

## Přijatá zpráva - Detail zprávy

**Předmět:** Odvolání proti rozhodnutí o povolení záměru  
**ID zprávy:** 1652982741  
**Typ zprávy:** Datová zpráva  
**Datum a čas dodání:** 19.2.2026 v 19:31:19  
**Datum a čas doručení:** 20.2.2026 v 3:30:29

---

**Odesílatel:** Advokátní kancelář JUDr. Radek Dvořák, Sadová 7250, 76001 Zlín, CZ  
**ID schránky:** kqsja77  
**Typ schránky:** PFO

---

**Zmocnění:** Nežadáno  
**Odstavec:** Nežadáno  
**Naše číslo jednací:** Nežadáno  
**Naše spisová značka:** Nežadáno  
**Vaše číslo jednací:** MMZL 017799/2026  
**Vaše spisová značka:** MMZL-SÚ-005189/2025/St  
**K rukám:** Nežadáno  
**Do vlastních rukou:** Ne  
**Doručení fikcí zakázáno:** Ne

---

### Přílohy:

**Odvolání proti povolení záměru.pdf (288,38 kB)**

---

**Krajskému úřadu Zlínského kraje  
Odbor Krajský stavební úřad**

prostřednictvím

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

**ke sp. zn. MMZL-SÚ-005189/2025/St  
číslo jednací dokumentu: MMZL 017799/2026**

Stavebník:

**Mgr. Petra Strnad**, IČ: 09167650  
Potoky 5431, 760 01 Zlín

Účastník řízení:

**Lenka Tinková**, nar. 26.5.1961  
bytem Na Malině 1643, 763 61 Napajedla

**právně zastoupena JUDr. Radkem Dvořákem, advokátem,**  
Dvořák & Co., s.r.o. advokátní kancelář,  
se sídlem Sadová 7250, 760 01 Zlín

**stavební řízení**

**Odvolání účastníka řízení proti rozhodnutí Magistrátu města Zlína, odboru  
stavebních a dopravních řízení, o novém povolení záměru ze dne 20.1.2026,  
sp. zn. MMZL-SÚ-005189/2025/St, č.j. MMZL 017799/2026**

**Datovou schránkou**

Bez příloh

## I.

Dne 20.1.2026 bylo Magistrátem města Zlína, odborem stavebních a dopravních řízení, vydáno rozhodnutí o novém povolení záměru, sp. zn. MMZL-SÚ-005189/2025/St, č.j. MMZL 017799/2026, a to na stavbu "zpracovna potravin" u objektu č.p. 5431 Potoky, Zlín (dále jen "stavba") na pozemcích p. č. st. 9329, parc. č. 516/8 a 6917/1 v katastrálním území Zlín. Toto rozhodnutí bylo doručováno veřejnou vyhláškou vyvěšenou dne 20.1.2026 na úřední desce.

**Účastník řízení tímto proti rozhodnutí Magistrátu města Zlína, odboru stavebních a dopravních řízení (dále jen „stavební úřad“), ze dne 20.1.2026, sp. zn. MMZL-SÚ-005189/2025/St, č.j. MMZL 017799/2026, podává odvolání do celé výrokové části, a to zejména z důvodu nesprávnosti rozhodnutí.**

## II.

Účastník řízení je vlastníkem bytové jednotky č. 4149/6, umístěné v 2. NP budovy č.p. 4147, č.p. 4148, č.p. 4149 (bytový dům), jež stojí na pozemku p. č. St. 5505, k. ú. a obec Zlín. Budova č.p. 4149 se nachází v bezprostřední blízkosti pozemku, na němž je uskutečněn záměr, veškerá okna předmětné bytové jednotky jsou orientována na jih, tedy přímo směrem ke stavbě zpracovny potravin. Předmětný bytový dům se nachází severovýchodně od stavby, a to ve vzdálenosti 15,5 m. Účastník řízení uvádí, že provedenou stavbou zpracovny potravin, resp. jejím užíváním – provozem je do značné míry přímo dotčeno vlastnické právo účastníka řízení, a to zejména imisemi (hlukem, pachem, světlem) pocházejícím z výroby potravin či ze zásobování, čímž se snižuje kvalita bydlení v této oblasti a rovněž se dá předpokládat, že se snížila i hodnota samotného bytu.

Důkaz:

- List vlastnictví č. 17932, k.ú. Zlín (založen ve spise sp. zn. MMZL-SÚ-085949/2020/St)
- Část katastrální mapy – zadání (založeno ve spise sp. zn. MMZL-SÚ-085949/2020/St)

## III.

Účastník řízení má za to, že vydané rozhodnutí o novém povolení záměru je nesprávné, jelikož dle jeho názoru taková stavba ani neměla v dotčeném území vzniknout, neboť nemá oporu v Územním plánu města Zlína. Dle účastníka řízení není stavba v souladu s využitím území, jak je zaznamenáno v územním plánu města Zlína. Plocha smíšená obytná označená v územním plánu jako SO, do níž spadají předmětné pozemky, na nichž je realizován záměr, a rovněž bytový dům, v němž se nachází jednotka ve vlastnictví účastníka řízení, má jako hlavní způsob využití uvedeno „BYDLENÍ“. Stavební úřad však věc nesprávně právně posoudil, když uvedl, že záměr je v souladu s využitím území, jak je zaznamenáno v Územním plánu města Zlína. Stavební úřad v odůvodnění svého rozhodnutí podává, že záměr je v souladu s přípustným využitím předmětné plochy, a sice jako pozemky staveb a zařízení souvisejícího občanského vybavení. Účastník řízení nesouhlasí s pojetím zpracovny potravin jakožto služby, když zpracovnu potravin jakožto službu (jak jsou služby vymezeny v textové části územního plánu) označil v koordinovaném závazném stanovisku Magistrát města Zlína, oddělení prostorového plánování (dále jen „orgán územního plánování“). Účastník řízení má za to, že na daný typ provozu – zpracovna (výrobná) potravin dopadá způsob využití „nerušící výroba“, která v sobě zahrnuje i výrobu potravin. Orgán územního

plánování ve svém vyjádření k záměru ze dne 10.6.2025 setrval na svém stanovisku z roku 2020, když uvedl, že „se domnívá, že se o výrobu jako takovou nejedná, ale že v tomto konkrétním případě splňuje záměr definici souvisejícího občanského vybavení.“ O 14 dnů později, konkrétně dne 24.6.2025, však své vyjádření k záměru doplnil tak, že „z pohledu územního plánu se tedy jedná o stavbu pro nerušící výrobu, která je podle vyhlášky č. 157/2024 Sb. v daném území přípustná.“ Svě vyjádření opřel o ustanovení § 20 odst. 3 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění dalších předpisů, dle kterého do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například pro nerušící výrobu a služby a zemědělství a ostatní dopravní a technickou infrastrukturu. Orgán územního plánování následně dodal, že „z tohoto ustanovení jednoznačně vyplývá, že umístění provozovny pro nerušící výrobu a služby v daném typu plochy je přípustné.“ Účastník řízení je tedy zmaten, kdy vlastně neví, jak orgán územního plánování předmětnou stavbu posuzuje – zda jako stavbu pro nerušící výrobu či jako stavbu provozující službu! Účastník řízení by souhlasil s tím, že se jedná o stavbu pro nerušící výrobu (viz výše), nikoliv službu (tak jak je vymezena v textové části Územního plánu města Zlína), avšak už nesouhlasí s tím, že by snad z pohledu platného Územního plánu města Zlína byla tato stavba pro nerušící výrobu v daném území přípustná. Orgán územního plánování totiž opírá přípustnost umístění konkrétní stavby pro nerušící výrobu do konkrétního území plochy smíšené obytné o ustanovení § 20 odst. 3 vyhlášky MMR č. 157/2024 Sb., které pouze nastavuje rámec, co lze do předmětného území zahrnout, a uvádí demonstrativní výčet. Zásadní je však konkrétní znění konkrétního územního plánu, v němž se posuzovaná plocha nachází, kdy orgán územního plánování znění platného Územního plánu města Zlína zcela opomíjí!

Nerušící výroba je dle platného znění Územního plánu města Zlína přípustná v území označeném SO.1, SO.2, avšak podmíněně, kdy tato území nemají hlavní využití (např. bydlení), a rovněž v území označeném S (plochy smíšeného využití), kde „nerušící výroba“ je uvedena v přípustných způsobech využití. Pokud by měla do plochy smíšené obytné SO spadat i výroba potravin, pak by zajisté tento způsob využití byl v územním plánu (v jeho textové části) uveden jakožto „nerušící výroba“. Nerušící výroba však u plochy smíšené obytné SO nefiguruje, proto má účastník řízení za to, že orgán územního plánování nesprávně vyhodnotil soulad záměru s Územním plánem města Zlína. Orgán územního plánování hodnotil pouze soulad s vyhláškou MMR č. 157/2024 Sb., což je však nedostačující!

S výše uvedeným samozřejmě souvisí zátěž účastníka řízení hlukem, pachem a světlem, kdy již z Územního plánu města Zlína vyplývá, že takový provoz je v předmětné oblasti nepřipustný, a to zejména s ohledem na hlavní využití území, tedy k bydlení.

Důkazy:

- Územní plán města Zlína (hlavní výkres, textová část)

#### IV.

Účastník řízení má za to, že stavební úřad nepostupoval v souladu s ustanovením § 195 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, když vydal nové povolení záměru, ačkoliv zde chybí soulad záměru s územně plánovací dokumentací (s Územním plánem města Zlína), který požaduje ustanovení § 193 odst. 1 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

V.

S ohledem na výše uvedené navrhuje účastník řízení, aby odvolací správní orgán rozhodl tak, že se rozhodnutí Magistrátu města Zlína, odboru stavebních a dopravních řízení, ze dne 20.1.2026, sp. zn. MMZL-SÚ-005189/2025/St, č.j. MMZL 017799/2026, mění tak, že se žádost stavebníka o povolení záměru zamítá.

Ve Zlíně dne 19.2.2026

Lenka Tinková  
na základě plné moci  
JUDr. Radek Dvořák, advokát

## KONVERZNÍ DOLOŽKA PŘEVODU DOKUMENTU Z ELEKTRONICKÉ DO ANALOGOVÉ PODOBY

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

Tento dokument, který obsahuje **4** listy a který vznikl převedením vstupu v elektronické (digitální) podobě do podoby analogové (listinné), se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Datum vyhotovení ověřovací doložky: **20.2.2026**

Ověřovací doložku vyhotovil: **Hana Sovadinová**

