání požadavků viz výše.**

#### 40. Adam Urbánek

Námítka ze dne 30. 8. 2023

Jsem vlastníkem těchto nemovitostí:

Pozemku parc. č. st. 2784/4 (výměra 628 m<sup>2</sup>) v k. ú. Zlín, Pozemku parc. č. st. 2784/3 (výměra 162 m<sup>2</sup>) v k. ú. Zlín,

Pozemku parc. č. st. 2786/22 (výměra 6523 m<sup>2</sup>) v k. ú. Zlín,

vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnickém č. 4019 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín.

Tyto moje pozemky jsou dotčeny změnou č. 4B územního plánu v rozsahu plochy 1195, která má představovat plochu DS a má sloužit k propojení Vršavy s Jižními Svahy.

S návrhem ohledně vymezení plochy 1195 - DS nesouhlasím, neboť plochu hodlám využít k zemědělskému využití - pro zahradu. Jinak bude zasaženo do mého vlastnického práva, neboť mi pozemek bude znehodnocen.

Navrhuji, aby plocha zůstala ve způsobu užití jako dosud.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

#### **Námítce se vyhovuje**

Odůvodnění:

Podání je vyhodnoceno jako námitka, neboť podatel je vlastníkem pozemků v lokalitě s ozn. D05 (plocha DS 1195) a je tedy dotčen návrhem změny.

Plocha dopravy DS 1195 je z návrhu změny vypuštěna. Plocha nebyla navržena k propojení Vršavy s Jižními Svahy, ale měla sloužit jako obslužná komunikace pro obsluhu plochy BI 1185 b, což bylo také uvedeno v textu.

Mimo jiné byl s touto plochou vysloven nesouhlas z hlediska záboru zemědělského půdního fondu ze strany Ministerstva životního prostředí ČR-Brno.

#### 41. Jarmila Rašková

Námítka ze dne 30. 8. 2023

Jsem vlastníkem těchto nemovitostí:

Pozemku parc. č. st. 2784/4 (výměra 628 m<sup>2</sup>) v k. ú. Zlín,

Pozemku parc. č. st. 2784/3 (výměra 162 m<sup>2</sup> v k. ú. Zlín,

Pozemku parc. č. st. 2786/22 (výměra 6523 m<sup>2</sup>vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnickém č. 4019 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín.

Tyto moje pozemky jsou dotčeny změnou č. 4B územního plánu v rozsahu plochy 1195, která má představovat plochu DS a má sloužit k propojení Vršavy s Jižními Svahy.

S návrhem ohledně vymezení plochy 1195 - DS nesouhlasím, neboť plochu hodlám využít k zemědělskému využití - pro zahradu. Jinak bude zasaženo do mého vlastnického práva, neboť mi pozemek bude znehodnocen.

Navrhuji, aby plocha zůstala ve způsobu užití jako dosud.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitce se vyhovuje**

Odůvodnění:

Podání je vyhodnoceno jako námitka, neboť podatel je vlastníkem pozemků v lokalitě s ozn. D05 (plocha DS 1195) a je tedy dotčen návrhem změny.

Plocha dopravy DS 1195 je z návrhu změny vypuštěna. Plocha nebyla navržena k propojení Vršavy s Jižními Svahy, ale měla sloužit jako obslužná komunikace pro obsluhu plochy BI 1185 b, což bylo také uvedeno v textu.

Mimo jiné byl s touto plochou vysloven nesouhlas z hlediska záboru zemědělského půdního fondu ze strany Ministerstva životního prostředí ČR-Brno.

#### **42. GasNet, s.r.o. – oprávněný investor**

Námitka ze dne 16. 8. 2023

K návrhu změny územního plánu máme následující námitky:

Plochou R03a, R03b, R07, U18, D05 a D06 prochází vysokotlaký plynovod a jeho bezpečnostní pásmo. Plochou U27 a U28 prochází vysokotlaký plynovod a středotlaký plynovod.

Tato plynárenská zařízení, včetně jejich příslušenství, jsou součástí distribuční soustavy plynu. V územním plánu požadujeme respektovat stávající plynárenská zařízení včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, energetickým zákonem.

#### **Rozhodnutí o námitce:**

##### **Námitce se vyhovuje**

Plynárenská zařízení jsou zapracována v koordinačním výkrese.

#### **43. Ředitelství silnic a dálnic – oprávněný investor**

Námitka ze dne 22. 8. 2023

Na základě oznámení o zahájení opakovaného veřejného projednání návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína podáváme z titulu majetkového správce dálnic a silnic I. třídy, resp. oprávněného investora, k věci následující vyjádření: K návrhu změny č. 4 ÚP Zlín jsme se vyjádřili v rámci veřejného projednání spisem č. j. RSD-42587/2022-2 ze dne 11.4.2022 v rámci veřejného projednání. Na základě výsledků veřejného projednání byla Změna č. 4 Územního plánu Zlína rozdělena na změnu č. 4A a změnu č. 4B.

K vybraným měněným/doplňným částem předložené dokumentace návrhu Změny č. 4B sdělujeme:

• Plochy pro záchytné parkoviště (P+R), změnové lokality **R03a, R03b** (DS č. 1180, 1194).

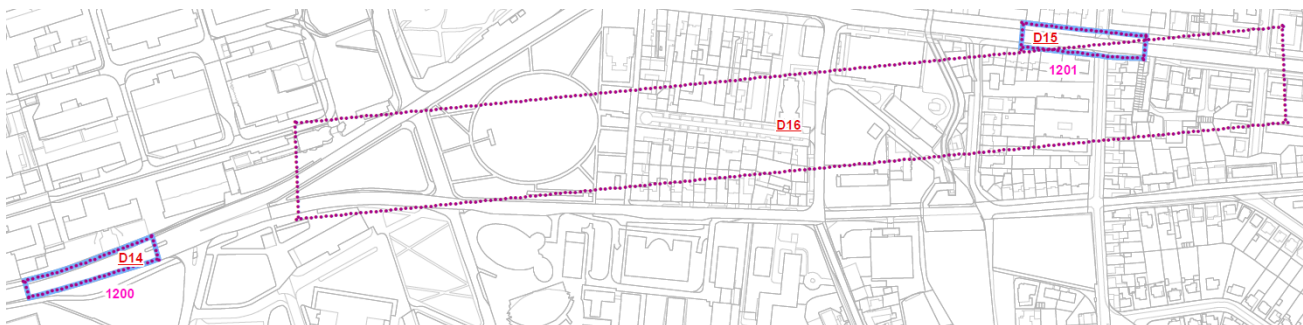
Původně vymezená plocha pro P+R, ozn. R03, byla rozdělena na části R03a a R03b. Pro plochu R03a - DS č. 1194, navrženou v návaznosti na stavbu přivaděče D49, byla stanovena podmínka nutné koordinace se silničním záměrem silnice II/490 – přivaděč Zlín od D 49, resp. se související stavbou částečné přeložky III/4911. Navrženým řešením je v zásadě zohledněna naše námitka k ploše R03, situované původně v ploše dopravy pro stavbu přivaděče od D 49 do Zlína (DS 988).

• Lokalita **D13** – změna funkčního využití stávající pily Malenovice z plochy smíšené výrobní (SP) na plochy smíšené obytné (SO č. 1199) – navržena plocha přestavby P79.

Využití předmětné plochy požadujeme podmínit zajištěním ochrany před negativními vlivy z provozu dopravy na silnici I/49 (hluk, vibrace,...). Je nutno prokázat, že nebudou překročeny hygienické limity stanovené *nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů*. Upozorňujeme na §77 Zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, který je nutno respektovat. Podmínku „zajištění ochrany před

hlukem ze stávající I/49“ navrhujeme u lokality č. 1199 zpracovat do textové části návrhu (kap. C)3.). S ohledem na rozsah lokality doporučujeme zpracování hlukové studie. *Odůvodnění:* Dle celostátního sčítání dopravy prováděného ŘSD ČR v r. 2020/2021 bylo dopravní zatížení dotčeného úseku I/49 (sčítací úsek č. 6-2973) 33612 voz./24h. S ohledem na situování navrhované plochy u silnice I. třídy je vysoké riziko negativního ovlivnění nové plochy bydlení vlivy z provozu dopravy na I/49, zejména hlukem, a překročení hygienických limitů. Uvedené vyplývá také ze závěrů zpracovaného posouzení vlivů koncepce změny ÚP Zlín na životní prostředí (SEA).

- Lokality **D14, D15** – vymezení ploch pro silniční dopravu DS č. 1200 „u mrakodrapu“, DS č. 1201 „tř. Tomáše Bati“.
- Lokalita **D16** – vypuštění územní rezervy DS č. 1113 pro „podpovrchovou trasu - propojení v úseku tř. T. Bati u areálu bývalého Svitlu a tř. T. Bati v křížení s ul. Díly I“.



Situace, výřez výkresu Zákl. členění území, návrh Zm. č. 4B, 7/2023

Dle textové části jsou na základě požadavku města Zlín v rámci koncepce a řešení dopravy „vytvořeny podmínky pro tunel ve stopě silnice I/49, s cílem zklidnění třídy Tomáše Bati (I/49) v úseku mezi křižovatkami s ulicemi Gahurova a Dlouhá“. Plochy DS 1200 a DS 1201 jsou vymezeny přes stávající trasu silnice I/49, cca v km 9,3 (č. 1200, odhadem v délce cca 160 m) a v km 10,5 (č. 1201, v úseku cca 200 m). Vedení tunelu není v grafické části vyznačeno.

K navržené koncepci silniční dopravy sdělujeme:

Návrhem tunelu je výrazně dotčena silnice I/49. Upozorňujeme, že ŘSD ČR záměr převedení silnice I/49 pod stávající trasu a výstavbu tunelu nesleduje. Odvedení tranzitní dopravy ze stávající I/49 v průtahu městem řeší připravovaná dálnice D 49, jejíž dostavba po Slušovice (D49 4901, D49 4902 Fryšták - Lípa 1. a 2. etapa) je plánovaná do r. 2030.

S ohledem na převedení již v současnosti minoritní tranzitní dopravy, technickou náročnost tunelu, dotčení zástavby považujeme převedení silnice I. třídy do navrženého tunelu koncepčně, ekonomicky a v podstatě i dopravně neodůvodnitelné. V zásadě se jedná o samostatnou stavbu, jejíž význam je omezen na centrum města, bez přímé návaznosti na silniční síť, odvádí stávající tranzitní dopravu z I/49 ve směru východ-západ, neřeší dopravní vazby sever-jih. Přitom připojení siln. III/49016 (ul. Gahurova) a II/490 (ul. Dlouhá) na I/49, které zůstávají „na povrchu“, jsou významnými dopravními tepnami města.

Podotýkáme dále, že s ohledem na stanovené priority ve výstavbě zejména nových úseků dálnic ŘSD ČR o zařazení záměru do plánu k prověření v této fázi ani neuvažuje.

**Závěr: Pro umožnění „částečného“ dopravního zklidnění centrální části města a vzhledem k tomu, že záměr není vymezován pro převedení silnice I/49, nemáme v této fázi proti vymezení ploch DS 1200, 1201 námítky. Do doby prověření ekonomické výnosnosti a účelnosti záměru však doporučujeme návrh tunelu nadále sledovat formou územní rezervy jako součást komunikační sítě města Zlín.**

K předloženému návrhu Změny č. 4B ÚP Zlín nemáme další připomínky ani námítky.

#### **Rozhodnutí o námítce:**

##### **Námítka se zamítá**

Podmínku zpracování pořízení hlukové studie k ploše 1199 není možné zpracovat, neboť se jedná o podmínku procesní. Vyžádání realizace protihlukových opatření je možné uplatnit v rámci stavebně správního řízení, ke konkrétnímu záměru. Realizace protihlukových opatření je možná různými způsoby např. protihlukovou stěnou, valem, čtyřskly apod. Toto bude určeno až ke konkrétnímu záměru. Navíc podmínka splnění hygienických podmínek proti hluku je již v textové části obecně zpracovaná na str. 15.

Doporučení ŘSD k ponechání územní rezervy pro tunel není akceptováno. Zastupitelstvo města, jako samosprávný organ, rozhodující o rozvoji města trvá na tom, že plocha pro tunel zůstane v návrhu. Územní rezerva je dle § 23b zák. č. 283/2006 Sb. plocha nebo koridor, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 4. 2015, č. j. 4 As 261/2014-70 vyplývá, že územní rezerva je dočasnou ochranou území před záměry, které by mohly územní rezervou stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Je proto zcela na místě, aby

toto omezení trvalo co nejkratší dobu – tj. dobu nezbytnou pro prověření možnosti využití území pro stanovený záměr. Daný záměr byl již podrobně prověřen dle „Studie proveditelnosti tunel – centrum, Zlín“ z 09/2021 (AFRY CZ s.r.o.), na základě níž se do územního plánu promítají konkrétní zastavitelné plochy DS č. 1200 a 1201 pro zaústění tunelu.

## I. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

### I.1. K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

#### Q3. ACE-TECH. s.r.o.

Připomínka ze dne 19.4.2022

Podání je vyhodnoceno jako připomínka, vzhledem k tomu, že podatel je nájemce, nikoli vlastník.

Naše společnost **ACE-TECH s.r.o.**, IČ: 274 19 185, se sídlem Rybníky V 5681,760 01 Zlín, nájemcem následujících nemovitostí: pozemku p.č. St. 5157 – zastavěná plocha a nádvoří, p.č. St. 8137 – zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 1402/8 – ostatní plocha, jiná plocha; p.č. 1402/9 – ostatní plocha, manipulační plocha; p.č. 1402/11 – ostatní plocha, manipulační plocha; 1402/12 - ostatní plocha, jiná plocha; 1402/18 - ostatní plocha, jiná plocha; 1402/19 – ostatní

plocha, manipulační plocha; 1402/20 – ostatní plocha, jiná plocha, p.č. 4649 – ostatní plocha, jiná plocha, a dále stavby č.p. 5681 – průmyslový objekt, stojící na pozemku p.č. St. 5157; stavby bez čp/če - jiná stavba, stojící na pozemku p.č. St. 8137, vše v katastrálním území Zlín, Obec Zlín, zapsáno na LV č. 28208 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín.

Všechny výše uvedené nemovitosti, tedy pozemky i stavby, se nacházejí v **areálu průmyslové zóny Rybníky** v části Zlín – Prštné. V rámci návrhu na změnu č.4 Územního plánu Zlína, proti němuž směřují tyto námítky, se všechny výše uvedené nemovitosti nalézají v části označené jako (S0.1184).

Jak vyplývá z textové části samotného návrhu na změnu č. 4 Územního plánu, lokalita Rybníky, nacházející se v části Zlín – Prštné, je lokalitou průmyslovou, v níž jsou umístěny průmyslové a výrobní areály. Tradice této lokality coby průmyslové zóny spadá již do doby samotného vzniku urbanistické koncepce města Zlína v průběhu rozvoje Baťových závodů a rozvoje města samotného. Průmyslová zóna Rybníky byla vždy součástí Baťových závodů a následně státního podniku Svit. Výroba do této části města proto prokazatelně patří, jde o areál, který se zde nachází dlouhodobě, je do území začleněn a není racionální důvod jej z této lokality vyčleňovat.

Otázka přeměny této části města k jinému, než průmyslovému účelu nebyla nikdy předmětem žádné dlouhodobé či širší diskuse, a nebyl zde proto žádný důvod zakládající případnou nejistotu podnikatelských subjektů, pokud jde o dlouhodobé investice do rozvoje jejich podnikání v tomto areálu.

Jak vyplývá z návrhu změny č. 4 Územního plánu Zlína, a to z jeho textové části bod 3.4 (strana 12), je nyní tato průmyslová lokalita navržena na změnu zcela zásadního významu, kdy výsledkem by de facto byla postupná likvidace průmyslu, výroby a podnikání v této lokalitě města. Nejde tedy o drobný zásah či „korekci“ v dané lokalitě, ale o absolutní změnu jejího charakteru a původního určení.

Jak uvádíme výše, taková zásadní změna nebyla nikdy předmětem žádné diskuse za účasti širší veřejnosti a ani v minulosti nebyly žádné náznaky, že by taková změna měla být předmětem uvažování a diskuse.

Jde tedy o změnu zcela náhlou, nepředvídatelnou a překvapivou.

Jak naše společnost, tak i ostatní podnikatelské subjekty, které v této lokalitě sídlí či zde mají umístěny své podnikatelské aktivity, neměly důvod k obavám či nejistotě. Do rozvoje svých podnikatelských aktivit tak vložily a vkládají nemalé investice, které by tak tímto zásahem byly zcela zmařeny. Navrhovanou změnou územního plánu areálu Rybníky dochází k jednoznačnému ohrožení návratnosti všech investic naší společnosti v této lokalitě. V pronajatých nemovitostech provozujeme strojírenskou výrobu. Naše firma byla založena v roce 2006 a zaměřuje se na strojírenskou výrobu dílců s vysokou přidanou hodnotou. Vytváříme pracovní příležitosti nyní pro 35 zaměstnanců, kteří mají nadstandardní mzdy. Máme v plánu naši výrobu, tedy i počet zaměstnanců, i nadále dynamicky rozvíjet. Do vybavení, technologií a stavebních úprav jsme investovali stamiliony korun. Jen letos jde o investici v hodnotě dašíích cca 15 milionů korun. Je pro nás prakticky nepředstavitelné přesouvat tuto specializovanou výrobu do jiných prostor. Bez možnosti provozování výroby a bez možnosti dalšího rozvoje výroby by naše podnikatelská aktivita byla zcela zdecimována a vynaložené investice zmařeny. Tyto nemovitosti jsme nabyli do užívání s úmyslem zde podnikat za situace, kdy územní plán počítal s danou lokalitou jako průmyslovým areálem. Za tímto účelem je také od počátku využíváme. Nyní navrhovaný stav jsme nemohli ani při dodržení rozumné míry obezřetnosti jakkoli

předvídat, a proto nám svědčí legitimní očekávání, pokud jde o možnost jejich využívání, užívat je stejným způsobem, jako tomu bylo v okamžiku zahájení výroby.

Navrženou změnou tak dochází bezprecedentním zásahům do našeho práva na podnikání. K takovému zásahu však může dojít pouze z důvodu ochrany veřejného zájmu, což v tomto případě dle našeho názoru splněno není. Naskytá se otázka, co stálo za touto náhlou změnou a zájmem o přestavbu ploch. Dle našeho názoru je až skandální, že navržená změna vychází z žádosti soukromého subjektu za účelem rozvoje jeho podnikatelského záměru (developerská činnost). Pokud je nezbytně nutné přistoupit k zásahu takového rozsahu do základních práv zakotvených Listinou základních práv a svobod, pak nesmí jít o důvody diskriminační, upřednostňující zájmy pouze jedné osoby. Stejně tak navržené řešení nesmí být diskriminační a zjevně nedůvodné a přesně k tomu touto navrženou změnou dochází. Předmětná část návrhu změny č. 4 územního plánu Zlína (týkající se lokality Rybníky) je výsledkem lobby jediného subjektu snažícího se prosadit své soukromé zájmy. Předmětný návrh změny č. 4 Územního plánu Zlína je s ohledem na existující stav zcela nelogický, je nedůvodný, diskriminační a šikanózní. Jako návrh nelogický a jdoucí proti veřejnému zájmu všech občanů města Zlína považujeme tento návrh také z toho důvodu, že naše společnost po celou dobu podniká řádně, řádně přiznává a odvádí veškeré daně, které se stávají součástí i rozpočtu města Zlína. Za nedůvodný pak považujeme předmětný návrh také z toho důvodu, že stavby pro individuální bydlení i občanskou vybavenost je možné umístit v jiných částech města, v nichž vhodné lokality jsou stále ještě k dispozici (např. na severním, resp. severovýchodním okraji města). Naproti tomu areál, který by svým charakterem odpovídal průmyslovému areálu Rybníky, nahradit nelze a podnikatelské subjekty nemají žádnou adekvátní náhradu, kam by své podnikání mohly přesunout. A ačkoliv si uvědomujeme důležitost i občanské vybavenosti města Zlína, dovolujeme si podotknout, že každá obec potřebuje a měla by mít zájem mít na svém území i subjekty, které budou generovat příjmy do veřejných rozpočtů a zaměstnávají občany obce, ne se zaměřovat pouze na investice do relaxačních zón, zelených ploch a ploch určených pro individuální rekreace občanů.

#### **Z výše uvedeného tedy vyplývá, že**

Předmětným návrh změny č. 4 Územního plánu Zlína představuje bezprecedentní a nepřiměřený zásah do práva naší společnosti na podnikání a maří naše investice. Tento zásah dosahuje takové míry, že po naší společnosti, coby vlastníkově nemovitostí, nelze žádat, abychom jej bez dalšího nesli.

Tento zásah do základních práv zaručených Listinou základních práv a svobod není ve veřejném zájmu, nýbrž důvodem je zájem a prospěch jednoho soukromého subjektu. Navržená změna využití dotčených ploch průmyslového areálu Rybníky není řádně odůvodněna.

Neexistuje studie, která by posoudila snížení příjmů města pozrušení výrobních aktivit v průmyslové zóně Rybníky.

Neexistuje studie na dopad zaměstnanosti v průmyslové zóně Rybníky v případě prosazení této změny územního plánu.

Toto je rovněž obsahem našich výše odůvodněných námitek proti návrhu změny č. 4 územního plánu Zlína, jehož veřejné projednání se uskutečnilo dne 14. 4. 2022.

Samostatnou otázkou, která by dle našeho názoru měla být předmětem přezkoumání, je otázka zákonnosti řízení o návrhu na změnu územního plánu. Domníváme se, že tak zásadní otázka, jakou je změna územního plánu, byla měla být předmětem co nejširšího zapojení občanů obce a měla by to být právě obec, kdo by měl mít zájem o co největší transparentnost a o to, aby se otázka projednávání změny územního plánu dostala do co nejširšího povědomí občanů. Toto je také smyslem stavebního zákona a těch jeho ustanovení, která upravují procesní pravidla veřejného projednání a řízení o změně územního plánu. A ačkoliv veškeré zákonné lhůty byly v tomto případě formálně dodrženy, veřejné projednání bylo svoláno na čtvrtek 14. 4. 2022, tedy na den, kdy již začínají Velikonoční svátky. Den před státní svátkem (Velký pátek), následovaný dvěma dny pracovního volna a dalším státním svátkem (Velikonoční pondělí). V tomto čase lze předpokládat, že mnoho lidí odjíždí za odpočinkem, proto svolání projednání tak závažné otázky na den před čtyřmi dny pracovního volna, nepovažujeme za zcela standardní. Projednání bylo navíc svoláno na 15:30 hod, což je rovněž značně nestandardní.

Zákon dává dotčeným subjektům lhůtu sedmi dnů k tomu, aby k projednávanému návrhu územního plánu mohli podat své případné námítky. Magistrát města Zlína však tuto lhůtu dokázal dotčeným subjektům zkrátit o čtyři dny, když bylo možno předpokládat, že po dobu čtyř dnů Velikonočních svátků lidé užívají volna. Toto vše dle našeho názoru nasvědčuje tomu, že skutečným zájmem nebyla transparentnost a širší diskuse občanů, nýbrž situace přesně opačná.

#### **Vyhodnocení připomínky:**

##### **Připomínce se vyhovuje**

Město zvážilo všechny argumenty namítajících a od záměru na změnu využití plochy SP na plochu SO.2 v západní části areálu Rybníků ustoupilo.

Projednáni proběhlo v řádném termínu v pracovní den po pracovní době tak, aby se projednáni mohlo zúčastnit co nejvíce lidí, což se podle více než plné obřadní síně také zúčastnilo. Podle logiky podané námítky by mohla být projednáni vypisována pouze mimo nadcházející svátky a prázdniny, to odjíždí na dovolenou postupně celé město. Nic takového však v zákoně není. Projednáni bylo vypsáno v souladu se zákonem a všechny termíny byly dodrženy. Připomínky a námítky bylo možné podávat po celou dobu, co byl návrh změny vystaven tj. od 10. 3. 2022 do 21. 4. 2022. Není tedy pravda, že na jejich sepsání byly pouze 4 dny. Doba 15.30 hod. je naopak vstřícná vůči obyvatelům, nemusí si tak brát pracovní volno.

#### **A1. Montessori Zlín s.r.o.**

Připomínka ze dne 4. 4. 2022

Žádáme úpravu projednávaného návrhu změny č. 4 územního plánu Zlína u pozemku 923/11 v k.ú. Zlín a to jeho sjednocení na ucelený celek s využitím s označením RH i.č. 544. V současnosti je větší část pozemku vedena se zařazením využití „RH“ (plochy hromadné rekreace) a menší částí pozemku je vedena se zařazením využití „K“ (plochy krajinné zeleně). Vedlejší sousedící pozemek parc. Č. 1286/2 také ve vlastnictví Montessori Zlín, je také zařazen s využitím plochy „RH“ i.č. 611.

Důvodem žádosti je historická chyba v územním plánu, kdy pozemek byl historicky zastavěn stavbami a dodnes se nachází základové desky rozbořeniny původních staveb.

Přílohou přikládáme historické mapy a fotodokumentace staveb. Součástí historických map je povolení uvedených staveb. První historické mapové podklady sahají do roku 1937 – v rámci Baťova podpůrného fondu – stavba Kolonie Hradisko. Dále se jednalo o dřevěné ubikace Hradisko r. 1941, Nouzové ubytování Hradisko r. 1944, Letní tábor Hradisko r. 1937-1951, Lesní tábor Hradisko n.p. Gottwaldov r. 1951, skautské tábory, sdružení Junáků a Skautů.

Od roku 1991 byla Kolonie Hradisko zcela opuštěna. Od roku 2017 je areál ve vlastnictví Montessori Zlín s.r.o.

#### **Vyhodnocení připomínky:**

##### **Připomínce se nevyhovuje**

Na základě předložených důkazů o tom, že na těchto pozemcích bylo vydáno stavební povolení pro výše uvedené stavby, byly pozemky zapracovány dle stavu v území pro funkci RH- rekreaci hromadnou. Na základě nesouhlasu dotčeného orgánu z hlediska ochrany lesů, která bylo k upravenému návrhu vydáno, však musela být plocha vypuštěna.

##### **V podrobnostech viz bod 12.**

#### **L1. Downtown Invest. Holding s.r.o., zastoupen jednatel Mgr. Michalem Malaníkem**

Připomínka ze dne 11. 4. 2022

Podáváme námítku k projednávanému návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína, jehož součástí je na základě naší žádosti o *Návrh na pořízení změny územního plánu*, ze dne 22.12. 2020, **dílčí změna v k.ú. Prštné [636142], pozemky č. 185, st. 201/1, st. 201/2, 425/1, 4261 a 426/3.**

Podnět na změnu ÚP byl schválen zastupitelstvem města dne 25. 3. 2021, následně však nebyl adekvátně zapracován. Dle odůvodnění projednávané dokumentace Změny č. 4 ÚP Zlína - bod č. 60 na str. 92 - **ZOHLEDNĚNO** již v platném ÚP Zlín - je odkazováno obecně na textovou část Územního plánu po změně č. 3B a 30: „ve stabilizovaných a návrhových plochách zohlednit výškovou hladinu, charakter a strukturu okolní zástavby“. Obsahem návrhu na pořízení změny ÚP dle naší žádosti ze dne 22. 12. 2020 je „Změna výše uvedených pozemků (bod IV.) z plochy stabilizované na **plochy přestavby**. Funkční využití - plochy smíšené obytné zůstane zachována.“ K výše uvedeným pozemkům má žadatel Downtown Invest Holding s.r.o. právo stavby ve smyslu ust. § 1240 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., jako věcné právo zapsané v katastru nemovitostí. Žádáme o transformaci území z ploch stabilizovaných na plochu přestavby tak, aby byla umožněna změna maximální výškové hladiny nové zástavby. Funkční využití (smíšené obytné - SO) zůstává nezměněno.

#### **Odůvodnění:**

Naši námítku zdůvodňujeme na základě zaevidované územní studie „**Územní studie Zlín, Prštné – ulice L. Váchy, třída T. Bati**“ - viz <http://www.uur.cz/iLAS/ilas tiskRL2018.as p?RC UPD=33779544>, ve které bylo prověřeno nové urbanistické uspořádání řešeného území, které zahrnuje i výše uvedené pozemky. Cílem změny ÚP tak bude transformace území (navýšení výškové hladiny) při zachování stávajícího funkčního využití (především bydlení). **Požadavek na změnu zněl: Provéřit změnu využití pozemků parc. č. 185, st. 201/1, st. 201/2, 425/1, 4261 a 426/3 vše v k.ú. Prštné na plochy přestavby pro bytovou zástavbu**

#### **Projektant vyhodnotil požadavek následně:**

**ZOHLEDNĚNO** již v platném ÚP Zlín. Jedná se o pozemky vymezené v ÚP Zlín jako plocha smíšená obytná (SO), pro niž je stanoveno hlavní využití bydlení. Bydlení zahrnuje jak individuální výstavbu, tak výstavbu bytových domů, při splnění obecného požadavku v kap. F., podkap. Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek

ochrany krajinného rázu v tomto znění: „**ve stabilizovaných a návrhových plochách zohlednit výškovou hladinu, charakter a strukturu okolní zástavby**“. Z uvedeného znění je zřejmé, že ve stabilizovaných i návrhových plochách (či plochách přestavby) je nutné zohledňovat výškovou hladinu, charakter a strukturu okolní zástavby.

#### **Vyhodnocení připomínky:**

##### **Připomínce se nevyhovuje**

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka, jedná se o nový podnět. O námitku se nejedná, vzhledem k tomu, že tato není směřována k předmětu změny, byť o ní bylo požádáno a byla odsouhlasena zastupitelstvem. Proč nebyl požadavek zpracován je uvedeno v odůvodnění. Na změnu územního plánu není právní nárok. Byť zastupitelstvo její pořízení odsouhlasilo, tak souhlas znamená pouze to, že dané území se má prověřit v procesu pořízení změny, zda je vhodné z hlediska urbanistického. Toto posouzení přísluší autorizované osobě, tj. projektantovi, který na základě své odbornosti vyhodnotí území a případně plochu vymezí nebo napíše důvody, proč území pro přestavbu nevymezil, což bylo uvedeno. S územní studií, která byla pořízena a zaevidována se město neztotožnilo jako s podkladem pro změnu územního plánu vzhledem k tomu, že navrhovatel v řešeném území nevládní žádné pozemky. Zpracování výsledků studie do územního plánu by způsobilo značné problémy stávajícím obyvatelům této lokality, protože při nekoordinované přestavbě by se zhoršily podmínky pro bydlení v rodinných domech, které zde tvoří většinu.

#### ***K1. Ivan Rachůnek***

Připomínka ze dne 21. 4. 2022

##### **Vymezení území dotčeného námitkou:**

Pozemek parc. č. 1428/1, 1428/2 v k.ú. Louky nad Dřevnicí, které jsou předmětem návrhu Změny č. 4 Územního plánu Zlína v textové a grafické části.

Navrhovaná plocha S\* plochy smíšené nezastavěného území.

##### **Požadované řešení námitkou:**

Vymezené území - viz 2. v navrhované ploše „S\*“ plochy smíšené nezastavěného území, požadují změnu na plochu „SO“ plochy smíšené obytné podle §8, vyhlášky č. 501/2006 Sb.

##### **Odůvodnění:**

1. Vlastník pozemků podal Magistrátu města Zlína: „Návrh na pořízení změny územního plánu města Zlína“ v rozsahu bodu 1. Pořízení změny územního plánu pro parc. č. 1428/1 a 1428/2 v k.ú. Louky nad Dřevnicí schválilo Zastupitelstvo města Zlín na zasedání dne 10. 12. 2020 pod č. usnesení 15/152/2020.

2. Vlastník pozemků uzavřel „Smlouvu o úhradě nákladů na zpracování Změny č. 4 Územního plánu Zlína“ za žadatele 1. 6. 2021 a za Statutární město smlouva byla uzavřena 8. 7. 2021.

3. Vlastník pozemků předal zástupci Statutárnímu městu Zlín, náměstkovi primátora p. Mgr. Pavlu Stojarovi dne 18. 2. 2022 podklady pro pořizovatele a zpracovatele Změny č. 4 Územního plánu Zlína prokazující zejména:

- a) Dopravní napojení pozemků s respektováním ochranného pásma památného stromu
- b) Technické možnosti napojení na vodovodní a kanalizační síť
- c) Technické možnosti napojení na distribuční síť NN (VN) – Příloha č. 3

Z těchto podkladů vyplývá, že se pozemek nachází na okraji zastavěného území a není mimo urbanizovanou část obce. Investor se v rámci připravených podkladů pokusil maximálně prokázat realizovatelnost svého záměru vzhledem k urbanistickým, dopravním a technickým souvislostem. Investor prohlašuje, že pozemek bude využit pro bydlení pro jeho vlastní rodinu a nebude využit jako investiční záměr.

Čestně prohlašuji, že další postup související s přípravou a realizací stavby na pozemcích dotčených námitkou, budu řešit v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování s stavebním řádem a zákonem č. 500/2004 Sb. správní řád a navazujícími vyhláškami, normami a předpisy.

#### **Vyhodnocení připomínky:**

##### **Připomínce se vyhovuje**

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka, jedná se o nový podnět. O námitku se nejedná, vzhledem k tomu, že tato není směřována k předmětu změny, byť o ní bylo požádáno a byla odsouhlasena zastupitelstvem. Proč nebyl požadavek zpracován je uvedeno v odůvodnění. Na základě původní, projektantem nezpracované žádosti o změnu a v průběhu času doložených podkladů, prokazujících možné napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu a zejména na respektování ochranného pásma památného stromu **je připomínce vyhověno. Je zpracována plocha pro jeden rodinný dům.**



## **C1. Roman Řezníček**

Připomínka ze dne 19. 4. 2022

Jedná se o pozemek velikosti cca 10 tis. m<sup>2</sup>, který se nachází v přímém sousedství silnice č. 490 směrem na Březůvky. Budoucí výstavba rodinného domu na tak rozlehlém pozemku v žádném případě neznehodnotí charakter zástavby krajiny a nedojde k narušení struktury zástavby v krajině. Bude stále dodržena rozvolněná zástavba venkovského charakteru a nedojde k žádné tvorbě větších kompaktních celků.

Žádám Vás tímto o kladné stanovisko ke změně parcely 832/2, k.ú. Kudlov, (plocha BX 874), o změnu na plochu BX, jelikož stále trvá můj zájem o výstavbu RD v této lokalitě. Tato plocha již v minulosti byla BX a pozemek byl stavební, když jsem pozemek za tímto účelem pořizoval.

Pro celkové dokreslení mé námitky dokládám následující fakta:

- 15. 9. 2009 zastupitelstvo schválilo koncept územního plánu se zadáním pro projektanta – prověřit možnost výstavby v krajině (návrhové plochy BX)
- Tyto plochy byly zapracovány do územního plánu a schváleny všemi dotčenými orgány
- 15. 12. 2011 zastupitelstvo schválilo tento územní plán a ten nabyl platnosti. Jeho součástí bylo i 6 návrhových ploch BX.
- V prosinci 2012 Krajský úřad, na základě podnětu občana k jedné z návrhových ploch, zrušil všechny tyto plochy na textové chybě v územním plánu. Nejednalo se o faktickou chybu při vymezení těchto ploch, pouze o formální pochybení projektanta.
- 14. 3. 2013 zastupitelstvo schválilo pořízení změny č. 2 územního plánu s tím, že dojde k navrácení původního funkčního využití do těchto ploch, tedy BX – rozptýlená pasekářská zástavba
- Projednání těchto návrhových ploch v rámci změny č. 2 proběhlo s dotčenými orgány kladně
- 23. 1. 2017 rada města Zlína zcela nečekaně a nepochopitelně neodsouhlasila změnu číslo 2 a zastupitelům ji předložila s doporučením vrátit ji pořizovateli k přepracování, které spočívá ve vypuštění 5 z celkového počtu 6 návrhových ploch BX z územního plánu
- 9. 2. 2017 zastupitelstvo schválilo radou předložený materiál

K možnosti výstavby v krajině se v rámci projednávání územního plánu opakovaně vyjádřily dotčené orgány včetně orgánů z hlediska ochrany přírody a krajinného rázu, které hájí veřejné zájmy z pohledu svých zákonů.

V roce 2011 jsme v dobré víře zakoupil tyto pozemky a investoval jsem nemalé prostředky kromě koupi pozemků i na zpracování projektové dokumentace pro stavební povolení, která byla již podána na Stavební úřad a následně vrácena.

### **Vyhodnocení připomínky:**

#### **Připomínce se vyhovuje**

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka, jedná se o nový podnět. O námitku se nejedná, vzhledem k tomu, že tato není směřována k předmětu změny. Navrhovatel žádá o změnu opakovaně. Vzhledem k tomu, že tento pozemek byl již jednou projednán kladně s dotčenými orgány v územním plánu v roce 2011 a žadatel koupil tento pozemek v dobré víře, že je určen k zástavbě a v průběhu let si žádal několikrát o změnu územního plánu a doložil všechna potřebná vyjádření, bylo vyhodnoceno s určeným zastupitelem, že bude podané připomínce vyhověno. Území se nachází mimo hranici přírodního parku Želechovické paseky, jedná se o proluku, mezi stávající zástavbou u hlavní komunikace směrem na Březůvky.

## **Statutární město Zlín, Mgr. Pavel Stojar- náměstek primátora**

Námitky ze dne 20.4.2022

V návaznosti na představení a veřejné projednání pořizovaného návrhu na změnu č. 4 územního plánu Zlína uplatňuje statutární město Zlín následující námitky či připomínky:

1. Potřeba korekce průběhu plánovaného dopravního propojení Okružní – Podlesí vymezené dopravní plochou DS 221 v k.ú. Zlín, viz zpracovaný návrh dopravního propojení – Centropjekt, r. 2021. tento návrh je v nepříliš plošně rozsáhlém, ale zřejmém střetu s vymezeným USES.
2. Vypuštění tzv. Boněcké příčky, tedy návrhové plochy pro dopravu DS 181 v k.ú. Příluky u Zlína a připojení této plochy do zastavitelné plochy BH 242. Důvodem je vypuštění potřeby této dopravní stavby ze základního komunikačního skeletu. Se stavbou nepočítá „Generel dopravy pro město Zlín“ a jeho potřebnost nebyla obhájena ani při následných prověřováních společností UDIMO v r. 2021.

- 3.Vymezení nové návrhové plochy nebo rozšíření nyní vymezené plochy pro dopravu DS 1139 na pozemky 1550/1, 1550/6 a 1550/7 v k.ú. Štípa z důvodu rozšíření parkovacích kapacit ZOO Zlín.
- 4.Návrat plochy DS 1140 z ploch pro dopravu na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou – SO. Ke změně došlo v roce 2020 v rámci vydané změny č. 3B ÚP Zlína, kdy byla tato plocha vymezena spolu s plochou DS 1139.
- 5.Převedení záměru na převedení části silnice I.tř/49 v centru města do tunelu z územní rezervy do návrhu.
- 6.Převedení alespoň části územní rezervy BH 1006 v k.ú. Štípa do zastavitelných ploch, a to na základě zpracované územní studie Štípa - UR BH 1006,
- 7.Zanesení pozemků parc. č. 1612 a parc. č. 238/1 v k.ú. Lužkovice do návrhové plochy DS jako cyklostezka včetně vymezení veřejně prospěšné stavby. Uvedené dva úseky jsou poslední chybějící části ve východní části území páteřní podřevnické cyklostezky na správním obvodu obce Zlín.
- 8.Zahrnutí pozemku parc. č. 387/748 k v.ú. Kostelec u Zlína do zastavitelných ploch bydlení individuálního v souladu s podnětem id. ozn. xE3 schváleným dne 18.6.2020 zastupitelstvem obce. Tento podnět byl zpracován pouze částečně v rozsahu návrhové plochy BI 1157.
- 9.Změna funkčního využití pozemků zapsaných na LV č. 2227 v k.ú. Malenovice u Zlína v lokalitě stávající pily Malenovice z „Plochy smíšené výrobní – SP“ na využití, které umožní smíšené využití zahrnující bydlení, tedy např. „Plochy smíšené obytné – SO“ z důvodu ukončení provozu pily.
10. Doplnění podmíněčné přípustnosti fotovoltaických zařízení na střechách objektů v zastavěném území a zastavitelných plochách za podmínky, že není narušen charakter a struktura okolní zástavby; umístění samostatných fotovoltaických zařízení na terénu umožnit pouze v plochách výroby a skladování, smíšených výrobních a plochách technické infrastruktury,

### **Vyhodnocení připomínky:**

#### **Připomínce se vyhovuje**

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka, jedná se o nový podnět. O námitku se nejedná, vzhledem k tomu, že tato není směřována k předmětu změny. Výše uvedené požadavky **budou zpracovány s výjimkou bodu 6**, který se jeví v tuto chvíli jako problematický vzhledem k ochraně zemědělského půdního fondu, který se zde nachází ve II. třídě ochrany, kdy není možno prokázat veřejný zájem na jeho záboru. Požadavky 1, 3, 5, a 9 je nutno posoudit z hlediska SEA.

## **I.2. K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ**

### **Město Otrokovice jako sousední obec**

Ze dne 28. 8. 2023

Sdělujeme Vám, že Rada města Otrokovice usnesením č. RMO/13/14/23 ze dne 23.8.2023 schválila vyjádření města k opakovanému veřejnému projednání návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína a Vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína na udržitelný rozvoj území, ve znění: město Otrokovice, jako sousední obec, neuplatňuje k opakovanému veřejnému projednání návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína a Vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 4B Územního plánu Zlína na udržitelný rozvoj území žádné připomínky.

#### **1. ACE-TECH s.r.o.**

Připomínka ze dne 30. 8. 2023

Naše společnost ACE-TECH s.r.o., IČ: 274 19 185, se sídlem Rybníky V 5681, 760 01 Zlín, je nájemcem následujících nemovitostí: pozemku p.č. St. 5157 – zastavěná plocha a nádvoří, p.č. St. 8137 – zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 1402/8 – ostatní plocha, jiná plocha; p.č. 1402/9 – ostatní plocha, manipulační plocha; p.č. 1402/11 – ostatní plocha, manipulační plocha; 1402/12 – ostatní plocha, jiná plocha; 1402/18 – ostatní plocha, jiná plocha; 1402/19 – ostatní plocha, manipulační plocha; 1402/20 – ostatní plocha, jiná plocha, p.č.4649 – ostatní plocha, jiná plocha, a dále stavby č.p. 5681 – průmyslový objekt, stojící na pozemku p.č. St. 5157; stavby bez čp/če – jiná stavba, stojící na pozemku p.č. St. 8137, vše v katastrálním území Zlín, Obec Zlín, zapsáno na LV č. 28208 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín.

Všechny výše uvedené nemovitosti, tedy pozemky i stavby, se nacházejí v areálu průmyslové zóny Rybníky v části Zlín – Prštné. V rámci návrhu na změnu č.4B Územního plánu Zlína, proti němuž tímto vyjadřujeme nesouhlasné stanovisko, se všechny výše uvedené nemovitosti nalézají v bezprostředním sousedství s oblastí části označené jako SO.1 („Východní“ část průmyslového areálu Rybníky).

Jak vyplývá z textové části samotného návrhu na změnu č. 4B Územního plánu, lokalita Rybníky, nacházející se v části Zlín – Pršténé, je lokalitou průmyslovou, v níž jsou umístěny průmyslové a výrobní areály. Tradice této lokality coby průmyslové zóny spadá již do doby samotného vzniku urbanistické koncepce města Zlína v průběhu rozvoje Baťových závodů a rozvoje města samotného. Průmyslová zóna Rybníky byla vždy součástí Baťových závodů a následně státního podniku Svit. Výroba do této části města proto prokazatelně patří, jde tedy o areál, který se zde nachází dlouhodobě, je do území začleněn a není racionální důvod jej z této lokality vyčleňovat.

Jak naše společnost, tak i ostatní podnikatelské subjekty, které v této lokalitě sídlí či zde mají umístěny své podnikatelské aktivity, neměly důvod k obavám či nejistotě. Do rozvoje svých podnikatelských aktivit tak vložily a vkládají nemalé investice, které by tak tímto zásahem mohly být ohroženy. Především s výhledem do budoucna by mohl být ohrožen rozvoj našich podnikatelských aktivit a došlo by k výraznému zásahu do našich práv.

Bez možnosti dalšího rozvoje výroby by byla hodnota našich aktiv zlomková.

Tyto nemovitosti jsme nabylí do vlastnictví s úmyslem zde podnikat za situace, kdy územní plán počítal s danou lokalitou jako průmyslovým areálem. Za tímto účelem je také od počátku využíváme. Nyní navrhovaný stav jsme nemohli ani při dodržení rozumné míry obezřetnosti jakkoli předvídat, a proto nám svědčí legitimní očekávání, pokud jde o možnost využívání našeho vlastnictví, užívat jej stejným způsobem, jako tomu bylo v okamžiku jeho nabytí i v budoucnosti.

Pokud je nezbytně nutné přistoupit k zásahu takového rozsahu do základních práv zakotvených Listinou základních práv a svobod, pak nesmí jít o důvody diskriminační, upřednostňující zájmy pouze jedné osoby. Stejně tak navržené řešení nesmí být diskriminační a zjevně nedůvodné. A přesně k tomu by mohlo schválením navržené změny dojít.

Za nedůvodný pak považujeme předmětný návrh také z toho důvodu, že stavby pro individuální bydlení i občanskou vybavenost je možné umístit v jiných částech města, v nichž vhodné lokality jsou stále ještě k dispozici (např. na severním, resp. severovýchodním okraji města).

Naproti tomu areál, který by svým charakterem odpovídal průmyslovému areálu Rybníky, nahradit nelze a podnikatelské subjekty nemají žádnou adekvátní náhradu, kam by své podnikání mohly přesunout. A ačkoliv si uvědomujeme důležitost i občanské vybavenosti města Zlína, dovolujeme si podotknout, že každá obec by měla mít zájem mít na svém území i subjekty, které budou generovat příjmy do veřejných rozpočtů, ne se soustředit pouze na investice do relaxačních zón, zelených ploch a ploch určených pro individuální rekreace občanů. Důkazy: výpis z katastru nemovitostí, LV č. 28208 II.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že

- Předmětným návrh změny č. 4B Územního plánu Zlína by mohl představovat bezprecedentní a nepřiměřený zásah do práva naší společnosti na podnikání, a do výkonu vlastnických práv naší společnosti. Tento zásah dosahuje takové míry, že po naší společnosti, coby vlastníkově nemovitostí, nelze žádat, abychom jej bez dalšího nesli
- Navržená změna využití dotčených ploch průmyslového areálu Rybníky není řádně odůvodněna
- Máme legitimní obavy, že by dojde k omezení dalšího rozvoje naší společnosti, kdy jakákoliv budoucí změna bude podléhat vyjádření vlastníků v oblasti S0.1

Toto je rovněž obsahem našich výše odůvodněných námitek proti návrhu změny č. 4B územního plánu Zlína, jehož veřejné projednání se uskutečnilo dne 23.8.2023.

#### **Vyhodnocení připomínky:**

#### **Připomínce se nevyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Podání bylo vyhodnoceno jako připomínka, neboť nebylo podáno vlastníkem nemovitosti dotčené návrhem změny územního plánu, ale nájemcem nemovitostí. Právo podávat námítky k návrhu územního plánu svědčí dle § 52 odst. 2 stavebního zákona pouze vlastníkům pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněnému investorovi a zástupci veřejnosti. Jelikož právo podatele k nemovitostem založené na nájemním vztahu není právem věcným, ale toliko obligačním (relativním), nemůže být územním plánem zasaženo do jeho hmotných subjektivních práv. Uvedené je v souladu se závěry usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 9. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, podle něž se práva nájemce „nevztahují k území (resp. jeho části), nýbrž k tomu, kdo jim užívání části území umožnil na základě příslušné smlouvy zakládající jejich relativní práva. Uvedené osoby tedy musí své ekonomické či jiné oprávněné zájmy prosazovat zprostředkovaně prostřednictvím těch, kdo jim užívání věcí dotčených územním plánem umožnili.“

Jelikož byla pořizovateli doručena námítka totožného znění, podaná vlastníkem nemovitostí, jejichž nájemcem je podatel (společností authentic technology s.r.o.), vyhodnocuje pořizovatel tuto připomínku podatele obsahově obdobně s námítkou společnosti authentic technology s.r.o.

Podatel v úvodu svých připomínek uvádí, že je nájemcem nemovitostí v areálu Rybníky zapsaných na LV č. 28208 k. ú. Zlín. Z připomínek není zřejmé, jakou podnikatelskou činností se podatel v areálu Rybníky zabývá. Dotčené nemovitosti

v nájmu podatele nejsou zahrnuty do předmětné změny č. 4B územního plánu Zlína, konkrétně do plochy přestavby P78. S touto plochou přestavby P78 dotčené nemovitosti přímo nesousedí.

Podatel své připomínky odůvodňuje zásahem do svých práv a legitimního očekávání na zachování průmyslového charakteru areálu Rybníky, který je dán jeho historickou tradicí, kdy byl součástí Baťových závodů. Výroba do tohoto areálu dle názoru podatele prokazatelně patří. Podatel se obává ohrožení svých podnikatelských aktivit, do kterých vložil nemalé investice, a to z důvodu ztížení budoucího rozvoje. Podatel tvrdí, že je předmětnou změnou pouze vyhověno zájmům jedné osoby, a proto je změna č. 4B územního plánu údajně diskriminační. Podatel považuje návrh změny č. 4B územního plánu také za nedůvodný, neboť lze stavby pro individuální bydlení i občanskou vybavenost umístit v jiných částech města, přičemž podatel dle jeho názoru nemůže svou výrobu přemístit do jiných částí města. Změna č. 4B proto podle podatele představuje nepřiměřený zásah do jeho práv, není řádně odůvodněna a způsobuje omezení budoucímu rozvoji podnikání z důvodu možných vyjádření budoucích vlastníků v ploše SO.1.

Dle pořizovatele nemůže regulace plochy P78 způsobit nepřiměřený zásah do jeho práv. Je tomu tak zejména proto, že tato regulace vůbec nepůsobí následky, které podatel ve svých připomínkách popisuje. K nepřiměřenému zásahu do práv podatele (resp. vlastníka nemovitostí, jejichž nájemcem je podatel) by došlo jen tehdy, pokud by důsledkem navrhovaného řešení bylo znemožnění využití ploch, v nichž se pozemky nacházejí, k jejich současnému účelu. K tomuto závěru dospěl i Ústavní soud ve svém již výše citovaném usnesení ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. III. ÚS 3667/17, podle něž *„I po předmětné změně funkčního využití daných ploch v novém územním plánu se tedy stěžovatel může nadále věnovat činností provozovaným na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Práva stěžovatele vlastnit majetek (užívat své pozemky) a podnikat na něm tak nemohla být v důsledku regulace územním plánem v současnosti fakticky dotčena.“* Obdobně Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 25. 9. 2017, č. j. 5 As 248/2015-38 konstatoval, že: *„Pokud jde o intenzitu zásahu do vlastnického práva stěžovatele, je třeba zdůraznit, že stěžovatel může pokračovat ve všech činnostech, jež doposud provozoval na základě dosavadních rozhodnutí a povolení. Případné omezení stěžovatele tedy může nastat až ve spojitosti se změnou dosavadního způsobu využívání pozemků či se změnou příslušných rozhodnutí.“* Za této situace nepovažoval Nejvyšší správní soud za nepřiměřenou ani takovou změnu územního plánu, kterou bylo změněno přímo funkční využití pozemků ve vlastnictví navrhovatele, a to z ploch zemědělské výroby na plochy smíšené obytné.

**Změna č. 4B územního plánu podatele neomezuje v možnosti nadále provozovat na pronajatých pozemcích a stavebních činnostech, které aktuálně provozuje na základě dosavadních rozhodnutí a povolení.** Tyto pozemky a stavby budou nadále součástí plochy smíšené výrobní. V souladu s podmínkami pro využití ploch smíšených výrobních – SP (str. 88 textové části územního plánu) lze na těchto pozemcích rozšiřovat podnikatelskou (výrobní) činnost, pokud se nejedná o činnost, která má významný negativní vliv na své okolí a je z toho důvodu již platným územním plánem Zlín omezena v rozšiřování, tj. výroba betonové směsi, malt, cementu, vápna, sádry a výrobků z nich, koksu, zpracování rudy, nerostů, výroba základních chemických látek, hnojiv, dusíkatých sloučenin, plastů a syntetického kaučuku v primárních formách, šrotoviště. Regulativ na předmětných nemovitostech se změnou č. 4B územního plánu nemění.

Pokud podateli bude územní plán i nadále umožňovat podnikat na pronajatých pozemcích v současném rozsahu, když zde nedochází ke změně regulace, pak se podatel nemůže dovolávat ani zásahu do svého legitimního očekávání.

**Stávající regulace průmyslového areálu Rybníky kromě toho nemohla založit legitimní očekávání podatele v její naprostou neměnnost.** Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 2. 2012, č. j. 1 As 73/2011–316, plyne, že nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání těchto osob spočívající v tom, že dané pozemky nebudou v budoucnu dotčeny žádnou změnou (obdobně také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č.j. 1 Ao 3/2010–161). Tvzení podatele, že současná výrobní činnost je v souladu s průmyslovým charakterem, který se v areálu nachází historicky, tedy nezakládá legitimní očekávání podatele, že charakter průmyslového areálu Rybníky bude navždy neměnný.

Podatel se odvolává na průmyslový charakter areálu Rybníky, který je dán jeho historickou tradicí, kdy byl součástí Baťových závodů, a proto výroba do této části města dle jeho názoru prokazatelně patří. Dle pořizovatele však tato „baťovská“ tradice nepředurčuje, že město Zlín bude muset do budoucna bezpodmínečně respektovat, bez jakékoliv snahy o změnu, negativní vlivy spojené s průmyslovou výrobou v centru města. „Baťovský“ charakter města Zlín je dnes dán zejména charakterem a vzhledem původní výstavby, kterou město Zlín respektuje a usiluje o její zachování, nikoliv umístěním průmyslových činností v blízkosti městského centra. Dle názoru pořizovatele ostatně v obecné rovině k „baťovskému“ dědictví města Zlína patří právě schopnost přijímat i iniciovat změny ve způsobu využití svého území, které reagují na obecnější změny v celé společnosti. Samotný vznik Baťova výrobního areálu v dané lokalitě představoval, ve své době, zásadní změnu předchozího charakteru a způsobu využití území. Nebylo možné důvodně předpokládat, že by mělo jít o změnu poslední a že by stávající způsob využití areálu měl být bez jakékoli změny zachován „na věčné časy“.

K přeměně ploch výrobních na plochy smíšených v centrální zóně – městské centrum (SO.1) ostatně již v minulosti došlo ve východní části bývalého Bařova areálu, v blízkosti autobusového a vlakového nádraží, a to územním plánem Zlín z roku 2011 a jeho následnými změnami č. 2 a č. 3A a 3C územního plánu Zlín. Postupná proměna plochy přestavby P78 tak navazuje na tyto již provedené změny, které postupně začleňují historicky výrobní plochy do městského centra. Nejde proto o žádnou skokovou, nekoncepční změnu. Historicky sice šlo o průmyslový areál, v mnohém se však od současného stavu lišil. V dřívějších dobách se jednalo o uzavřený výrobní areál jednoho vlastníka. Nyní se jedná o areál otevřený, kde provozuje výrobní činnost několik subjektů. Vedle provozů těchto subjektů se v areálu dále nachází pošta, univerzita, fitness centra, kavárna apod. Napadená změna na tento stav, kdy areál nadále neslouží jen průmyslové výrobě, navazuje a kontinuálně jej rozvíjí. Podatel proto neměl nejmenší důvod spoléhat se na to, že v areálu nebude docházet k žádným dalším změnám vedoucím k jeho revitalizaci a začlenění do městského centra.

Pokud podatel uvádí, že budoucí využití plochy P78, nacházejících se v blízkosti jím pronajatých pozemků, může v budoucnu ovlivnit konkrétní realizovatelné způsoby využití těchto pozemků odkazuje pořizovatel na výše citovanou judikaturu Nejvyššího správního soudu, z níž vyplývá, že **vlastník nemá nárok na absolutní neměnnost využití svých pozemků podle územního plánu. Tím méně má potom takový nárok nájemce ve vztahu k pozemkům, jež nevlastní.** Kromě toho podatelem tvrzené možné následky nejsou nutným důsledkem vymezení plochy P78. Jde pouze o teoretickou možnost, která sama o sobě nepředstavuje dotčení práv podatele, tím méně pak nepřiměřený zásah do jeho práv.

Nelze proto dojít k závěru, že navržené vymezení plochy SO.1 je nepřiměřené, tím méně pak nezákonné, jen na základě abstraktní obavy podatele z budoucích negativních dopadů nových staveb v ploše P78 na možnosti využití nemovitostí, v nichž provozuje své podnikání. K důsledkům změny č. 4B v ploše přestavby P78, které z ní vyplývají pro podatele, pořizovatel shrnuje, že:

- Podatel může i nadále a v pronajatých nemovitostech provozovat svou podnikatelskou činnost v současném rozsahu;
- Podateli neplynou žádné povinnosti nebo omezení ze skutečnosti, že v ploše P78 budou moci být postaveny rodinné či bytové domy, neboť zajištění podmínek pro případné umístění takových staveb v této ploše, včetně dodržení hygienických limitů, bude povinností stavebníka, nikoliv podatele;
- Podatel se nemusí obávat případných podnětů ze strany budoucích sousedních vlastníků, pokud dodržuje povinnosti stanovené právními předpisy a vydanými povoleními k provozu. Obava z podání možných podnětů na dotčené orgány státní správy nemůže být důvodem pro vyhovění připomínce podatele;

**Pořizovatel proto uzavírá, že stávající využití areálů Rybníky nezakládá legitimní očekávání podatele v jeho neměnnost do budoucna. Důsledky, které podatel dovozuje z navržené změny č. 4B územního plánu v ploše přestavby P78, nemají oporu ve znění změny č. 4B územního plánu. Zásadní je, že podatel bude moci i po změně č. 4B územního plánu na pronajatých pozemcích a v pronajatých stavbách nadále provozovat svou podnikatelskou činnost. Předmětná změna územního plánu proto nepředstavuje nepřiměřený zásah do práv podatele.**

Co se týče namítané nejistoty a obavy z budoucích konfliktů mezi vlastníky jednotlivých nemovitostí, konstatuje pořizovatel, že územní plán, v navrhovaném znění, obsahuje jednoznačné podmínky pro budoucí využití území. Vlastníci výrobních areálů v ploše P78 mohou i nadále provozovat svoji výrobní činnost v nezměněném rozsahu, vlastníci výrobních areálů mimo plochu P78 v lokalitě Rybníky nejsou změnou č. 4B územního plánu nijak dotčeni a mohou tedy rovněž i nadále provozovat své výrobny v souladu s dosavadní regulací území. **Obavy vlastníků stávajících výrobních provozů by mohly být důvodné pouze v případě, že tyto provozování nedodržují podmínky stanovené příslušnými povoleními či právními předpisy.** V takovém případě může být provozovatel výrobní činnosti ze strany správních orgánů sankcionován či výroba omezena, a to bez ohledu na to, zda podnět k prošetření podal vlastník sousední nemovitosti či kdokoliv jiný.

Pokud naopak stávající výrobny splňují veškeré požadavky plynoucí z právních předpisů a příslušných povolení, pak nebude moci být žádný budoucí vlastník nemovitosti v ploše přestavby P78 s podnětem k jejich omezení úspěšný. V této souvislosti lze poukázat například na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 12. 2010, č. j. 5 Ao 6/2010–65, němž se uvádí: „*Veškerá rozhodnutí správních orgánů, jež nabyly právní moci a nebyla posléze k tomu příslušným orgánem zrušena, požívají presumpce své zákonnosti a správnosti a jsou podle § 73 odst. 2 správního řádu závazná pro všechny správní orgány. To ovšem neznamená, že by nový územní plán či změna stávajícího územního plánu nemohly pro futuro vymezit plochy či koridory a stanovit podmínky pro jejich využití odlišným způsobem, než jak dosud stanoví územní rozhodnutí pro některé z pozemků, jež se mají stát součástí takového koridoru či plochy.*“ Pro úplnost pořizovatel dodává, že v případě výstavby akusticky chráněných staveb (tedy staveb, ve vztahu k nimž se uplatňují maximální přípustné limity hluchnosti dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací) budou moci tyto stavby být povoleny pouze za splnění požadavků na ochranu před hlukem, přičemž zajištění této ochrany před nadměrným hlukem je **povinností stavebníka daného záměru**, mimo jiné za podmínek podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Pokud nebude

moci stavebník zajistit náležitou ochranu před hlukem, pak zde akusticky chráněná stavba nebude moci být ani povolena. Možnost, že se vlastníci sousedních nemovitostí budou snažit iniciovat u správních orgánů různá řízení za účelem kontroly dodržování podmínek provozu podatele, není nutně spojena s napadenou změnou územního plánu. Tomuto riziku je podatel vystaven již nyní tím, že jeho výroba probíhá v exponované oblasti, v níž se střetávají různé zájmy.

Stejně jako se podatel obává, že noví vlastníci budou brojit námitkami proti rozšiřování jeho provozu, mohou se stejně tak důvodně obávat noví vlastníci, že stávající vlastníci v lokalitě Rybníky budou námitkami brojit proti jakémukoliv novému záměru. **Právo uplatňovat námitky z titulu dotčeného vlastníka musí být respektováno ve všech typech zástavby a ve všech plochách s různým funkčním využitím.**

Z výše uvedeného vyplývá, že připomínka založená na obavách z případných podnětů či námitek ze strany budoucích vlastníků staveb v ploše SO.1 je nedůvodná. Územní plán nemůže chránit stávající výrobní objekty před možností dotčených vlastníků podávat námitky a případné podněty. **Pořizovatel má za to, že řádně povolená výrobní činnost, která dodržuje podmínky provozu dané povolením, může koexistovat se smíšenou zástavbou v ploše přestavby P78.**

Návrh spočívající ve vymezení funkční plochy SO.1 v ploše přestavby P78 je dostatečně odůvodněn, a to zejména v kapitole C)2. Vymezení zastavitelných ploch, na str. 48 a násl. odůvodnění změny č. 4B územního plánu. Pořizovatel v odůvodnění návrhu jasně popisuje potřebu rozšíření ploch pro bydlení a občanskou infrastrukturu zejména v širším centru města Zlína. Tento zájem je jako klíčové téma obsažen i ve strategickém dokumentu města Zlína „Strategie rozvoje statutárního města Zlín do roku 2030“. Předmětná lokalita je v současné době od zbytku města svým využitím do značné míry izolovaná, ačkoliv se nachází v blízkosti městského centra a ze západní strany navazuje na plochu smíšenou obytnou. Změna funkčního vymezení této lokality proto povede k jejímu oživení a integraci s okolním územím. Dle politické vůle orgánů města, ale i dle aktuálních urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy určené pro smíšenou funkci centra města žádoucí.

Pořizovatel řešení považuje za vhodné i z toho hlediska, že se jedná o přestavbu plochy již zastavěné, v blízkosti městského centra, a pro uspokojení výše uvedených potřeb města Zlín tak řešení nevyžaduje rozšiřování zastavěného a zastavitelného území na úkor nezastavěného území.

Cílem města Zlín je tedy plochu přestavby P78 postupně přetvořit v lokalitu, ve které jsou provozovány činnosti odpovídající plochám smíšeným městského centra. Ačkoliv nelze využití této plochy zužovat toliko na plochu pro bydlení, pro město Zlín je současně žádoucí, aby v ploše P78 vznikaly i stavby pro bydlení. Důvodem je jednak snaha o udržitelný rozvoj území, jednak i cíl vymežit v blízkosti městského centra další plochy pro bydlení, jak vyplývá z odůvodnění změny č. 4B ÚP Zlín.

Pořizovatel odůvodňoval potřebu nových ploch pro bydlení mj. i na základě „Expertního vyjádření II k potřebě bytů a zastavitelných ploch pro bydlení ve statutárním městě Zlín“ (leden, 2023). Expertní vyjádření docházelo, na základě vyhodnocení různých variant vývoje počtu obyvatel města a průměrného počtu obyvatel jednoho bytu, a to i s ohledem na počet neobydlených bytů, k závěru o potřebě cca 4000 nových bytů do roku 2037, z toho cca 2500 nových bytů na nových plochách vymezených v územním plánu. Vyjádření dále vysvětlovalo, že hlavním ním důvodem pro zvýšení podílu ploch pro rodinné domy v centrální části města, vůči domům bytovým je, že v opačném případě dochází k nadměrné suburbanizaci v zázemí města Zlína, která má řadu negativních dopadů na udržitelný rozvoj.

Nicméně k Expertnímu vyjádření II. pořizovatel obdržel řadu námitek a připomínek. Při jejich vyhodnocování bylo zjištěno, že některé použité údaje nebyly jednoznačně podepřeny dohledatelnými statistickými údaji, což by mohlo způsobit nepřezkoumatelnost výpočtu potřeby ploch bydlení. Z toho důvodu se pořizovatel rozhodl udělat výpočet znovu tak, aby byl zcela jednoznačný. Na základě doložených statistických údajů z ČSÚ o vývoji počtu obyvatel, bytů, zalidněnosti obydlí, přírůstku neobydlených bytů a přírůstku bytů v zastavěném území **bylo konsistentně prokázáno**, že město Zlín pro svůj rozvoj do budoucna potřebuje další rozvojové plochy bydlení a to v poměru 48,6 % pro RD a 51,4 % pro BD. Celkem je potřeba vyčíslena na 328 ha ploch. Výpočet včetně odůvodnění je součástí odůvodnění změny 4B. Nový výpočet potřeby vymezení ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a na něm založené nové odůvodnění této potřeby zcela nahrazuje výpočet potřeby dle Expertního vyjádření II a dosavadní odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení na Expertním vyjádření II založené, vyjma přílohy č. 2 Expertního vyjádření II, která se zabývá analýzou velikosti pozemku potřebného pro výstavbu RD. Příloha č. 2 Expertního vyjádření II zůstala podkladem pro nový výpočet potřeby ploch pro bydlení založený na statistických údajích ČSÚ a zůstává tak nadále součástí odůvodnění potřeby vymezení ploch pro bydlení.

Z tohoto závěru pořizovatel vycházel mj. při vymezení plochy přestavby P78.

Pořizovatel dále vychází z předpokladu, že nedostatek nemovitostí určených k bydlení způsobuje jejich zdražování. Tomuto negativnímu trendu, který je zřetelný ve všech větších městech, se snaží pořizovatel vyhnout právě vymezením

plach, ve kterých budou moci nové byty a rodinné domy vznikat. Pokud má město Zlín efektivně zajistit možnost bydlení pro své občany, včetně vytvoření předpokladů pro to, aby se počet obyvatel města Zlín nadále nesnižoval, **musí k tomu na svém území vytvořit vhodné předpoklady**, např. právě vymezením ploch v rámci územního plánování. Vzhledem k přepokládanému polyfunkčnímu využití plochy přestavby P78, které by mělo vytvořit i nová pracovní místa, je stanovení funkčního využití SO.1 racionálním využitím plochy P78.

Kromě všech výše uvedených skutečností, které zdůvodňují legitimitu a racionalitu vymezení plochy P78, poukazuje pořizovatel na skutečnost, že Ústavní soud ve své judikatuře opakovaně potvrdil, že pokud územní plán nebo jeho změna neporuší pravidla, která stanovují stavební zákon a jiné právní předpisy, je **rozhodnutí o tom, k jakému účelu bude konkrétní území sloužit, v diskreci obce jakožto územního samosprávného celku** (například nálezy ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10 nebo ze dne 12. 5. 2020, sp.zn. III. ÚS 709/19, podle nějž **„Rozhodování o rozvoji spravovaného území je základním právem obce a jde o výkon práva na územní samosprávu zaručeného v čl. 8, čl. 100 odst. 1, čl. 101 odst. 1 a čl. 104 odst. 2 ve spojení s čl. 101 odst. 4 Ústavy České republiky.“** Obdobně se vyjádřil také Nejvyšší správní soud v rozsudcích ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103 nebo ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011-150.

Zároveň podle citovaného nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 482/10 platí, že **„Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování.“** V rámci těchto mantinelů je samospráva oprávněna stanovit budoucí způsob využití jednotlivých částí svého území a rovněž tento způsob využití v odůvodněných případech měnit. Podle rozsudku Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 11. 2018, č. j. 2 As 81/2016-157, odst. [240] platí, že: **„V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku.“** Podle již výše citovaného usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120 jsou pak mj. právě s ohledem na nutnost harmonizace různých zájmů, které se v konkrétním území střetávají, dotčení vlastníci povinni strpět omezení, která pro ně z územního plánu vyplývají, pokud nepřesáhnou spravedlivou míru.

**Pořizovatel vzal v potaz jak potřebu a zájem města Zlína vymežit novou plochu pro rozšíření městského centra, tak zájem vlastníků na zachování dosavadního způsobu využití jejich pozemků a provozů.** Proto také, kromě výslovného zakotvení této možnosti v podmínkách využití nově vymežované plochy SO.1, došlo po prvním veřejném projednání návrhu změny č. 4 k významnému omezení rozsahu této plochy.

Pořizovatel také zdůrazňuje, že přeměna plochy P78 na plochu SO.1 je kompromisem rovněž mezi soukromými zájmy vlastníků nemovitostí v lokalitě Rybníky. Společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o., které v ploše P78 vlastní podstatnou část pozemků, požadovaly vymezení plochy SO.1 v celé lokalitě Rybníky, zatímco někteří další vlastníci žádali o zachování stávajícího využití plochy. Pořizovatel s ohledem na oba tyto konkurující zájmy a na stanovené cíle města Zlína na vytváření a rozvoji moderního a udržitelného centra města, přistoupil k navrženému řešení dle změny č. 4B ÚP Zlín. Pořizovatel proto vymežil plochu SO.1 pouze ve východní lokalitě, která se nachází v těsné blízkosti městského centra a v jejíž části mají společnosti CREAM SICAV a.s., VIZIA a.s. a MH-Investment s.r.o. většinu pozemků (přičemž tyto společnosti taktéž uplatnily námítky k návrhu změny č. 4B územního plánu, v nichž požadovaly, aby bylo funkční využití celého areálu Rybníky změněno na plochu SO.1) a s ohledem na zájmy ostatních vlastníků výrobních objektů ponechal v západní části lokality Rybníky stávající výrobní plochu. Jelikož změna funkčního využití v ploše P78 umožňuje zachování stávající výrobní činnosti, má pořizovatel, z již výše podrobněji rozvedených důvodů, za to, že předmětná změna funkčního využití plochy P78 nemůže nepřiměřeně zasáhnout do práv vlastníků stávajících výrobních objektů v ploše P78.

**Přijaté řešení tedy představuje kompromis, který umožňuje realizovat oba uvedené zájmy, aniž by byl jeden z nich absolutně preferován, a aniž by byl jakýkoliv z nich významně omezen.** Toto řešení nelze hodnotit jako diskriminační, neboť jeho prostřednictvím nedochází k bezdůvodnému zvýhodnění jedné skupiny vlastníků oproti jiné skupině nacházející se v rovnocenném postavení. Ke zvýhodnění jedné skupiny vlastníků by naopak došlo, pokud by bylo požadavkům podatele bezesbýtku vyhověno. Samotná skutečnost, že podatel považuje změnu funkčního využití části řešeného území za nežádoucí pro své podnikatelské záměry, nemůže vést k závěru, že pro změnu neexistuje legitimní

důvod, a jak vyplývá z výše uvedeného, nedochází k faktickému omezení práv podatele. Vzhledem k těmto skutečnostem a dalším důvodům, uvedeným v odůvodnění změny č. 4B územního plánu Zlína, zejména v kapitole C)2. Vymezení zastavitelných ploch, na str. 48 a násl., nemůže být změna funkčního využití části areálu Rybníky považována za nedostatečně zdůvodněnou, nelegitimní ani nepřiměřenou.

Pořizovatel tedy uzavírá, že řešené území bylo na základě racionálního kritéria přirozeně rozděleno na dvě části, přičemž západní části se změna č. 4B ÚP Zlín nijak přímo nedotýká a ve východní části bylo změnou č. 4B ÚP Zlín změněno funkční využití na plochu smíšenou v centrální zóně – městské centrum, která umožní zachování stávající výroby v nezměněném objemu. Vzhledem k tomu, že vlastníci nemovitostí v ploše přestavby P78 budou moci i nadále provozovat svoji podnikatelskou činnost, nezasáhne změna do práv těchto vlastníků nepřiměřeným způsobem. Navíc je nutné zohlednit také legitimní zájem na dosažení stanovených cílů města, podpořený politickým rozhodnutím zastupitelstva, na oživení lokality a její začlenění do urbanistické koncepce města jako plochy využitelné pro polyfunkční městské centrum. **Pořizovatel má s ohledem na výše uvedené za to, že výsledné řešení je kontinuální změnou v území, která respektuje zásadu minimalizace zásahu do práv dotčených vlastníků.**

### **Ing. Lucie Kopcová , předsedkyně komise místní části Lužkovice**

Připomínka ze dne 24.8.2023

Nesouhlas s úpravou územního plánu na p.č. 238/1, vlastník Londýn Pavel. Pozemek sousedí s parcelou č. 240/1, která je ve vlastnictví Statutárního města Zlín a sídlí na něm hasičská zbrojnice. Pozemek sousedí s vodním dílem č. 240/2, které vlastní Povodí Moravy s.p. a jedná se o protipovodňovou ochrannou zeď. Vedení cyklostezky podél řeky Dřevnice, tedy i před pozemek pana Londýna byl projednáván komisí místní části a ta spolu se Sborem dobrovolných hasičů, fotbalovým klubem a Povodím Moravy nesouhlasí.

#### **Vyhodnocení připomínky:**

**Připomínka se zamítá.**

Cyklostezka je součástí sítě cyklostezek města Zlína. Sám vlastník pozemku námitku neuplatnil



## ÚČINNOST

Toto Opatření obecné povahy - Změna č. 4B Územního plánu Zlína nabývá dle ust. § 173 odst. 1 správního řádu účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

## POUČENÍ

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může dle § 173 odst.1 správního řádu každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti Změně č. 4B Územnímu plánu Zlína vydané formou opatření obecné povahy nelze v souladu s ustanovením § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

**Ing. et Ing. Jiří Korec**



Digitální podpis:  
09.02.2024 10:59

.....  
Ing. et Ing. Jiří Korec

primátor

**Mgr. Pavel Brada**



Digitální podpis: 09.02.2024 12:15  
Důvod podpisu: Schvaluji  
tento dokument.

.....  
Mgr. Pavel Brada

náměstek primátora

razítko města

Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí Opatření obecné povahy Změna č.4B Územního plánu Zlína

**Příloha č.1** — Změna č. 4B Územního plánu Zlína - textová část

**Příloha č.2** — Změna č. 4B Územního plánu Zlína - grafická část

**Příloha č.3** — Změna č. 4B Územního plánu Zlína - textová část odůvodnění a srovnávací znění

**Příloha č.4** — Změna č. 4B Územního plánu Zlína - Odůvodnění – grafická část