

ÚZEMNÍ PLÁN FRYŠTÁK

ODŮVODNĚNÍ

TEXTOVÁ ČÁST – PŘÍLOHA Č. 9

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který územní plán vydal: Zastupitelstvo města Fryšták	
Datum nabytí účinnosti: 25. 9. 2026	
Pořizovatel Městský úřad Fryšták Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jméno a příjmení: RNDr. Jaroslav Kotík Funkce: zástupce pořizovatele Podpis: RNDr. Jaroslav Kotík	 Date: 2026.10.07 14:23:06 +02'00' <i>Otisk úředního razítka</i>

1 - Bačůvka Kamil

dne 30. 12. 2025

č. j. MMZL 301489/2025

Žádost o zařazení části pozemku parc. č. 404/13 v k. ú. Vítová (cca 1 000 m²) z ploch zemědělských do ploch smíšených obytných venkovských (podatel uvádí kód SO.3 z předchozího plánu, v novém návrhu jde o plochy SV).

Řešení:

Připomínce se nevyhovuje.

Požadavek byl prověřen a zamítnut již v rámci společného jednání k návrhu územního plánu s odůvodněním: „Jedná se o nový požadavek, který nebyl uplatněn v rámci zadání. Je navrženo dostatečné množství ploch pro bydlení, další není možné navrhovat, jelikož nelze řádně prokázat jejich potřebu.“ Umisťování nové obytné zástavby v dosud nezastavěném území je dále nevhodné z hlediska urbanistické ekonomie (chybějící přímá návaznost na zastavěné území a síť veřejné infrastruktury) a ochrany krajinného rázu dotčené lokality.

2 - Bezděčík Martin, Ing.

dne 29. 12. 2025

č. j. MMZL 000743/2026

Podatel nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy Z.25, konkrétně s nezařazením svého pozemku parc. č. 445/22 v k. ú. Vítová do této plochy (požaduje změnu z ploch zemědělských na plochy bydlení individuálního BI). Namítá, že hranice zastavitelného území byla striktně ukončena linií parcely č. 445/38, čímž byl jeho pozemek z možnosti výstavby vyloučen. Argumentuje urbanistickou kontinuitou a dostupností infrastruktury.

Řešení:

Připomínce se nevyhovuje.

Rozsah zastavitelné plochy Z.25 byl po společném jednání výrazně redukován na základě koordinovaného stanoviska Magistrátu města Zlína (č. j. MMZL 198406/2023 ze dne 24. 11. 2023). Orgán ochrany přírody v tomto stanovisku výslovně požadoval vypuštění plochy Z.25 z důvodu ochrany krajinného rázu. Jako kompromisní řešení byla plocha Z.25 ponechána pouze v minimálním nezbytném rozsahu na části sousedního pozemku parc. č. 445/28 k. ú. Vítová, přičemž její hranice byla zarovnána s linií zastavěného území na protilehlé straně komunikace. Další rozšiřování zástavby do volné krajiny směrem k lesu je v této pohledově exponované lokalitě v rozporu se zájmy ochrany přírody a stanovenou urbanistickou koncepcí

3 - Cais Miroslav

dne 5. 12. 2025

č. j. MMZL 286660/2025

Podatel nesouhlasí se zrušením zastavitelné plochy Z.24 po společném jednání a požaduje opětovné zařazení pozemku parc. č. 187/1 v k. ú. Vítová do ploch bydlení individuálního (BI). Argumentuje záměrem výstavby rodinného domu, návazností na stávající zástavbu v zastavěném území a dostupností dopravního napojení i inženýrských sítí.

Řešení:

Připomínce se nevyhovuje.

Zastavitelná plocha Z.24 byla po společném jednání zrušena na základě koordinovaného stanoviska Magistrátu města Zlína (č. j. MMZL 198406/2023 ze dne 24. 11. 2023). Orgán ochrany přírody v tomto stanovisku uplatnil požadavek na vypuštění této plochy z důvodu ochrany krajinného rázu. Jako kompromisní řešení byla v dané lokalitě do nového návrhu převzata pouze malá část původně uvažované plochy, která bezprostředně sousedí se zastavěným územím (pozemek parc. č. 189/2), zatímco u zbývajících pozemků (včetně parc. č. 187/1) převážil zájem na ochraně nezastavěného území a volné krajiny před další expanzí zástavby. Kapacita ploch pro bydlení je v návrhu ÚP Fryšták vymezena jako dostatečná a další rozšiřování do volné krajiny v této pohledově exponované lokalitě není urbanisticky žádoucí.

4 - Čala Jaromír

dne 17. 12. 2025

č. j. MMZL 297139/2025

Podatel nesouhlasí s navrženou podmínkou minimální výměry stavebního pozemku 600 m² v plochách bydlení individuálního (BI). Připomínka se týká pozemků parc. č. 769 a 770 v k. ú. Horní Ves u Fryštáku, které podle podatele tvoří stavební proluku. Argumentuje tím, že po zamýšleném rozdělení a sloučení částí pozemků by vznikla nová parcela o výměře cca 550 m², která by při striktním dodržení limitu byla nezastavitelná, což považuje za rozpor s koncepcí rozvoje v prolukách.

Řešení:

Připomínce se nevyhovuje.

Minimální výměra pozemků byla stanovena z důvodu zachování urbanistického charakteru zástavby tvořené samostatně stojícími rodinnými domy. Urbanistická koncepce města Fryšták striktně definuje, že nová výstavba v plochách BI bude realizována pouze formou samostatně stojících rodinných domů, přičemž umísťování domů řadových nebo dvojdomů je nepřipustné. Aby byla u samostatně stojících domů zajištěna dostatečná plocha pro zahrady a zároveň dodržena stanovená maximální intenzita využití pozemku (40 %), je nutné disponovat plochou o výměře minimálně 600 m². Tato výměra odpovídá standardním parametrům pro kvalitní individuální bydlení v dané lokalitě.

K praktické aplikaci tohoto limitu pořizovatel uvádí, že podle stavebního zákona je k posuzování souladu záměru s územním plánem příslušný stavební úřad. Na základě dosavadní praxe a odborných sdělení (např. ve věci ÚP Březnice, č. j. MMZL 259250/2025) pořizovatel předpokládá, že stavební úřad nebude podmínku minimální výměry uplatňovat pro pozemky vymezené před nabytím účinnosti nového územního plánu; tato podmínka je primárně určena pro nově vznikající (vymezované) stavební pozemky. Pořizovatel očekává, že stavební úřad bude ve Fryštáku rozhodovat v souladu se zásadou legitimního očekávání dle § 2 odst. 4 správního řádu, tedy tak, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly. Plošné snížení limitu přímo v textové části ÚP však není žádoucí, neboť by vedlo k nekonceptnímu zahušťování zástavby v nových rozvojových plochách.

5 - Dlabajová Helena, Ing., Dlabaja Milan, Huťt'ová Andrea, Ing., Huťt'a Matouš, Ing.

dne 15. 12. 2025

č. j. MMZL 294061/2025

Podatelé požadují pro své pozemky v západní části plochy Z.7 (lokalita Za Humny) specifické změkčení podmínek:

- Umožnění výstavby dvojdomků a řadové zástavby (dle původní studie).
- Snížení minimální plochy pozemků na 450 m².
- Zvýšení maximální intenzity využití pozemku na 50 %.
- Stanovení stavební čáry ve vzdálenosti 4,0 m od veřejného prostranství.
- Argumentují dříve vynaloženými náklady na projektovou přípravu a uplatněním náhrady škody dle § 133 stavebního zákona.

Řešení:

Připomínce se nevyhovuje.

- K urbanistické koncepci a zákazu dvojdomků: Návrh územního plánu (ÚP) v rámci urbanistické kompozice striktně stanovuje, že výstavba pro individuální bydlení bude realizována pouze formou samostatně stojících rodinných domů. Výslovně je uvedeno, že do území nebudou umísťovány domy řadové ani dvojdomy. Toto rozhodnutí vychází ze snahy zachovat urbanistický ráz a strukturu zástavby typickou pro město Fryšták a předejít vzniku atypické zástavby, která v minulosti narušila charakter sídla. Cílem je zajistit vysokou kvalitu obytného prostředí s dostatečnými rozestupy a plochami zahrad, což je v souladu s požadavkem na zachování „zeleného“ charakteru města.
- K minimální výměře pozemku 600 m²: Minimální výměra pozemků byla stanovena z důvodu zachování urbanistického charakteru zástavby tvořené samostatně stojícími rodinnými domy. Aby byla u samostatně stojících domů zajištěna dostatečná plocha pro zahrady a zároveň dodržena stanovená maximální intenzita využití pozemku (40 %), je nutné disponovat plochou o výměře

minimálně 600 m². Tato výměra odpovídá standardním parametrům pro kvalitní individuální bydlení v dané lokalitě. K praktické aplikaci tohoto limitu pořizovatel uvádí, že podle stavebního zákona je k posuzování souladu záměru s územním plánem příslušný stavební úřad. Na základě dosavadní praxe a odborných sdělení pořizovatel předpokládá, že stavební úřad nebude podmínku minimální výměry uplatňovat pro pozemky vymezené před nabytím účinnosti nového územního plánu; tato podmínka je primárně určena pro nově vznikající (vymezované) stavební pozemky. Pořizovatel očekává, že stavební úřad bude ve Fryštáku rozhodovat v souladu se zásadou legitimního očekávání dle § 2 odst. 4 správního řádu, tedy tak, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly. Plošné snížení limitu přímo v textové části ÚP však není žádoucí, neboť by vedlo k nekoncepčnímu zahušťování zástavby v nových rozvojových plochách.

- K náhradě škody dle § 133 stavebního zákona: Nárok na náhradu škody v tomto případě nevzniká. Podle § 133 odst. 3 stavebního zákona náhrada náleží pouze tehdy, pokud k omezení zastavitelnosti došlo do 5 let od nabytí účinnosti dokumentace, která zastavění umožnila. Platný ÚP Fryšták je účinný od 4. 1. 2013 a studie Za Humny je rovněž z roku 2013. Jelikož uplynulo více než 10 let, zákonná lhůta pro uplatnění náhrad zanikla. Nový ÚP navíc zastavitelnost pro hlavní účel (bydlení) neruší, pouze v rámci samosprávného rozhodování upřesňuje parametry prostorového uspořádání v souladu s aktuální koncepcí města.

6 - Dlouhá Lenka

dne 22. 12. 2025

č. j. MMZL 299594/2025

Žádá o opětovné zařazení pozemků parc. č. 189/2 a 189/3 v k. ú. Vítové do ploch pro individuální bydlení BI.

Řešení:

Připomínce se nevyhovuje.

Zastavitelná plocha Z.24, jejíž součástí byl pozemek parc. č. 189/3, byla po společném jednání zrušena na základě koordinovaného stanoviska Magistrátu města Zlína (č. j. MMZL 198406/2023 ze dne 24. 11. 2023). Orgán ochrany přírody v tomto stanovisku uplatnil požadavek na vypuštění této plochy z důvodu ochrany krajinného rázu. Další rozšiřování zástavby do volné krajiny v této pohledově exponované lokalitě je v rozporu se zájmy ochrany přírody a stanovenou urbanistickou koncepcí města, která upřednostňuje ochranu krajinných horizontů.

U pozemku parc. č. 189/2 je připomínka bezpředmětná, neboť tento pozemek je v návrhu ÚP Fryšták již zahrnut do zastavěného území s funkčním využitím bydlení individuální (BI), což plně odpovídá požadavku podatelky.

7 - Dohnal Michal

dne 29. 12. 2025

č. j. MMZL 300381/2025

Podatel nesouhlasí s navrženou podmínkou minimální výměry stavebního pozemku 600 m² v plochách bydlení individuálního (BI). Připomínka se konkrétně týká pozemků parc. č. 88/5 a 84/4 v k. ú. Fryšták. Podatel namítá, že tato podmínka je vzhledem ke stávající zástavbě v daných lokalitách zbytečná a představuje komplikaci pro majitele již stabilizovaných pozemků, přičemž její schválení by vedlo ke znehodnocení stavebních parcel.

Řešení:

Připomínce se nevyhovuje.

Minimální výměra pozemků byla stanovena z důvodu zachování urbanistického charakteru zástavby tvořené samostatně stojícími rodinnými domy. Urbanistická koncepce města Fryšták striktně definuje, že nová výstavba v plochách BI bude realizována pouze formou samostatně stojících rodinných domů, přičemž umístění domů řadových nebo dvojdomů je nepřipustné. Aby byla u samostatně stojících domů zajištěna dostatečná plocha pro zahrady a zároveň dodržena stanovená maximální intenzita využití pozemku (40 %), je nutné disponovat plochou o výměře minimálně 600 m². Tato výměra odpovídá standardním parametrům pro kvalitní individuální bydlení v dané lokalitě.

K praktické aplikaci tohoto limitu pořizovatel uvádí, že podle stavebního zákona je k posuzování souladu záměru s územním plánem příslušný stavební úřad. Na základě dosavadní praxe a odborných sdělení (např. ve věci ÚP Březnice, č. j. MMZL 259250/2025) pořizovatel předpokládá, že stavební úřad nebude podmínku minimální výměry uplatňovat pro pozemky vymezené před nabytím účinnosti nového územního plánu; tato podmínka je primárně určena pro nově vznikající (vymezované) stavební pozemky. Pořizovatel očekává, že stavební úřad bude ve Fryštáku rozhodovat v souladu se zásadou legitimního očekávání dle § 2 odst. 4 správního řádu, tedy tak, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly. Plošné snížení limitu přímo v textové části ÚP však není žádoucí, neboť by vedlo k nekonceptnímu zahušťování zástavby v nových rozvojových plochách.

8 - Dohnal Pavel, Ing.

dne 29. 12. 2025

č. j. MMZL 300322/2025

Podatel nesouhlasí s navrženou podmínkou minimální výměry stavebního pozemku 600 m² v plochách bydlení individuálního (BI). Připomínka se týká pozemku parc. č. 83 v k. ú. Fryšták. Podatel namítá, že tato podmínka je vzhledem ke stávající zástavbě v daných lokalitách zbytečná a představuje komplikaci pro majitele již stabilizovaných pozemků.

Řešení:

Připomínce se nevyhovuje.

Minimální výměra pozemků byla stanovena z důvodu zachování urbanistického charakteru zástavby tvořené samostatně stojícími rodinnými domy. Urbanistická koncepce města Fryšták striktně definuje, že nová výstavba v plochách BI bude realizována pouze formou samostatně stojících rodinných domů, přičemž umísťování domů řadových nebo dvojdomů je nepřípustné. Aby byla u samostatně stojících domů zajištěna dostatečná plocha pro zahrady a zároveň dodržena stanovená maximální intenzita využití pozemku (40 %), je nutné disponovat plochou o výměře minimálně 600 m². Tato výměra odpovídá standardním parametrům pro kvalitní individuální bydlení v dané lokalitě.

K praktické aplikaci tohoto limitu pořizovatel uvádí, že podle stavebního zákona je k posuzování souladu záměru s územním plánem příslušný stavební úřad. Na základě dosavadní praxe a odborných sdělení (např. ve věci ÚP Březnice, č. j. MMZL 259250/2025) pořizovatel předpokládá, že stavební úřad nebude podmínku minimální výměry uplatňovat pro pozemky vymezené před nabytím účinnosti nového územního plánu; tato podmínka je primárně určena pro nově vznikající (vymezované) stavební pozemky. Pořizovatel očekává, že stavební úřad bude ve Fryštáku rozhodovat v souladu se zásadou legitimního očekávání dle § 2 odst. 4 správního řádu, tedy tak, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly. Plošné snížení limitu přímo v textové části ÚP však není žádoucí, neboť by vedlo k nekonceptnímu zahušťování zástavby v nových rozvojových plochách.

9 - Doležal Pavel

dne 30. 12. 2025

č. j. MMZL 301587/2025

Podatel žádá o změnu způsobu využití u pozemků parc. č. **933/9, 933/11, 933/17, 933/19, 933/20 a 933/21** v k. ú. **Horní Ves u Fryštáku** z ploch zemědělských všeobecných (AU) na plochy bydlení individuálního (BI). Argumentuje tím, že by pozemky měly tvořit návrhovou rezervu pro bydlení navazující na rozvojovou plochu **Z.6**.

Řešení:

Připomínce se nevyhovuje.

Tento požadavek byl prověřen a zamítnut již v rámci společného jednání k návrhu územního plánu se stanoviskem: „Jedná se o nový požadavek, který nebyl uplatněn v rámci zadání. Je navrženo dostatečné množství ploch pro bydlení, další není možné navrhovat, jelikož nelze řádně prokázat jejich potřebu.“. Umísťování nové obytné zástavby v dosud nezastavěném území (ve volné krajině) je v rozporu s urbanistickou koncepcí města a cíli územního plánování na ochranu nezastavěného území a hospodárné využívání půdy. Navržené pozemky jsou součástí ucelených ploch zemědělského půdního fondu a jejich transformace na stavební parcely by vedla k nekonceptnímu

rozšiřování sídla bez prokázané potřeby nových rozvojových ploch. Stávající návrh ÚP Fryšták obsahuje dostatečnou kapacitu ploch pro bydlení (včetně plochy Z.6), která plně odpovídá stanovenému demografickému vývoji města.

10 - GasNet, s.r.o.

dne 3. 12. 2025

č. j. MMZL 284150/2025

Podatel požaduje doplnění specifického upozornění do odůvodňovacích karet ploch Z.131-HU, Z.51-OS, Z.107-DX, Z.103 a Z.104-DS (v k. ú. Fryšták), kterými prochází vysokotlaký plynovod nebo jeho ochranná a bezpečnostní pásma. Požadovaný text má ukládat povinnost v dané ploše respektovat stávající plynárenská zařízení v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb. (energetický zákon).

Řešení:

Připomínce se nevyhovuje.

Návrh územního plánu plně respektuje existenci vysokotlakého plynovodu i jeho ochranných a bezpečnostních pásem, jak jsou zakreslena v koordinačním výkresu, který je nedílnou součástí dokumentace a závazným podkladem pro rozhodování v území. Povinnost respektovat tyto zákonné limity využití území je v souladu s obecnými zásadami tvorby územních plánů považována za samozřejmou, neboť vyplývá přímo z energetického zákona č. 458/2000 Sb., který je nadřazeným a přímo závazným právním předpisem pro jakékoliv navazující řízení.

Textová část návrhu navíc v kapitole 4.2.3 (Energetika) výslovně uvádí, že nové rozvody i napojení zastavitelných ploch lze umísťovat do všech ploch s rozdílným způsobem využití, přičemž obecné podmínky pro infrastrukturu jsou v dokumentaci definovány. Duplicitní uvádění textu zákonné povinnosti do karet jednotlivých rozvojových ploch by bylo z hlediska metodiky zpracování dokumentace nadbytečné a vedlo by k neúčelnému znepřehlednění textové části, aniž by se tím reálně zvýšila právní ochrana plynárenského zařízení, která je již nyní garantována zákonem. Zachování stávající míry podrobnosti je nezbytné pro udržení stability a srozumitelnosti koncepce územního plánu.

11 - Jaška Milan

dne 18. 12. 2025

č. j. MMZL 298164/2025

- Namítá vzájemný rozpor mezi textovou a grafickou částí dokumentace předložené při jednání.
- Požaduje doložení veřejného zájmu na omezení vlastnického práva u pozemku parc. č. 445/14 v k. ú. Vítová a u sousedních parcel č. 445/23 a 443/75 v k. ú. Vítová.
- Dotazuje se na náhradu škody za omezení vlastnického práva s odkazem na Listinu základních práv a svobod.

Řešení:

Připomínce se nevyhovuje.

K namítanému nesouladu uvádíme, že návrh územního plánu tvoří v souladu s § 72 odst. 2 stavebního zákona jeden nedílný celek, který se skládá z textové a grafické části. Tyto části jsou navzájem provázány a tvoří rovnocenný podklad pro rozhodování v území. Vzhledem k tomu, že podatel ve své připomínce nespécifikoval konkrétní údaje, plochy nebo regulativy, u kterých spatřuje vzájemný rozpor, nelze na tuto obecnou výhradu věcně reagovat.

K pozemku parc. č. 445/14 (Vítová): Tento pozemek je v katastru nemovitostí veden jako ostatní komunikace a v terénu je jako cesta reálně využíván. Návrh ÚP jej proto logicky vymezuje jako plochu dopravy všeobecné (DU) ve stavu. Územní plán nevytváří nové omezení, pouze potvrzuje stávající stav využití v území a neřeší soukromoprávní vlastnické vztahy. Využití pozemků parc. č. 445/23 a 443/75 územní plán nemění.

K náhradám škody pořizovatel uvádí, že nárok na náhradu podle § 133 stavebního zákona v tomto případě nevzniká, neboť zastavitelnost v této lokalitě byla určena již ÚP z roku 2013 (tedy před více než 10 lety) a nynější návrh zastavitelnost pro hlavní účel (bydlení) neruší, pouze ji v souladu s urbanistickou koncepcí upřesňuje.

Vzhledem k tomu, že podstatné výhrady byly vyřešeny již úpravou návrhu po společném jednání (zejména redukce plochy Z.25 a zařazení p. č. 445/24 do ploch AU) a zbývající body směřují proti stávajícímu stavu nebo jsou právně neopodstatněné, připomínka se zamítá.

12 - Jaška Petr

dne 29. 12. 2025

č. j. MMZL 300764/2025

- Namítá věcný nesoulad grafické části dokumentace s aktuální katastrální mapou v lokalitě Vítová.
- Nesouhlasí s trasou komunikace Z.98 přes soukromé pozemky p. č. 243/2 a 243/3; požaduje její odsunutí na pozemek p. č. 250/1, rozšíření na minimálně 10 m včetně chodníku a striktní dodržení 30 m ochranného pásma lesa.
- Požaduje vyjmutí pozemků p. č. 445/34 a 445/14 z ploch dopravy (DU), které považuje za soukromé cesty bez veřejného významu.
- Žádá o prokázání veřejného zájmu na omezení vlastnického práva a nárokuje finanční náhradu škody v souladu s Listinou základních práv a svobod.

Řešení:

Připomínce se nevyhovuje.

Podání bylo podrobně prověřeno, přičemž je nutné zdůraznit, že značné části výhrad podatele bylo vyhověno již po společném jednání (konaném 24. 10. 2023) a dokumentace byla v tomto smyslu upravena. K aktuálním bodům uvádíme:

- K ochraně lesa (Z.41, Z.42 a Z.98): Návrh územního plánu (ÚP) plně respektuje lesní zákon. Vymezení ploch v ochranném pásmu lesa (30 m) neznamená zákaz jejich využití, ale stanovuje povinnost respektovat specifické podmínky v dalších stupních řízení, což potvrzuje i vyhodnocení SEA, které tyto plochy označilo za akceptovatelné při dodržení doporučení. Samotná osa komunikace Z.98 byla po společném jednání upravena tak, aby nezasahovala do lesního pozemku parc. č. 458/3.
- K šířce a vedení komunikace Z.98: Navržená šířka 8 metrů je pro obsluhu rekreační a obytné zástavby v této lokalitě plně dostačující a odpovídá urbanistickým standardům. Požadavek na šířku 10 m s chodníkem je v daném terénu neúměrný. Vedení cesty přes pozemky parc. č. 243/2 a 243/3 je nezbytné pro logické propojení uliční sítě. Veřejný zájem na dopravní prostupnosti území v tomto případě převyšuje individuální zájem na nezastavitelnosti těchto konkrétních částí pozemků.
- K pozemkům 445/14 a 445/34 (Vítová): Jak bylo konstatováno již dříve, tyto pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní komunikace a v terénu jsou takto reálně využívány. ÚP jejich vymezením jako plochy DU pouze potvrzuje stávající stav a neřeší soukromoprávní spory.
- K náhradám škody: Nárok na náhradu škody podle § 133 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. nevzniká. Dotčené plochy pro rekreaci (Z.41, Z.42) byly vymezeny již v ÚP z roku 2013, tedy před více než 10 lety, čímž zanikla zákonná pětiletá lhůta pro uplatnění náhrad za změnu koncepce v území.
- K nesouladu dokumentace: Námitka nesouladu s katastrální mapou je neopodstatněná. ÚP je zpracován nad aktuálními mapovými podklady v jednotném standardu. Případné drobné nepřesnosti v zákresu hranic, které nemají vliv na funkční využití, jsou řešeny v detailu navazujících projektových dokumentacích.

13 - Pišková Zuzana, Vařák Martin

dne 22. 12. 2025

č. j. MMZL 299592/2025

Podatelé žádají o opětovné zařazení pozemku parc. č. 187/2 v k. ú. Vítová do zastavitelných ploch bydlení individuálního (BI). Argumentují legitimním očekáváním a investičním záměrem, neboť pozemek zakoupili v roce 2024 na základě informací o tehdy připravovaném zařazení do výstavby a na jeho pořízení čerpají hypoteční úvěr.

Řešení:

Připomínce se nevyhovuje.

Zastavitelná plocha Z.24, jejíž součástí byl i pozemek parc. č. 187/2, byla po společném jednání zrušena na základě koordinovaného stanoviska Magistrátu města Zlína (č. j. MMZL 198406/2023 ze dne 24. 11. 2023). Orgán ochrany přírody v tomto stanovisku uplatnil požadavek na vypuštění této plochy z důvodu ochrany krajinného rázu. Další rozšiřování zástavby do volné krajiny v této pohledově exponované lokalitě je v rozporu se zájmy ochrany přírody a stanovenou urbanistickou koncepcí města, která upřednostňuje ochranu krajinných horizontů před rozptýlenou zástavbou. Návrh územního plánu (ÚP) Fryšták vymezuje dostatečnou kapacitu ploch pro bydlení v jiných, urbanisticky vhodnějších lokalitách. Hypoteční úvěr či jiné soukromoprávní závazky podatele nejsou důvodem pro změnu koncepce ÚP, která sleduje veřejný zájem na ochraně nezastavěného území.

14 - Raška Stanislav

dne 29. 12. 2025

č. j. MMZL 300995/2025

Podatel žádá o rozšíření plochy výroby zemědělské (VZ) na pozemku parc. č. 1023/23 v k. ú. Fryšták (stávající seník) na úkor sousedních pozemků (části parc. č. 1023/13, 1023/12, 1023/25, 1023/21 a 1023/22). Argumentuje realizovanou stavbou zimoviště pro skot a potřebou zpevněných ploch a oplocení areálu z provozních a legislativních důvodů. Součástí požadavku jsou i pozemky parc. č. 1023/17 a 1023/28, které nejsou ve vlastnictví podatele.

Řešení:

Připomínce se nevyhovuje.

Požadavek na rozšíření plochy výroby zemědělské (VZ) na úkor ploch zemědělských všeobecných (AU) je v přímém rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí města a strategií ochrany nezastavěného území.

- Rozpor s urbanistickou koncepcí: Územní plán (ÚP) Fryšták důsledně soustředí rozvoj hospodářských a výrobních aktivit do dvou strategických zón: Fryšták – sever a Fryšták – jih. Požadované rozšíření plochy VZ mimo tyto vymezené zóny by představovalo nekoncepční zásah do uspořádání krajiny a neadekvátní rozšiřování výrobních funkcí do ploch, které mají primárně sloužit zemědělskému obhospodařování v režimu ploch AU.
- Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF): Předmětné pozemky se nacházejí v lokalitě s vysoce kvalitní půdou (I. a II. třída ochrany), kterou je ÚP povinen prioritně chránit. Vyhodnocení SEA i odůvodnění ÚP striktně vyžadují minimalizaci záborů těchto nejceněnějších půd. Vyhovění požadavku by znamenalo nárůst záboru ZPF nad rámec nezbytné potřeby.
- Kontinuita rozhodování a vlastnické vztahy: Shodný požadavek podatele byl podrobně prověřen již v rámci společného jednání se záporným výsledkem, neboť pozemky jsou využívány v souladu s vymezením ploch AU. Podatel navíc požaduje změnu i na pozemcích parc. č. 1023/17 a 1023/28, u kterých nedoložil souhlas vlastníků se změnou využití.
- Změna parametrů ploch: Skutečnost, že pro část pozemku bylo vydáno povolení pro stavbu zimoviště, nezakládá automatický nárok na plošnou změnu funkčního využití v ÚP. Územní plán pracuje s koncepčním využitím ploch a hospodárným nakládáním s nezastavěným územím.

15 - Ředitelství silnic a dálnic s. p.

dne 19. 1. 2026

č. j. MMZL 016344/2026

- Požaduje v plochách pro dálnici D49 (DS) nevyklučovat umístování staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury (přípojky, účelové komunikace) až do doby stabilizace technického řešení stavby D4902.1.
- Upozorňuje, že umístění jiných záměrů v těchto plochách lze připustit pouze za podmínky koordinace se stavbou dálnice.

Řešení:

Připomínce se nevyhovuje.

Připomínka byla podána po stanovené lhůtě, k připomínce se v souladu s § 97, odst.1 stavebního zákona nepřihlíží.

Veřejné projednání se konalo dne 16. 12. 2025, zákonná patnáctidenní lhůta pro uplatnění připomínek tedy uplynula 31. 12. 2025. Podání ŘSD bylo doručeno až dne 19. 1. 2026.

Požizovatel nad rámec zákonné povinnosti uvádí, že věcné požadavky ŘSD nejsou v rozporu s koncepcí územního plánu Fryšták. Návrh ÚP s dálnicí D49 jako s prioritní veřejně prospěšnou stavbou plně počítá a vymezené plochy silniční dopravy (DS) jsou určeny právě pro její realizaci a stavby s ní související.

16 - Skalická Tereza

dne 30. 12. 2025

č. j. MMZL 301365/2025

Podatelka žádá o změnu využití pozemku parc. č. 1169 v k. ú. Dolní Ves z ploch smíšených krajinných všeobecných (MU) na plochy určené k výstavbě rodinného domu, případně jiné stavby. Argumentuje dostupností inženýrských sítí v blízkosti pozemku (elektřina, vodovod, plyn), dobrou dopravní dostupností a uvádí, že zábor půdy II. třídy ochrany je v rámci celkové bilance úbytku zastavitelných ploch ve Fryštáku akceptovatelný.

Řešení:

Připomínka se nevyhovuje.

Umísťování nové obytné zástavby do ploch nezastavěného území v režimu ploch MU je v rozporu s urbanistickou koncepcí města, která směřuje rozvoj bydlení primárně do vymezených zastavitelných ploch a do proluk v zastavěném území. Předmětný pozemek se navíc nachází v lokalitě s vysoce kvalitní půdou (II. třída ochrany), jejíž ochrana je prioritním veřejným zájmem (§ 4, odst. 3) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění). Strategie územního plánu Fryšták je založena na minimalizaci záborů těchto nejceněnějších půd, přičemž nové plochy jsou navrhovány pouze tam, kde je to nezbytné pro vyvážený rozvoj obce. Skutečnost, že jsou inženýrské sítě v dosahu, nezakládá automatický nárok na transformaci krajinných ploch na stavební parcely. Územní plán důsledně chrání krajinný ráz a zabraňuje nekonceptnímu rozptylu zástavby do volné krajiny.

17 - Svobodová Věra, Ing.

dne 20. 11. 2025

č. j. MMZL 272026/2025

Podatelka jako vlastnice pozemku parc. č. 1363/1 v k. ú. Dolní Ves (výměra 4 006 m²) nesouhlasí s navrženým dopravním řešením a využitím lokality Z.3. Požaduje umožnění výstavby více rodinných domů v řadě za sebou (v hloubi zahrady) a rozdělení parcely na menší stavební pozemky s vybudováním nové příjezdové cesty. Argumentuje neefektivním využitím velké plochy pozemku pro jediný dům a zvýšením atraktivity lokality při hustší zástavbě.

Řešení:

Připomínka se nevyhovuje.

Požadavek na umožnění zástavby v hloubi zahrad (tzv. druhá řada) je v přímém rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí a kompozicí města Fryšták. Textová část návrhu ÚP pro plochy bydlení individuálního (BI) striktně stanovuje, že hlavní stavba nesmí být umístěna v zahradě bez přímé návaznosti na stávající nebo navržené plochy veřejných prostranství, resp. dopravní infrastruktury.

Tato regulace je klíčová pro zachování uliční struktury, ochranu kompaktnosti sídla a prevenci budoucích sousedských sporů ohledně přístupových práv přes cizí pozemky. Umístění zástavby v druhé řadě by představovalo nevhodný urbanistický zásah narušující ráz lokality a obytnou pohodu. Realizace více domů na předmětném pozemku by navíc vyžadovala vymezení nového veřejného prostranství pro jejich obsluhu, což v této lokalitě není urbanisticky navrženo ani žádoucí.

18 - Šteffek Robert, Šteffeková Markéta

dne 15. 12. 2025

č. j. MMZL 294258/2025

Podatelé žádají o zařazení části pozemku parc. č. 383/1 v k. ú. Vítová (výměra cca 4 800 m²) do zastavitelných ploch bydlení individuálního (BI). Argumentují tím, že pozemek přímo navazuje na navrženou plochu Z.29, je v dosahu inženýrských sítí (kanalizace, vodovod, NN) a sousedí s místní

komunikací. Dále uvádějí, že se jedná o půdu IV. třídy ochrany a záměrem je výstavba rodinných domů pro vlastní rodinné příslušníky, nikoliv ke komerčním účelům.

Řešení:

Připomínce se nevyhovuje.

Tento požadavek byl prověřen již v rámci zadání územního plánu se záporným výsledkem. Orgán ochrany přírody a krajiny k vymezení této plochy uplatnil zásadní nesouhlas z důvodu ochrany krajinného rázu. Jedná se o rozsáhlou plochu situovanou na pohledově exponovaných svazích, kde by nová zástavba narušila horizonty a přírodní charakter okolí Vítové.

Důvody uváděné podatelí, jako je blízkost inženýrských sítí, návaznost na komunikaci či osobní rodinné záměry, nejsou z hlediska odborného urbanistického posouzení dostatečně relevantní pro to, aby převážily nad veřejným zájmem na ochraně nezastavěného území a krajinných hodnot. Návrh územního plánu (ÚP) Fryšták již vymezuje dostatečné množství ploch pro bydlení v lokalitách, které jsou z hlediska krajinného rázu a urbanistické koncepce vhodnější, a další rozšiřování zástavby do volné krajiny v tomto pohledově citlivém úseku není žádoucí.

19 - Vlček Martin, Mgr., Košařová Marie, Januška Radomír, Kamenář Radomír, Kamenář Zdeněk, Klapilová Marcela, Mgr., Kubát Robert, Kubátová Andrea, Kadlečíková Jana, Orsava Richard, Poledňák Zdeněk

dne 30. 12. 2025

č. j. MMZL 301501/2025

Skupina 11 podatelů (vlastníků pozemků) nesouhlasí se **zrušením zastavitelné plochy BI 1** (vymezené v ÚP 2013) a jejím přeřazením do ploch zemědělských všeobecných (**AU**). Argumentují:

- Nízkou bonitou půdy (uvádějí IV. třídu ochrany).
- Geometrickou nevhodností pozemků pro moderní zemědělskou techniku.
- Dlouhodobým záměrem výstavby a dobrou dostupností služeb a inženýrských sítí.
- Potenciálem pro vznik až 26 stavebních pozemků, což by přispělo k rozvoji obce

Řešení:

Připomínce se nevyhovuje.

Vymezení zastavitelné plochy BI 1 bylo v návrhu nového územního plánu (ÚP) zrušeno z koncepčních a technických důvodů:

- Dopravní limity: Lokalita vykazuje kritické nedostatky v dopravním napojení. Realizace by vyžadovala buď nevhodné přímé napojení na silnici II/489, nebo vybudování nové obslužné komunikace. Ta je s ohledem na extrémní roztržitost vlastnictví pozemků a chybějící shodu investorů v současnosti nerealizovatelná.
- Ochrana krajinného rázu a siluety sídla: Výstavba v tomto rozsahu by narušila stabilizovanou siluetu Horní Vsi, kterou tvoří rodinné domy citlivě kryté zahradní zelení. Zrušení plochy omezuje urbanistický rozptyl do krajiny.
- Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF): Na rozdíl od tvrzení podatelů se jedná o plochu v rozsahu 2,15 ha situovanou na vysoce kvalitní půdě (I. a II. třída ochrany). Vypuštění této plochy je nezbytnou kompenzací za nově navržené plochy v jiných lokalitách, aby byla dodržena zákonná povinnost minimalizace záborů nejcennějších půd a zachována celková bilance ZPF.
- Soulad se SEA: Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) zrušení plochy BI 1 výslovně potvrzuje jako krok ke snížení negativních vlivů na krajinný ráz.

20 - Vlček Martin, Mgr., Moravec Jiří, Ing., Pospíšil Ladislav

dne 30. 12. 2025

č. j. MMZL 301499/2025

Podatelé požadují změnu využití pozemků parc. č. 1322, 1323 a 1324 v k. ú. Dolní Ves (lokalita Žabárna) z ploch zemědělských všeobecných (**AU**) na plochy bydlení individuálního (**BI**). Argumentují tím, že pozemky o celkové výměře 2 888 m² tvoří logické doplnění stávající uliční zástavby v sousedství rozvojové plochy Z.10, mají bezproblémové napojení na komunikace i inženýrské sítě a umožnily by vznik 3 až 4 stavebních pozemků. Podatelé uznávají, že se jedná o půdu I. třídy ochrany, ale namítají, že v nejbližším okolí již byly obdobné plochy pro BI vyčleněny.

Řešení:Připomínka se nevyhovuje.

Tento požadavek byl prověřen a zamítnut již v rámci společného jednání k návrhu územního plánu se stanoviskem: „Jedná se o nový požadavek, který nebyl uplatněn v rámci zadání. Je navrženo dostatečné množství ploch pro bydlení, další není možné navrhovat, jelikož nelze řádně prokázat jejich potřebu.“

Důvodem zamítnutí je rozpor s urbanistickou koncepcí a strategií ochrany bonitně nejceněnější půdy (I. třída ochrany), jejíž existenci podatelé sami v podání potvrzují. Územní plán Fryšták důsledně sleduje cíl minimalizace záborů nejkvalitnějších půd, přičemž v lokalitě Fryštácké brázdy je rozvoj omezen pouze na urbanisticky nezbytnou míru. Kapacita ploch pro bydlení vymezená v návrhu ÚP Fryšták je vyhodnocena jako dostatečná a další rozšiřování zastavitelného území do volné krajiny na úkor půd I. třídy ochrany není v souladu s veřejným zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu. Skutečnost, že jsou inženýrské sítě v dosahu, nezakládá automatický nárok na transformaci zemědělských ploch na stavební parcely.

21 - Wunsch Roman, Vranka Lubomír, Vranková Iveta, Rektořík Petr, Ing., Rektořík Tomáš, Ing., Drábek Adolf, Ing., Šlágrová Bronislava

dne 30. 12. 2025

č. j. MMZL 301612/2025

Podání obsahuje dva okruhy výhrad:

- K ploše smíšené výrobní Z.131: Podatelé vypočítávají potenciální rizika (zábor kvalitní orné půdy, nárůst dopravy, hluku a emisí, vliv na krajinný ráz a riziko kontaminace podzemních vod). Poukazují na to, že krajský úřad shledal nezbytnost komplexního posouzení vlivů (SEA).
- K ploše pro bydlení Z.32: Namítají, že ulice Přehradní (mezi č. p. 193, 112, 194 a 134) není kapacitně ani technicky uzpůsobena pro průjezd těžké techniky a zvýšený provoz. Navrhují vybudovat novou příjezdovou cestu za plochou probíhající výstavby Z.81.

Řešení:Připomínka se nevyhovuje.

- K ploše Z.131: Tato plocha je v územním plánu (ÚP) definována jako strategická rozvojová zóna Fryšták – jih, která využívá polohy u budoucí dálnice D49. Umístění výroby do této lokality umožňuje přímé napojení na dálniční síť, čímž se předchází hlukovému zatížení a emisím v obytné zástavbě uvnitř města. Proces SEA (vyhodnocení vlivů na životní prostředí) byl řádně proveden a výslovně potvrdil, že vymezení této plochy nebude mít významně negativní dopady na lidské zdraví ani složky životního prostředí. Pro minimalizaci vlivů byla plocha Z.131 již v procesu přípravy významně redukována z cca 10 ha na 4,51 ha a jsou pro ni stanoveny přísná zmírňující opatření, včetně povinné realizace pásů izolační zeleně v šířce minimálně 10 m podél jihozápadního a východního okraje.
- K ploše Z.32: Rozhodování o změnách v této lokalitě je v návrhu ÚP Fryšták striktně podmíněno zpracováním územní studie US.1. Tato studie má za úkol detailně prověřit a navrhnout způsob obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou, stanovit podrobné podmínky pro výškové a objemové řešení staveb a navrhnout opatření pro ochranu obytné pohody. V rámci zpracování studie bude odborně posouzena technická vhodnost a kapacita stávající komunikační sítě a bude nalezeno optimální řešení přístupu k novým stavebním pozemkům, které nebude neúměrně zatěžovat stávající obyvatele. Návrh podatelů na alternativní trasování cesty může být jedním z podkladů pro zpracování této studie.

22 - Zouhar Zdeněk

dne 8. 12. 2025

č. j. MMZL 288541/2025

Podatel žádá o změnu využití pozemků parc. č. 902/119, 606/16 a 900/32 v k. ú. Horní Ves u Fryštáku a parc. č. 438/17 a 438/14 v k. ú. Vítová z ploch zemědělských (orná půda) a ostatních ploch na plochy bydlení individuálního (BI). Svůj požadavek odůvodňuje záměrem budoucí výstavby rodinného domu a deklaruje připravenost řešit ochranná pásma inženýrských sítí (přeložkou na vlastní náklady), pokud by výstavbě bránila.

Řešení:Připomínce se nevyhovuje.

Jedná se o nový požadavek, který nebyl uplatněn v rámci zadání územního plánu. Kapacita ploch pro bydlení vymezená v návrhu ÚP Fryšták je vyhodnocena jako dostatečná a další rozšiřování zastavitelného území na úkor volné krajiny bez prokázané potřeby není v souladu s urbanistickou koncepcí města.

Zásadním důvodem pro zamítnutí je ochrana místně významné lokality krajinné kompozice v okolí skalního výchozu Skalky s novodobou kaplí. Pořizovatel v tomto bodě plně respektuje koordinované stanovisko Magistrátu města Zlína (č. j. MMZL 198406/2023 ze dne 24. 11. 2023), které výslovně požaduje nevymezovat v této lokalitě žádné další zastavitelné plochy. Jedná se o pohledově velmi exponované návrší, ze kterého se otevírají dálkové výhledy do Fryštácké brázdy i na samotné město. Jakákoliv další zástavba by tyto horizonty a výhledy nenávratně znehodnotila, což je v rozporu se zájmem na ochraně krajinného rázu.

Opodstatněnost stanoviska je patrná z následující fotografie. Vzhledem k tomu, že Skalka je v podstatě celá pokrytá vzrostlou vegetací, jediné místo odkud se rozevírají dálkové pohledy je z posezení na jz. okraji Skalky na pozemku parc. č. 902/125 k.ú. Horní Ves u Fryštáku.

Realizace dalšího domu mezi stávajícím rodinným domem čp. 429 a Skalkou by výhledy znemožnila.

