OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY – ZMĚNA Č. 6 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZLÍNA

Záznam o účinnosti

Správní orgán, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo města Zlína

Datum nabytí účinnosti: **23. 7. 2026**

Pořizovatel: Magistrát města Zlína

Jméno a příjmení: Ing. arch. Ondřej Baloušek

Funkce: vedoucí oddělení prostorového plánování

Podpis: Ing. arch.

Razítko: Ondřej Baloušek

Digitálně podepsal Ing. arch. Ondřej Baloušek
DN: c=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-00283924, o=Statutární město Zlín, ou=oddělení prostorového plánování, ou=4571, cn=Ing. arch. Ondřej Baloušek, sn=Baloušek, givenName=Ondřej, serialNumber=P580674, title=vedoucí oddělení
Datum: 2026.09.08 10:24:59 +02'00'

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. § 323 odst. 9 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.

v y d á v á

ZMĚNU Č. 6 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZLÍNA

obsahující:

- **Textovou část Změny č. 6 Územního plánu Zlína**, která je nedílnou součástí opatření obecné povahy jako **příloha č.1**
- **Grafickou část Změny č. 6 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. 6 Územního plánu Zlína,** která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 3**.
- **Srovnávací text změny č. 6**, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 3.**
- **Grafickou část Odůvodnění Změny č. 6 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**

- **Úplné znění po změně č. 6 Územního plánu Zlín:**

1	**Výkres základního členění území** (předpokládaná podoba po změně č. 6)	**1 : 5 000**
2	**Hlavní výkres** (předpokládaná podoba po změně č. 6)	**1 : 5 000**
3	**Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací** (předpokládaná podoba po změně č. 6)	**1 : 5 000**

OBSAH:

I. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU 4
A. POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ..... **Chyba! Záložka není definována.**
B. ŘÍZENÍ O ZMĚNĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU – SLOUČENÉ SLOUČENÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ 4

II. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z § 53 ODST. 4) A 5) PÍSM. A) AŽ D) STAVEBNÍHO ZÁKONA 5
E. PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE § 53 ODST. 4. 5
E.1 Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem 5
E.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 5
E3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů 5
E.4 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů 5
F. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ 12
G. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA 12
H. SDĚLENÍ, ZDA A JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY 12

III. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU 12
I. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ 13
J. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK 13

I. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo města Zlína rozhodlo na svém zasedání konaném dne 07.11.2024 usnesením č. 7/15Z/2024 o pořízení změny Územního plánu Zlína č. 6 v souladu s ust. § 109 odst.1 a § 109 odst.1 písm.e) zákona č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) z vlastního podnětu a z podnětů fyzických a právnických osob.
Zároveň schválilo návrh zadání Změny č.6 Územního plánu Zlína dle ust. § 111 odst. 3 stavebního zákona podle přílohy v následujících bodech: 1.-21., A1, A2, A3, A7, A8, A9, A10, A12, A13, A15, A16, A17, A19, A24, A25, A26, C4, C5, C6, D1, D9, D13, E7, E9, F5, F6, F14, F 15, G1, G2, H2, I1, I3, J3, J4, J9, J12, K7, K9, K10, L5, L6.
Zastupitelstvo města Zlína zamítlo návrh zadání Změny č.6 Územního plánu Zlína dle přílohy v následujících bodech: A4, A5, A6, A11, A14, A18, A20, A21, A22, A23, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D10, D11, D12, D14, E1, E2, E3, E4, E5, E8, E10, E11, E12, F1, F2, F3, F4, F7, F8, F9, F10, F11, F12, F13, H1, H3, I2, J1, J2, J5, J6, J7, J8, J10, J11, K1, K2, K3, K4, K5, K6, K8, L1, L2, L3, L4, M1, N1
Na zasedání zastupitelstva byla rovněž schválena úhrada nákladů za pořízení Změny č.6 územního plánu Zlína dle §111 odst.4 stavebního zákona. Zastupitelstvo města Zlína také souhlasilo se sloučením společného jednání a veřejného projednání dle § 111 odst.4 stavebního zákona.
Schválené zadání změny č. 6 Územního plánu Zlína bylo předáno projektantovi jako podklad pro zpracování změny.
V uplynulém období ve smyslu § 43 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s ust. § 334b odst. 2 stavebního zákona rovněž Zastupitelstvo města Zlína schválilo dne 19.06.2025 Zprávu o uplatňování Územního plánu Zlína v uplynulém období 2021–2024 usnesením č. 10/20Z/2025, Zpráva je zveřejněna na národním geoportálu územního plánování a dále způsobem umožňujícím dálkový přístup na webových stránkách pořizovatele: https://www.zlin.eu/zlin a projektant ji má k dispozici.
Z vyhodnocení zprávy o uplatňování také vyplynula potřeba změny územního plánu, přičemž se zatím nepřepokládá pořízení nového územního plánu.

B. ŘÍZENÍ O ZMĚNĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU – SLOUČENÉ SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Na základě rozhodnutí Zastupitelstva města Zlína zajistil pořizovatel zpracování návrhu změny územního plánu. Magistrát města Zlína, oddělení prostorového plánování, středisko územního plánování (dále jen "pořizovatel") příslušný dle § 46 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), oznámil v souladu s § 93 odst. 5 písm. c) a § 94 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 5 a § 96 odst. 2 a 3 stavebního zákona konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína (dále jen "návrh změny“). Sloučení společného jednání a veřejného projednání (dále jen „sloučené jednání“) rozhodlo Zastupitelstvo města Zlína v souladu s ustanovením § 111 odst. 4 stavebního zákona usnesením č. 7/15Z/2024 ze dne 07.11.2024 rozhodnutí o pořízení návrhu změny. Sloučené společné jednání a veřejné projednání návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína se konalo na Magistrátu města Zlína dne 30.09.2025.
Předmětem návrhu změny je řešení dílčích změn, přičemž rozsah a obsah návrhu změny po obsahové stránce odpovídá zadání schválenému usnesením č. 7/15Z/2024 Zastupitelstva města Zlína ze dne 07.11.2024 a požadavkům vyplývajícím z platných právních předpisů. Pořizovatel zajistil, aby v souladu s § 93 odst. 5 písm. c) stavebního zákona byl návrh Změny č. 6 po dobu 30–ti dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky, tj. v době od 28.08.2025 do 16.10.2025 vystavený k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele změny na Magistrátu města Zlína, oddělení prostorového plánování, středisko územního plánování, v kanceláři č. 403, náměstí Míru 412, 761 01 Zlín, a rovněž byl v souladu s § 334b odst. 6 stavebního zákona zveřejněn způsobem umožňující dálkový přístup na adrese Doručování písemností veřejnou vyhláškou - Zlín.eu.
Návrh změny byl také vystaven na elektronické úřední desce. Dotčené orgány uplatnily v souladu s § 94 odst. 3 ve spojení do 15 dnů ode dne konání sloučeného jednání, tj. do 15.10. 2025 k návrhu svá stanoviska. Ve stejné lhůtě mohla obec, pro kterou je změna územního plánu pořizována, krajský úřad a sousední obce uplatnit své připomínky.
V rámci sloučeného jednání mohli dále ve stejné lhůtě uplatnit své připomínky i oprávnění investoři, dle § 42 odst. 2 stavebního zákona. Připomínka musela kromě obecných náležitostí podání podle správního řádu obsahovat odůvodnění a vymezení území dotčeného připomínkou. Každý mohl v souladu s § 97 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona do 15 dnů, tj. do 15.10.2025 ode dne konání sloučeného jednání uplatnit k návrhu změny písemně své připomínky. Připomínky musely být opatřeny identifikačními údaji ve smyslu ust. § 37 odst. 2 správního řádu a podpisem osoby, která je uplatňuje a musí obsahovat odůvodnění a vymezení území dotčeného připomínkou.
K připomínkám po stanovené lhůtě nebo uplatněných ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíželo. Podle § 97 odst. 4 stavebního zákona proti návrhu územně plánovací dokumentace nelze podat námitky podle části šesté správního řádu.
Z průběhu sloučeného jednání a veřejného projednání návrhu změny územního plánu byl pořízený záznam.
Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem, v souladu s ustanovením § 98 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), s ohledem na cíle a úkoly územního plánování,

zpracoval návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 6 Územního plánu Zlína. Návrh vyhodnocení připomínek není v rozporu s právními předpisy, se stanovisky dotčených orgánů nebo s výsledkem řešení rozporů a s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Vyhodnocení výsledků projednání obsahuje Vyhodnocení připomínek ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína dle ustanovení § 98 odst. 2 stavebního zákona.
Dle § 98 odst. 5 stavebního zákona pořizovatel zaslal bezodkladně návrh vyhodnocení připomínek dotčeným orgánům a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. V rámci interních pokynů pro úpravu dokumentace došlo nedopatřením u lokality č. 591 k překlepu počtu nadzemních podlaží, kde byly uvedeny 2. NP, přičemž správně měly být 3. NP. Ve vyhodnocení připomínek jsou již správně uvedeny 3. NP.

Pořizovatel rovněž obdržel ve stanovené lhůtě stanoviska dotčených orgánů k vyhodnocení připomínek, které pořizovatel v součinnosti projednal s určeným zastupitelem. Souhlasné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování Krajského úřadu Zlínského kraje, Odbor Krajský stavební úřad, oddělení územního plánování, č.j.: KUZL 53102/2026, sp.zn.: KUSP 80249/2025 KSÚ, bylo pořizovateli doručeno dne 29.05.2026. Změna č. 6 Územního plánu Zlína byla předložena Zastupitelstvu města Zlína k vydání změny územního plánu. Zastupitelstvo města Zlína na svém 27. zasedání, které se konalo dne 18.06.2026, usnesením č. 59/27Z/2026 vydalo Opatření obecné povahy Změna č. 6 Územního plánu Zlína.

II. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z § 104 ODST. 1) PÍSM. A) AŽ C) STAVEBNÍHO ZÁKONA

E. PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE § 104 ODST. 1.

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

- Změna č. 6 byla zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje ČR – úplné znění závazné od 01.10.2025, tak jak je popsáno viz ***příloha č. 3 Textová část: Odůvodnění – Změna č. 6 Územního plánu Zlína kap. A1.1***

- Změna č. 6 byla zpracována v souladu s nadřazenou dokumentací – Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje po vydání Změny č. 7 s nabytím účinností ode dne 09.10.2025, jak je podrobně popsáno viz ***příloha č.3 Textová část: Odůvodnění – Změna č. 6 Územního plánu Zlína kap. A.1.2***

E.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. 4C 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. 6 Územního plánu Zlína kap. A2***

E3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Dokumentace Změny č. 6 byla zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona. Lokální úpravy byly řešené 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 1. 1. 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. § 323 odst. 9 NSZ ***se ve věcech týkajících se územního plánování, bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno veřejné projednání, postupuje podle dosavadních právních předpisů.***
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.

E.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 stanovisek dotčených orgánů ke sloučenému jednání a veřejnému projednání návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína

1. ***Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Praha***

Stanovisko ze dne 11.09.2025
Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 54 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 94 odst. 3 stavebního zákona, vydáváme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci toto stanovisko:
S návrhem Změny č. 6 ÚP Zlín **souhlasíme.**

Vyhodnocení stanoviska:
Pořizovatel bere souhlasné stanovisko na vědomí.

2. ***Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně***

Stanovisko ze dne 18.09.2025
Po zhodnocení souladu předložených podkladů s požadavky právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví KHS ZK s návrhem Změny č. 6 Územního plánu Zlína **souhlasí.**

Vyhodnocení stanoviska:
Pořizovatel bere souhlasné stanovisko na vědomí.

3. ***Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor dopravy a silničního hospodářství, Zlín***

Stanovisko ze dne 01.10.2025
KÚZK OD a SH, jako příslušný správní orgán na úseku dopravy podle ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů vydává **souhlasné stanovisko** k návrhu Změny č. 6 ÚP Zlína.

Vyhodnocení stanoviska:
Pořizovatel bere souhlasné stanovisko na vědomí.

4. ***Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zlín***

Stanovisko ze dne 08.10.2025
Z hlediska státní správy lesů podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích
K předloženému návrhu změny č. 6 Územního plánu Zlína, podle ustanovení § 48a odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích vydává **nesouhlasné stanovisko**.
Odůvodnění:
V předložené dokumentaci je navrženo přímé dotčení pozemků určených k plnění funkce lesa (dále jen PUPFL) v případě navržených ploch občanského vybavení OV č. 1213 a OS č. 235. Umístění ploch lze vzhledem ke tvaru, výměře i umístění ploch akceptovat a orgán státní správy lesů k těmto změnám uděluje souhlas. V případě zastavitelné plochy OV č. 1213 – občanské vybavení veřejné – změnová lokalita P22 je v dokumentaci uvedena výměra záboru 0,83 ha, v odůvodnění na str. 123 je však uvedeno 0,69 ha. Tento nesoulad v dokumentaci je nutno opravit.
V předložené dokumentaci je dále navrženo umístění ploch do 30 m od okraje lesa pro občanské vybavení a sport č.1203, 1204, 1205. V případě plochy č.1203 je chybně uvedeno katastrální území Zlín (správně má být Kostelec u Zlína) a u plochy č. 1205 je v dokumentaci zřejmě chybně uvedeno parcelní číslo pozemku p. č. 302/2, přičemž dle údajů katastru nemovitostí by se mělo jednat o pozemek 300/2. Zastavitelná plocha a rozšíření zastavitelné plochy je navrženo na plochách SU č. 1224 a 342. Výše uvedené navržené změny lze akceptovat.
Plochy pro bydlení individuální ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa jsou navrženy ve změnových lokalitách P14 – plocha BI č.1207 a P38 – plocha BI č.1222, dále je navrženo rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení č. 342 v lokalitě P46. Tyto plochy lze využít pro navržené změny, konkrétní umístění staveb však podléhá povolení orgánu státní správy lesů. Nové stavby nelze umisťovat ve vzdálenosti menší než 20 m od okrajů lesních pozemků a v případě přestavby budov nelze posunout půdorys stávající budovy směrem k okraji lesního porostu. Umístění budov podléhá schválení orgánu státní správy lesů. V dokumentaci je dále navržena změna využití části plochy nezastavěného území na stabilizované plochy bydlení hromadného v lokalitách P49 a P46 (č.1228 a č. 342), které se částečně nachází ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa a k těmto změnám uděluje orgán státní správy lesů souhlas.
V předložené dokumentaci je navržena změna funkčního využití lesních pozemků z kategorie lesa hospodářského na les zvláštního určení s funkcí rekreační (i.č. 550, 563). Změnu kategorie lesa je možno provést ve správním řízení na návrh vlastníka lesa a nejedná se o změnu, kterou by bylo možno legalizovat v rámci územního plánu. K návrhu změn kategorie lesa hospodářského na lesopark udělujeme nesouhlas a žádáme o vypuštění navržených změn u ploch i.č. 549 a 563.
Dále je v textu, jenž se týká ploch „Lesní všeobecné – LU“, v odstavci „Přípustné využití“, navrženo vložení tohoto textu: „využití

lesních komunikací a vyznačených stezek jako cyklistické a turistické trasy“. Zákon o lesích obecné využívání lesních cest a stezek pro pěší turistiku i jízdu na kole v § 19 odst.1 a 2 již umožňuje. Uvedený text v návrhu územního plánu tak může vzbuzovat dojem, že jde o povolení činnosti nad rámec lesního zákona, což je nejasné a z hlediska právní jistoty nepřípustné. Z výše uvedených důvodů požadujeme text týkající se využití lesních komunikací a stezek z návrhu dokumentace vypustit.

Vyhodnocení stanoviska:
Výměra záboru PUPFL u plochy 1213 je v textové části odůvodnění opravena (sjednocena). U plochy 1203 je opraveno k.ú. a u plochy 1205 číslo parcely.
V případě vymezení ploch 549 a 563 se nejedná o vymezení zcela nových ploch a změnu kategorie lesa na lesopark. Jedná se o prosté přečíslování původně navržených ploch 550 a, 550b, 551a a 551b. Dle jednotné metodiky zpracování územních plánů na území Zlínského kraje i požadavků standardizace byly nově plochy změn v krajině, které navíc obsahovaly ve svém identifikátoru (číslo) dodatečný index („a“, „b“), **přečíslovány (bez věcných úprav)** – viz změnové lokality **S16 – S19**. Převodová tabulka je uvedena v odůvodnění na str. 90.
Text „využití lesních komunikací a vyznačených stezek jako cyklistické a turistické trasy“ je z přípustného využití ploch lesních L vypuštěn.

Z hlediska ochrany ovzduší podle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší
K předloženému návrhu změny č. 6 Územního plánu Zlína, podle ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší vydává **souhlasné stanovisko.**

Vyhodnocení stanoviska:
Pořizovatel bere souhlasné stanovisko na vědomí.

Z hlediska vodního hospodářství podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách
K předloženému návrhu změny č. 6 Územního plánu Zlína, vydává ***souhlasné stanovisko***.

Vyhodnocení stanoviska:
Pořizovatel bere souhlasné stanovisko na vědomí.

Z hlediska ochrany přírody podle zákona č. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
K předloženému návrhu změny č. 6 Územního plánu Zlína, kde je příslušným zdejší orgán ochrany přírody, uplatňuje **souhlasné stanovisko**.

Vyhodnocení stanoviska:
Pořizovatel bere souhlasné stanovisko na vědomí.

Z hlediska odpadového hospodářství podle zákona č. 541/2020 Sb. o odpadech
K vydávání stanovisek k územním plánům věcně nepříslušný.
K předloženému návrhu změny č. 6 Územního plánu Zlín krajský úřad upozorňuje na skutečnost, že v řešeném územním plánu se nachází tato kontaminovaná místa: Mladcová – skládka popílku na p. č. 1408, 1413, 768/1, 768/3, 773/1 a 773/2 v k. ú. Prštné a na p. č. 79/2, 79/5 a 81/4 v k. ú. Mladcová; Příluky – ČSPHM na p. č. 1449/3 v k. ú. Příluky u Zlína; a SAMOHÝL MB a.s., budova č. 91 Svit Zlín, na p. č. 1119/89 v k. ú. Zlín.

Vyhodnocení stanoviska:
Pořizovatel bere souhlasné stanovisko na vědomí. Uvedená kontaminovaná místa jsou respektována.

5. ***Ministerstvo obrany, Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Brno***

Stanovisko ze dne 14. 10. 2025
Vydává, ve smyslu § 94 odst. 3 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu žádá o zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do návrhu územně plánovací dokumentace.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:
– *Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích*. V části koridoru RR směrů s atributem výšky 0–50 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě stanoviska Ministerstva obrany – viz mapový podklad ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena. Ve zbylé části koridoru RR směrů lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany, viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.
Toto vymezené území je zapracováno v textové i grafické části návrhu územního plánu a musí být i nadále stabilizováno.

Ve správním území obce je umístěno vymezené území Ministerstva obrany:
– Objekt důležitý pro obranu státu včetně zájmového území, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR. Ministerstvo obrany požaduje tuto plochu stabilizovat v ÚPD. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz mapová příloha, ÚAP – jev 107.
Krajskému úřadu pro Zlínský kraj byly předány podklady (pro tvorbu ÚAP), ve kterých jsou kromě jiného vymezeny plochy objektů důležitých pro obranu státu (jev 107) a plochy zájmového území objektů důležitých pro obranu státu (jev 107).
Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu a do grafické části – koordinačního výkresu.
– Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (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. třídy
– 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 objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)
Toto vymezené území je zapracováno v textové i grafické části návrhu územního plánu a musí být i nadále stabilizováno.
Za předpokladu správného zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany v textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem nemá Ministerstvo obrany dalších připomínek k předložené ÚPD a s návrhem Změny č. 6 Územního plánu Zlín souhlasí.

Vyhodnocení stanoviska:
Jev 107 je zapracován. Limity a zájmy Ministerstva obrany jsou v textové a grafické části zohledněny.

6. Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor kultury a památkové péče, Zlín
Stanovisko ze dne 15. 10. 2025
Sděluje, že k předloženému návrhu uplatňuje **souhlasné stanovisko**.
Odůvodnění:
V území, které je předloženým návrhem řešeno, se nachází:
– Městská památková zóna Zlín (dále jen MPZ Zlín), zapsaná v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod rejst. č. 2085 (dále jen ÚSKP ČR), určená Vyhláškou Jihomoravského krajského národního výboru 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 USKP ČR pod rejst. č. 3033) – poutního kostela Narození Panny Marie (USKP 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;
– kulturní památky evidované v ÚSKP ČR.
Celé řešené území je považováno za území s archeologickými nálezy.
Správní orgán doporučuje v lokalitě změny P24, kdy se využití části stabilizované plochy silniční dopravy (DS) mění na stabilizovanou plochu smíšenou výrobní všeobecnou (HU), respektovat při případné budoucí výstavbě výškovou úroveň okolní zástavby a uliční čáru lemující tř. Tomáše Bati. Toto doporučení je stanoveno s cílem zachování stávající urbanistické struktury dané lokality města. Urbanistická struktura města je jednou z chráněných hodnot uváděných ve Vyhlášce Jihomoravského krajského národního výboru v Brně, o prohlášení území historických jader měst za památkové zóny, ze dne 20.11.1990, kterou je prohlášena MPZ Zlín.
Ke změně v lokalitě P35, kdy dochází ke změně stabilizované plochy smíšené obytné centrální na transformační plochu smíšenou obytnou centrální SC č. 1236 v lokalitě mezi náměstím Práce a Gahurovým prospektem (nám. T. G. Masaryka) za účelem umožnění výstavby přesahující výškovou hladinu okolní zástavby – s konkrétním stanovením výškové regulace (16 NP bez podkroví), správní orgán uvádí že, lokalita je taktéž součástí Městské památkové zóny Zlín a její hodnoty jsou uvedeny ve Vyhlášce Jihomoravského krajského národního výboru v Brně, o prohlášení území historických jader měst

za památkové zóny, ze dne 20.11.1990. Chráněnými hodnotami jsou mimo jiné: historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladba, panorama zóny a hlavní dominanty v blízkých a dálkových pohledech, nemovité kulturní památky a objekty dotvářející charakter zóny. V dosavadním znění územního plánu byla pro předmětnou lokalitu stanovena výšková regulace pouze v obecné rovině. V aktuálně navrhované podobě je výškový limit konkretizován prostřednictvím podlažnosti odvozované od budovy Baťova mrakodrapu, kulturní památky zapsané v ÚSKP ČR pod rejstř. č. 26160/7–1894. Takto definovanou výškovou regulaci však není nosné používat bez dalšího uvážení. Každý konkrétní záměr výstavby v dané lokalitě bude dále posuzován jednotlivě, přičemž správní orgán doporučuje výškovou hladinu primárně odvíjet v kontextu dvou nejvýraznějších budov v bezprostředním okolí – tedy v kontextu budovy Společenského domu (nyní hotel Zlín) a Obchodního domu.

Vyhodnocení stanoviska:

Do odůvodnění bude zapracováno, že každý konkrétní záměr výstavby v dané lokalitě bude dále posuzován jednotlivě, přičemž je doporučeno výškovou hladinu primárně odvíjet v kontextu dvou nejvýraznějších budov v bezprostředním okolí – tedy v kontextu budovy Společenského domu (nyní hotel Zlín) a Obchodního domu.

7. ***Magistrát města Zlína, odbor životního prostředí a zemědělství, Zlín***

Stanovisko ze dne 15.10.2025

Oddělení ochrany přírody a zemědělství jako příslušný orgán ochrany přírody podle ust. § 75 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákon) na základě sloučeného jednání o návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlín uplatňuje podle ust. § 77 odst. 1 písm. u) zákona následující stanovisko:

K ploše P10:

Nesouhlasíme s vymezením zastavitelné plochy P10 z důvodu ochrany významných krajinných prvků ve smyslu ust. § 4 odst. 2 zákona a současně z důvodu ochrany územního systému ekologické stability ve smyslu ust. § 4 odst. 1 zákona. Jedná se konkrétně o údolní nivu a vodní tok, které jsou významnými krajinnými prvky podle § 3 odst. 1 písm. b) zákona. Navazující vodní tok včetně doprovodného břehového porostu je zároveň součástí lokálního biokoridoru. Využitím dotčeného území přípustným v plochách OS (včetně souvisejících činností nestavební povahy) by mohlo dojít k poškození uvedených prvků např. narušením jejich vodního režimu nebo změnou v režimu ošetřování travních porostů (péče nezemědělského charakteru), případně vyvolanou potřebou zasahovat do doprovodného břehového porostu z důvodu zajištění provozní bezpečnosti, a tím i k ohrožení nebo oslabení jejich ekostabilizační a vodohospodářské funkce.

K ploše P19:

Vzhledem k umístění zastavitelné plochy P19 v záhumenicové trati přímo navazující na zahrady stávající zástavby mimo hlavní urbanistickou osu a v souvislosti s podmínkou prostorového uspořádání stanovenou platným územním plánem (není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů a vil a na samostatných pozemcích mezi zahradami 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) požadujeme stanovit podmínku využití plochy P19 pořízením územní studie, která stanoví zejména výškovou regulaci zástavby, intenzitu využití pozemků koeficientem zastavěnosti a koeficientem zeleně a dále řešení začlenění zástavby do rámce sídelní zeleně.

K ploše P42:

Nesouhlasíme s vymezením zastavitelné plochy P42 v navrhovaném rozsahu z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 odst. 1 zákona (zachování plynulého přechodu zástavby do krajiny nezastavěného území prostřednictvím zeleně extenzivně využívaných zemědělských ploch a zachování soustředěného charakteru osídlení v kompaktních sídlech) a dále z důvodu obecné ochrany rostlin a živočichů ve smyslu ust. § 5 odst. 1 zákona, neboť využití uvedené plochy je v kolizi s významnou porostní skupinou dřevin (v kontextu okolní intenzivně využívané agrární krajiny) na postagrární ladě ve vývojovém sukcesním stádiu.

K ploše P43:

Nesouhlasíme s vymezením zastavitelné plochy P43 z důvodu ochrany identifikovaných znaků kulturní a historické charakteristiky oblasti krajinného rázu 22 Fryštácká brázda a v souladu s doporučeními navrženými v Územně analytických podkladech ORP Zlín jevy 17 a 18: Oblast a Místo krajinného rázu „nepřipouštět novostavby ve volné krajině ani v odtržené poloze od zástavby“ a „k novým rozvojovým záměrům výroby přednostně využívat stávající průmyslové areály a brownfields příp. plochy na ně navazující nikoliv nezastavěnou krajinu“. Uvedená zastavitelná plocha je předpokladem vytvoření nového výrobního areálu v odtržené poloze od soustředěné zástavby bez jakéhokoliv dopravního napojení a bez prostorové a funkční vazby na zastavěné území.

K ploše P33:

Nesouhlasíme s vymezením zastavitelné plochy P33 z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 odst. 1 zákona (postupným nekoncepčním zahušťováním zástavby Zlínských pasek dochází k potlačení významu a pozitivního projevu spoluurčujícího znaku historické a kulturní charakteristiky oblasti krajinného rázu) a v souladu s podmínkou prostorového uspořádání stanovenou platným územním plánem (není přípustná výstavba nových objektů pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů a vil a na samostatných pozemcích mezi zahradami 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).

K ploše P25 a P26:

Nesouhlasíme s vymezením zastavitelných **ploch P25 a P26** z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 odst. 1 zákona (ochrany fragmentů historické krajinné struktury, tj. urbanistická stopa dvorcové zástavby v mozaice krajinných prvků bezlesí a lesních remízů, přímo nebo v blízkosti linie pohledového horizontu a v blízkosti významných ploch krajinné zeleně).

K ploše P55:

Nesouhlasíme s vymezením zastavitelné plochy P55 z důvodu ochrany identifikovaných hodnot oblasti krajinného rázu 15 Želechovické údolí Dřevnice (negativní vliv nekoncepčního územního rozvoje poblíž scenérické cesty na celkové vnímání krajinné scény dotčené oblasti). V této souvislosti upozorňujeme, že dosud nebylo využito rozvojového potenciálu, který nabízí zastavitelná plocha VZ 909 platného územního plánu.

K ploše P14:

Nesouhlasíme s vymezením zastavitelné plochy P14 v navrhovaném rozsahu bez předchozího pořízení komplexní územní studie, která by prověřila možné varianty, cíle a limity rozsáhlého stavebního rozvoje odtržené suburbie zlínské aglomerace vytvořené postupným stavebním propojením Kostelce a Štípy (původně čtyř oddělených sídel) v souladu s doporučením v navrhovaným v Územně analytických podkladech ORP Zlín jevy 17 a 18: Oblast a Místo krajinného rázu pro oblast 22 Fryštácká brázda, do té doby je podle citovaných podkladů vhodné zástavbu nerozšiřovat na další pohledově exponované lokality. Navrhovaný územní rozsah vytváří podmínky pro nežádoucí formy rozvoje bydlení nezohledňující přírodní podmínky (např. přirozenou terénní modelaci) ani dochovanou urbanistickou stopu dotčené oblasti krajinného rázu a tím by došlo i k posílení negativního projevu druhotné sídelní struktury (neregulované nestejnorodé zástavby bez jakékoliv urbanistické koncepce) v celkovém obrazu sídel dotčené oblasti krajinného rázu a naopak potlačení významu identifikovaných pozitivních znaků kulturní a historické charakteristiky oblasti.

K přípustnému využití ploch lesních všeobecných:

Požadujeme upravit podmínky využití ploch lesních všeobecných – v přípustném využití omezit cyklistické aktivity pouze na stávající lesní cesty bez vazby na další značení stezek a pěšin, a to z důvodu ochrany významných krajinných prvků ve smyslu ust. § 4 odst. 2 zákona a současně z důvodu ochrany územního systému ekologické stability ve smyslu ust. § 4 odst. 1 zákona. Jedná se konkrétně o les a vodní tok, které jsou významnými krajinnými prvky podle § 3 odst. 1 písm. b) zákona. Využitím uvedených prvků a ploch k cyklistickým aktivitám mimo síť stávajících lesních cest (včetně souvisejících činností nestavebního charakteru) by mohlo dojít k poškození uvedených prvků např. narušením jejich vodního režimu (odtokových poměrů) nebo poškozování přirozeného zmlazení porostů a tím i k ohrožení nebo oslabení jejich ekostabilizační, vodohospodářské a protierozní funkce.

Vyhodnocení stanoviska:

Proběhlo dohodovací řízení, ve kterém pořizovatel obdržel sdělení k vyhodnocení stanoviska orgánu ochrany přírody k návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína ze dne 10.03.2026, kde bylo upraveno vymezení ploch s nesouhlasným stanoviskem.

8. Magistrát města Zlína, odbor životního prostředí a zemědělství, Zlín

Stanovisko ze dne 10.03.2026

Odbor životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína, Oddělení ochrany přírody a zemědělství jako příslušný orgán ochrany přírody podle ust. § 75 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákon) k Vaší žádosti o přehodnocení stanoviska ze dne 28. 1. 2026 doplněné o způsob vypořádání (vyhodnocení) stanoviska dotčeného orgánu k návrhu změny č. 6 ÚP Zlín, respektive k doplněnému odůvodnění kolizních zastavitelných ploch sděluje následující:

K ploše P19:

S předloženým řešením, tj. za stanovení podmínky dopracování stávající územní studie (bude doplněna o návrh intenzity využití pozemků koeficientem zastavěnosti a koeficientem zeleně a dále o koncepci sídelní zeleně na veřejném prostranství řešící začlenění zástavby do rámce sídelní a krajinné zeleně), bez výhrad souhlasíme.

K ploše P14:

S vymezením plochy se stanovenou podmínkou pořízení územní studie obsahující podrobné regulativy pro využití území souhlasíme za těchto podmínek:

1) Z návrhu změny bude údaj o výškové hladině zástavby, konkrétně max. 2 NP bez podkroví, úplně vypuštěn s odkazem na řešení v územní studii, kde bude výšková hladina stanovena diferencovaně v souvislosti s terénní modelací a relativní výškovou členitostí (např. zóna s max. 1 NP a podkrovím a zóna s max. 2 NP a podkrovím) anebo bude stanovena na max. 1 NP s podkrovím.

2) V rámci navazujících změn ÚP bude nově navržena koncepce uspořádání krajiny v širším kontextu řešené plochy (se zaměřením na návrh ploch krajinné zeleně v preferovaných pohledových vazbách) k eliminaci negativního dopadu na krajinný ráz potenciálně dotčeného krajinného prostoru.

K plochám P10, P42, P43, P33, P25, P26, P55:

Trváme na vypuštění ploch z návrhu změny ÚP, neboť v doplněném odůvodnění nebyly doloženy jiné veřejné zájmy nebo nové

skutečnosti, které by výrazně převažovaly nad zájmy ochrany přírody a krajiny definované ve stanovisku orgánu ochrany přírody.

K přípustnému využití ploch lesních všeobecných:
Trváme na požadavku na úpravu podmínek využití – v přípustném využití omezit cyklistické aktivity pouze na stávající lesní cesty bez vazby na další značení stezek a pěšin z již definovaných zákonných důvodů.

Vyhodnocení stanoviska:
Pořizovatel se změnou stanoviska souhlasí. Na základě požadavku dotčeného orgánu budou z návrhu změny vypuštěny plochy P10, P42, P43, P33, P25, P26, P55 s tím, že budou opětovně prověřeny v následující změně územního plánu.

8. Ministerstvo životního prostředí ČR, Odbor výkonu státní správy IV, Brno
Stanovisko ze dne 15. 10. 2025
Bylo vydáno toto stanovisko:

I. Nesouhlasí s vymezením následujících návrhových ploch:
BI 1207 (změnová lokalita P14)
BI 1215 (P26)
BI 1153 rozšíření (P33)
BI 1225 (P42)
VZ 1226 (P43)
BI 337 rozšíření (P45)
RH 1231 (P55)

II. V ostatním s návrhem změny č. 6 ÚP Zlína **souhlasí**.

Odůvodnění
Návrh Změny č. 6 Územního plánu Zlína předpokládá zábor ZPF o celkové ploše 17,02 ha, z toho 1,59 ha půdy zařazené do I. třídy ochrany (TO), 0,3 ha do II.TO, 4,84 ha do III. TO, 7,84 ha do IV.TO a 2,46 ha do V.TO (údaje dle tabulky zpracované dle přílohy č. 2 vyhl. 271/2019 Sb., str. 122 odůvodnění návrhu). Podstatnou část tvoří návrhové plochy pro bydlení individuální BI, s nárokovanou plochou ZPF 10,09 ha. Návrh je odůvodněn celospolečenským zájmem na rozvoji sídla formulovaným v PÚR a na základě toho deklarovanou převahou zájmu na realizaci záměrů řešených změnou č. 6 nad zájmy ochrany ZPF. Kromě argumentace v kapitole *Komplexní zdůvodnění předpokládaných záborů ZPF* podporující tvrzení, že návrh respektuje zásady ochrany ZPF, je pro podrobnější zdůvodnění k jednotlivým lokalitám odkazováno na část H.3 odůvodnění návrhu.
MŽP po prostudování návrhu dospělo k závěru, že s tvrzením o dodržení zásad ochrany ZPF nelze souhlasit u návrhových ploch uvedených v bodě I. výroku tohoto stanoviska. Jednak nebyla prokázána nezbytnost jejich změny na zastavitelné plochy, mj. i s ohledem na existenci dosud nevyužitých zastavitelných ploch, jednak se vesměs jedná o nekoncepční rozšiřování zástavby do volné krajiny. Jak se již potvrdilo v minulosti, tento způsob rozšiřování zastavitelných ploch na úkor ZPF zpravidla generuje další požadavky na rozšiřování zástavby, aniž by byla porovnávána koncepční alternativní řešení. Z vyjmenovaných ploch, k nimž se váže nesouhlasné stanovisko, lze pro úplnost dodat k ploše BI 1225, že akceptovat by ji bylo možné, pokud by byla redukována na plochu pozemku p.č. 135, tedy přiléhající k příjezdové komunikaci.
Na závěr MŽP podotýká, že z hlediska zásad ochrany ZPF nelze ani přijmout argumentaci uvedenou v odůvodnění, že z oněch 17 ha nových záborů bude cca 10,5 ha ponecháno zemědělskému využití. Jedná se o údaj vzniklý odhadem součtu ploch nezastavěných částí potenciálních stavebních pozemků, tedy zbytkových ploch. I když lze předpokládat, že aspoň část takových pozemků by byla využita jako zahrada, nelze tyto plochy srovnávat s ucelenou plochou pro zemědělskou výrobu.

Vyhodnocení stanoviska:
Proběhlo dohodovací řízení, ve kterém Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV, Brno, vydalo dne 22.01.2026 změnu stanoviska vydaného podle § 5 odst. 2 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, k návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína, ve kterém bylo upraveno vymezení ploch s nesouhlasným stanoviskem.

9. Ministerstvo životního prostředí ČR, Odbor výkonu státní správy IV, Brno
Stanovisko ze dne 22.01.2025
Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV, (dále jen „MŽP“) jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu podle § 13 odst. 1 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění (dále jen „zákon“), který je příslušný podle § 17 písm. a) zákona uplatňovat stanovisko podle § 5 odst. 2 téhož zákona k územnímu plánu obce se sídlem kraje, na základě žádosti Magistrátu města Zlína, SÚP, č.j. MMZL 295390/2025 ze dne 16.12.2025 mění stanovisko čj. MZP/2025/240/2468 ze dne 15.10.2025 vydané podle § 5 odst. 2 zákona k návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína tak, že:
I **Nesouhlasí** s vymezením následujících návrhových ploch:
BI 1225 (P42)
VZ 1226 (P43)
RH 1231 (P55)
II V ostatním s návrhem změny č. 6 ÚP Zlína **souhlasí**.

Odůvodnění:
Dopisem č. j. MMZL 195615/2025 ze dne 04.09.2025 bylo Ministerstvu životního prostředí předloženo oznámení v souladu s § 93 odst. 5 písm. c) a § 94 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 5 a § 96 odst. 2 a 3 stavebního zákona o konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína, spolu s výzvou k uplatnění stanoviska dotčeného orgánu k předloženému návrhu.
MŽP vydalo k předloženému návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína dne 15.10.2025 souhlasné stanovisko č.j. MZP/2025/240/2468, s tím, že udělený souhlas se nevztahuje na návrhové plochy BI 1207 (změnová lokalita P14), BI 1215 (P26), BI 1153 rozšíření (P33), BI 1225 (P42), VZ 1226 (P43), BI 337 rozšíření (P45) a RH 1231 (P55).
V návaznosti na vydané stanovisko bylo ze strany Magistrátu města Zlína iniciováno jednání o návrhových plochách, na které se vydaný souhlas nevztahoval. Jednání se uskutečnilo dne 02.12.2025 na MŽP OVSS IV. Zástupce MŽP vysvětlil důvody nesouhlasu s výše zmíněnými návrhovými plochami a zástupci MMZL k tomu uvedli argumenty, na jejichž základě byly plochy do návrhu zapracovány. Po následné diskusi zástupce MŽP učinil závěr, že pokud pořizovatel změny ÚP doplní podrobnější zdůvodnění návrhů v jednotlivých lokalitách, může MŽP přistoupit k přehodnocení svého stanoviska.
Dne 16.12.2025 obdrželo MŽP přípis Magistrátu města Zlína č.j. MMZL 295390/2025, v němž bylo podáno podrobnější zdůvodnění sporných návrhových ploch spolu s žádostí o přehodnocení výše citovaného stanoviska. Po prostudování předložených podkladů MŽP přistoupilo ke změně svého stanoviska u návrhových ploch BI 1207, BI 1215, BI 1153 a BI 337, a to z následujících důvodů:
V případě plochy BI 1207 (změnová lokalita P14) jde o jednu z hlavních rozvojových ploch pro bydlení této změny. Pozemky jsou téměř výhradně v majetku města. Pro stanovení podrobnější zástavby, řešení organizace infrastruktury a veřejných prostranství je zakotvena podmínka zpracování územní studie. Dotčena je půda zařazená ve IV. třídě ochrany a návrhová plocha přímo navazuje na stávající zástavbu a hlavní komunikaci. MŽP proto shledalo návrhovou plochu jako akceptovatelnou. V souvislosti s tím ztrácí své opodstatnění i nesouhlasné stanovisko k rozšíření plochy BI 337.
V případě plochy BI 1153 byla upravena část stabilizované plochy smíšené nezastavěného území (S*) na zastavitelnou plochu bydlení individuálního. Jedná se o rozšíření již vymezené zastavitelné plochy, přičemž dotčený pozemek přímo navazuje na zastavěné území. Toto rozšíření je však podmíněno nutností dodržet podmínku realizace veřejného prostranství (komunikace) s odpovídajícími parametry dle platné legislativy, která zajistí přístupnost a dopravní obslužnost dále do území. Dotčena je půda zařazená ve IV. třídě ochrany a rozšířená návrhová plocha přímo navazuje na stávající zástavbu. Za těchto podmínek lze návrh akceptovat. V souvislosti s tím ztrácí své opodstatnění i nesouhlasné stanovisko s bezprostředně navazující návrhovou plochou BI 1215, která je dopravně dostupná ze stávající místní komunikace a je napojitelná na technickou infrastrukturu.
U ostatních návrhových ploch výhrady MŽP formulované ve stanovisku z 15.10.2025 přetrvávají, a proto se k nim i nadále vztahuje nesouhlas.

Vyhodnocení stanoviska:
Pořizovatel se změnou stanoviska souhlasí. Na základě požadavku dotčeného orgánu budou z návrhu změny vypuštěny plochy BI 1225 (P42), VZ 1226 (P43), RH 1231 (P55) s tím, že budou opětovně prověřeny v následující změně územního plánu.

F. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH 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) ve svém stanovisku ze dne 06.05.2024 konstatoval, že Změnu č. 6 není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

II. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Na základě výše uvedeného se nezpracovává vyhodnocení vlivů změny č. 6 ÚP Zlín na životní prostředí (SEA), a stanovisko k tomuto vyhodnocení se tak nevydává.

G. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Na základě výše uvedeného se nezpracovává vyhodnocení vlivů změny č. 6 ÚP Zlín na životní prostředí (SEA), a stanovisko krajského úřadu se k tomuto vyhodnocení nevydává.

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

Stanovisko se nevydává, viz výše.

III. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

I. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Námitky nebyly uplatněny.

J. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ZMĚNY Č. 6 ÚZEMNÍHO PLÁNU ZLÍNA

Vyhodnocení připomínek ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína

1. **Michaela Blanařová,** připomínka ze dne 13.10.2025
2. **Jaromír Bobál,** připomínka ze dne 13.10.2025
3. **Ludmila Brázdilová,** připomínka ze dne 13.10.2025
4. **Marcela Dnyirimba,** připomínka ze dne 13.10.2025
5. **Hana Havlíková,** připomínka ze dne 13.10.2025
6. **Silvie Hluchá,** připomínka ze dne 15.10.2025
7. **Ing. Zuzana Holásková,** připomínka ze dne 13.10.2025
8. **Leopold Holík,** připomínka ze dne 13.10.2025
9. **Martina Holíková,** připomínka ze dne 13.10.2025
10. **Věra Holíková,** připomínka ze dne 13.10.2025
11. **Roman Hrabal,** připomínka ze dne 13.10.2025
12. **Ing. Hana Ingrová (ročník 1954),** připomínka ze dne 13.10.2025
13. **Hana Ingrová (ročník 1997), připomínka ze dne 13.10.2025**
14. **Ing. Jiří Janáček, připomínka ze dne 13.10.2025**
15. **Michal Janča, připomínka ze dne 13.10.2025**
16. **Richard Klika, připomínka ze dne 13.10.2025**
17. **Tadeáš Klika, připomínka ze dne 13.10.2025**
18. **Pavel Klok, připomínka ze dne 13.10.2025**
19. **Evelína Kloková, připomínka ze dne 13.10.2025**
20. **Eva Kloková, připomínka ze dne 13.10.2025**
21. **David Kopal a Karla Kopalová, připomínka ze dne 15.10.2025**
22. **Dana Kopečná, připomínka ze dne 13.10.2025**
23. **Martin Lysák, připomínka ze dne 13.10.2025**
24. **Tomáš Lysák, připomínka ze dne 13.10.2025**
25. **Lucie Lysáková, připomínka ze dne 13.10.2025**
26. **Miroslava Lysáková, připomínka ze dne 13.10.2025**
27. **Markéta Machalíková, připomínka ze dne 13.10.2025**
28. **Robert Malík a Renáta Malíková, připomínka ze dne 15.10.2025**
29. **Jiří Malík a Jindřiška Malíková, připomínka ze dne 15.10.2025**
30. **Vlastimil Marcaník a Luďka Marcaníková, připomínka ze dne 13.10.2025**
31. **Alice Marková, připomínka ze dne 13.10.2025**
32. **Natalie Lara Marková, připomínka ze dne 13.10.2025**
33. **Filip Mikula, připomínka ze dne 13.10.2025**
34. **Ing. Radek Mikula, připomínka ze dne 13.10.2025**
35. **Lenka Mikulová, připomínka ze dne 13.10.2025**
36. **Altantuul Munkhjargal, připomínka ze dne 13.10.2025**
37. **Františka Palová, připomínka ze dne 13.10.2025**
38. **Lubomír Pastyřík, připomínka ze dne 13.10.2025**
39. **Ing. Bc. Kateřina Předínská, připomínka ze dne 13.10.2025**
40. **Ing. Jan Ryšťák a Michaela Ryšťáková, připomínka ze dne 13.10.2025**
41. **Radek Salajka, připomínka ze dne 13.10.2025**
42. **Miroslava Salajková, připomínka ze dne 13.10.2025**
43. **Ladislav Skřivánek a Cecílie Skřivánková, připomínka ze dne 13.10.2025**
44. **Ševčíkovi (bez uvedených jmen), připomínka ze dne 13.10.2025**

45. Ing. Ivo Šimčík, připomínka ze dne 13.10.2025
46. Jiří Vaňhara, připomínka ze dne 13.10.2025
47. Ludmila Vaňharová, připomínka ze dne 13.10.2025
48. Richard Vařák, připomínka ze dne 13.10.2025
49. Karel Verner, připomínka ze dne 13.10.2025
50. Tomáš Verner, připomínka ze dne 13.10.2025
51. Eva Vernerová, připomínka ze dne 13.10.2025
52. Milan Vičík, připomínka ze dne 13.10.2025
53. MUDr. Zuzana Vitovská a Ing. Milan Vitovský, připomínka ze dne 13.10.2025
54. Radim Zachara, připomínka ze dne 13.10.2025
55. Ing. Soňa Zacharová, připomínka ze dne 13.10.2025
56. Jaromír Zapletal, připomínka ze dne 13.10.2025
57. Jana Zavadilová, připomínka ze dne 13.10.2025
58. Jitka Žáčková, připomínka ze dne 13.10.2025
Věcně shodná připomínka ze dne 13.10.2025, 15.10.2025

Vymezení území dotčeného připomínkou:
Katastrální území Štípa, p. č. 1471/1, p. č. 1469.

Obsah připomínky:
- P 46 nově vymezená část zastavěné plochy č. 342 (rozlišení plochy č. 342)
- Ulice Ve Žlebech, Zlín — Štípa
- Nesouhlas se zařazením do kategorie SU
- Smíšené obytné všeobecné (SU)
- Plochy s převažující funkcí bydlení a občanským vybavením, jehož působnost může přesahovat potřeby vymezeného území. Důraz je kladen na zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení, jakož i dostupnost.

Odůvodnění připomínky:
- Návrh je v přímém rozporu s definicí kategorie SU. / Důraz je kladen zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení, jakož i dostupnost /
- Není zaručeno zachování charakteru lokality / individuální bydlení /.
- Možné zastavění bytovými domy výrazně naruší celkový charakter daného území.
- Není zabezpečen odpovídající přístup po místní komunikaci mezi rodinnými domy.
- Také v oblasti stavební lokality je velmi vysoký výskyt Slepýše křehkého!!! V Česku je silně ohrožen!!!

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje
Plocha P46 je v návrhu Změny č. 6 ÚP Zlína zařazena jako SU – smíšená obytná všeobecná, tj. plocha kde hlavním využitím je bydlení všech druhů. Současně je pro plochu P46 stanovena podrobnější výšková regulace – maximálně 2 nadzemní podlaží a podkroví. Z toho plyne, že v ploše P46 jsou sice obecně přípustné i bytové domy, nicméně pouze do výškového limitu 2 NP + podkroví, tím je vyloučena výstavba vícepodlažních bytových domů, které by měřítkem vybočovaly z okolní individuální zástavby. Výšková regulace zajišťuje, že případné bytové domy (pokud budou navrženy) budou měřítkově odpovídat nižší obytné zástavbě v lokalitě a nebude docházet k vytváření výškových dominant.
Zařazení plochy do funkčního využití SU nebrání zachování individuálního charakteru zástavby, naopak, v kombinaci s výškovým omezením 2 NP + podkroví vytváří regulativní rámec, který dovoluje různé formy bydlení (včetně menších bytových domů), ale při zachování přiměřeného měřítka a charakteru území.
Za těchto podmínek je možné v ploše P46 dosáhnout stále rezidenčního charakteru s převahou individuálního, případně nízkopodlažního bytového bydlení, aniž by došlo k zásadnímu narušení stávajícího rázu lokality.
Co se týká dopravního napojení navržené lokality, územní plán neřeší detailní šířkové a technické parametry jednotlivých místních komunikací, vymezuje plochy na úrovni funkčního využití a řeší koncepci dopravního napojení, nikoli konkrétní dopravní řešení (způsob napojení, šířky, bezpečnostní prvky, soužití s pěšími a cyklisty), to bude předmětem projektové dokumentace staveb a navazujících povolovacích řízení, kde bude muset být prokázána bezpečnost a kapacitní vyhovující řešení.
Podatel uvádí výskyt slepýše křehkého, zvláště chráněného druhu (silně ohrožený). Ochrana tohoto druhu je zajištěna obecně prostřednictvím zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a prostřednictvím stanovisek orgánů ochrany přírody v navazujících fázích (při záměrech konkrétních staveb, případném zásahu do biotopu). Vymezení plochy P46 jako SU nepředstavuje samo o sobě povolení zásahu do biotopu zvláště chráněného druhu, pouze určuje plošné a funkční využití. Každý

konkrétní záměr bude muset prokázat soulad s požadavky ochrany přírody, včetně případného biologického hodnocení a kompenzačních opatření, pokud to bude vyžadováno. Tato otázka tedy bude řešena v navazujících řízeních, nikoli na úrovni projednání změny územního plánu, nejde o důvod k vypuštění či změně plochy P46.

59. Josef Pavlíček

Připomínka ze dne 13.10.2025

Vymezení území dotčeného připomínkou:
Katastrální území Štípa, p. č. 1471/1, p. č. 1469.

Obsah připomínky:

- P 46 nově vymezená část zastavěné plochy č. 342 (rozlišení plochy č. 342).
- Ulice Ve Žlebech, Zlín — Štípa.
- Nesouhlas se zařazením do kategorie SU.
- Smíšené obytné všeobecné (SU).
- Plochy s převažující funkcí bydlení a občanským vybavením, jehož působnost může přesahovat potřeby vymezeného území. Důraz je kladen na zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení, jakož i dostupnost.
- Absolutně nevyhovující příjezdová komunikace.

Odůvodnění připomínky:

- Návrh je v přímém rozporu s definicí kategorie SU. / Důraz je kladen zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení, jakož i dostupnost /.
- Není zaručeno zachování charakteru lokality / individuální bydlení /.
- Možné zastavění bytovými domy výrazně naruší celkový charakter daného území.
- Není zabezpečen odpovídající přístup po místní komunikaci mezi rodinnými domy.
- Také v oblasti stavební lokality je velmi vysoký výskyt Slepýše křehkého!!! V Česku je silně ohrožen!!!

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Plocha P46 je v návrhu Změny č. 6 ÚP Zlína zařazena jako SU – smíšená obytná všeobecná, tj. plocha kde hlavním využitím je bydlení všech druhů. Současně je pro plochu P46 stanovena podrobnější výšková regulace – maximálně 2 nadzemní podlaží a podkroví. Z toho plyne, že v ploše P46 jsou sice obecně přípustné i bytové domy, nicméně pouze do výškového limitu 2 NP + podkroví, tím je vyloučena výstavba vícepodlažních bytových domů, které by měřítkem vybočovaly z okolní individuální zástavby. Výšková regulace zajišťuje, že případné bytové domy (pokud budou navrženy) budou měřítkově odpovídat nižší obytné zástavbě v lokalitě a nebude docházet k vytváření výškových dominant.
Zařazení plochy do funkčního využití SU nebrání zachování individuálního charakteru zástavby, naopak, v kombinaci s výškovým omezením 2 NP + podkroví vytváří regulativní rámec, který dovoluje různé formy bydlení (včetně menších bytových domů), ale při zachování přiměřeného měřítka a charakteru území.
Za těchto podmínek je možné v ploše P46 dosáhnout stále rezidenčního charakteru s převahou individuálního, případně nízkopodlažního bytového bydlení, aniž by došlo k zásadnímu narušení stávajícího rázu lokality.
Co se týká dopravního napojení navržené lokality, územní plán neřeší detailní šířkové a technické parametry jednotlivých místních komunikací, vymezuje plochy na úrovni funkčního využití a řeší koncepci dopravního napojení, nikoli konkrétní dopravní řešení (způsob napojení, šířky, bezpečnostní prvky, soužití s pěšími a cyklisty), to bude předmětem projektové dokumentace staveb a navazujících povolovacích řízení, kde bude muset být prokázána bezpečnost a kapacitní vyhovující řešení.
Podatel uvádí výskyt slepýše křehkého, zvláště chráněného druhu (silně ohrožený). Ochrana tohoto druhu je zajištěna obecně prostřednictvím zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a prostřednictvím stanovisek orgánů ochrany přírody v navazujících fázích (při záměrech konkrétních staveb, případném zásahu do biotopu). Vymezení plochy P46 jako SU nepředstavuje samo o sobě povolení zásahu do biotopu zvláště chráněného druhu, pouze určuje plošné a funkční využití. Každý konkrétní záměr bude muset prokázat soulad s požadavky ochrany přírody, včetně případného biologického hodnocení a kompenzačních opatření, pokud to bude vyžadováno. Tato otázka tedy bude řešena v navazujících řízeních, nikoli na úrovni projednání změny územního plánu, nejde o důvod k vypuštění či změně plochy P46.

60. Soňa Pavlíčková

Připomínka ze dne 13.10.2025

Vymezení území dotčeného připomínkou:
Katastrální území Štípa, p. č. 1471/1, p. č. 1469.
Obsah připomínky:

- P 46 nově vymezená část zastavěné plochy č. 342 (rozlišení plochy č. 342).
- Ulice Ve Žlebech, Zlín — Štípa.
- Nesouhlas se zařazením do kategorie SU.
- Smíšené obytné všeobecné (SU).
- Plochy s převažující funkcí bydlení a občanským vybavením, jehož působnost může přesahovat potřeby vymezeného území. Důraz je kladen na zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení, jakož i dostupnost.
- Nevyhovující příjezdová komunikace.

Odůvodnění připomínky:

- Návrh je v přímém rozporu s definicí kategorie SU. / Důraz je kladen zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení, jakož i dostupnost /.
- Není zaručeno zachování charakteru lokality / individuální bydlení /.
- Možné zastavění bytovými domy výrazně naruší celkový charakter daného území.
- Není zabezpečen odpovídající přístup po místní komunikaci mezi rodinnými domy.
- Také v oblasti stavební lokality je velmi vysoký výskyt Slepýše křehkého!!! V Česku je silně ohrožen!!!

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Plocha P46 je v návrhu Změny č. 6 ÚP Zlína zařazena jako SU – smíšená obytná všeobecná, tj. plocha kde hlavním využitím je bydlení všech druhů. Současně je pro plochu P46 stanovena podrobnější výšková regulace – maximálně 2 nadzemní podlaží a podkroví. Z toho plyne, že v ploše P46 jsou sice obecně přípustné i bytové domy, nicméně pouze do výškového limitu 2 NP + podkroví, tím je vyloučena výstavba vícepodlažních bytových domů, které by měřítkem vybočovaly z okolní individuální zástavby. Výšková regulace zajišťuje, že případné bytové domy (pokud budou navrženy) budou měřítkově odpovídat nižší obytné zástavbě v lokalitě a nebude docházet k vytváření výškových dominant.

Zařazení plochy do funkčního využití SU nebrání zachování individuálního charakteru zástavby, naopak, v kombinaci s výškovým omezením 2 NP + podkroví vytváří regulativní rámec, který dovoluje různé formy bydlení (včetně menších bytových domů), ale při zachování přiměřeného měřítka a charakteru území.

Za těchto podmínek je možné v ploše P46 dosáhnout stále rezidenčního charakteru s převahou individuálního, případně nízkopodlažního bytového bydlení, aniž by došlo k zásadnímu narušení stávajícího rázu lokality.

Co se týká dopravního napojení navržené lokality, územní plán neřeší detailní šířkové a technické parametry jednotlivých místních komunikací, vymezuje plochy na úrovni funkčního využití a řeší koncepci dopravního napojení, nikoli konkrétní dopravní řešení (způsob napojení, šířky, bezpečnostní prvky, soužití s pěšími a cyklisty), to bude předmětem projektové dokumentace staveb a navazujících povolovacích řízení, kde bude muset být prokázána bezpečnost a kapacitní vyhovující řešení.

Podatel uvádí výskyt slepýše křehkého, zvláště chráněného druhu (silně ohrožený). Ochrana tohoto druhu je zajištěna obecně prostřednictvím zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a prostřednictvím stanovisek orgánů ochrany přírody v navazujících fázích (při záměrech konkrétních staveb, případném zásahu do biotopu). Vymezení plochy P46 jako SU nepředstavuje samo o sobě povolení zásahu do biotopu zvláště chráněného druhu, pouze určuje plošné a funkční využití. Každý konkrétní záměr bude muset prokázat soulad s požadavky ochrany přírody, včetně případného biologického hodnocení a kompenzačních opatření, pokud to bude vyžadováno. Tato otázka tedy bude řešena v navazujících řízeních, nikoli na úrovni projednání změny územního plánu, nejde o důvod k vypuštění či změně plochy P46.

61. Karel Zvolský

Připomínka ze dne 13.10.2025

Vymezení území dotčeného připomínkou:

Katastrální území Štípa, p. č. 1471/1, p. č. 1469.

Obsah připomínky:

- P 46 nově vymezená část zastavěné plochy č. 342 (rozlišení plochy č. 342)
- Ulice Ve Žlebech, Zlín — Štípa
- Nesouhlas se zařazením do kategorie SU
- Smíšené obytné všeobecné (SU)
- Plochy s převažující funkcí bydlení a občanským vybavením, jehož působnost může přesahovat potřeby vymezeného území. Důraz je kladen na zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení, jakož i dostupnost.

Odůvodnění připomínky:

- Návrh je v přímém rozporu s definicí kategorie SU. / Důraz je kladen zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení, jakož i dostupnost /
- Není zaručeno zachování charakteru lokality / individuální bydlení /.
- Možné zastavění bytovými domy výrazně naruší celkový charakter daného území.
- Není zabezpečen odpovídající přístup po místní komunikaci mezi rodinnými domy.
- Také v oblasti stavební lokality je velmi vysoký výskyt Slepýše křehkého!!! V Česku je silně ohrožen!!!
- V oblasti nejsou vybudovány chodníky a ani je nelze vybudovat.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje
Plocha P46 je v návrhu Změny č. 6 ÚP Zlína zařazena jako SU – smíšená obytná všeobecná, tj. plocha kde hlavním využitím je bydlení všech druhů. Současně je pro plochu P46 stanovena podrobnější výšková regulace – maximálně 2 nadzemní podlaží a podkroví. Z toho plyne, že v ploše P46 jsou sice obecně přípustné i bytové domy, nicméně pouze do výškového limitu 2 NP + podkroví, tím je vyloučena výstavba vícepodlažních bytových domů, které by měřítkem vybočovaly z okolní individuální zástavby. Výšková regulace zajišťuje, že případné bytové domy (pokud budou navrženy) budou měřítkově odpovídat nižší obytné zástavbě v lokalitě a nebude docházet k vytváření výškových dominant.
Zařazení plochy do funkčního využití SU nebrání zachování individuálního charakteru zástavby, naopak, v kombinaci s výškovým omezením 2 NP + podkroví vytváří regulativní rámec, který dovoluje různé formy bydlení (včetně menších bytových domů), ale při zachování přiměřeného měřítka a charakteru území.
Za těchto podmínek je možné v ploše P46 dosáhnout stále rezidenčního charakteru s převahou individuálního, případně nízkopodlažního bytového bydlení, aniž by došlo k zásadnímu narušení stávajícího rázu lokality.
Co se týká dopravního napojení navržené lokality, územní plán neřeší detailní šířkové a technické parametry jednotlivých místních komunikací, vymezuje plochy na úrovni funkčního využití a řeší koncepci dopravního napojení, nikoli konkrétní dopravní řešení (způsob napojení, šířky, bezpečnostní prvky, soužití s pěšími a cyklisty), to bude předmětem projektové dokumentace staveb a navazujících povolovacích řízení, kde bude muset být prokázána bezpečnost a kapacitní vyhovující řešení.
Podatel uvádí výskyt slepýše křehkého, zvláště chráněného druhu (silně ohrožený). Ochrana tohoto druhu je zajištěna obecně prostřednictvím zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a prostřednictvím stanovisek orgánů ochrany přírody v navazujících fázích (při záměrech konkrétních staveb, případném zásahu do biotopu). Vymezení plochy P46 jako SU nepředstavuje samo o sobě povolení zásahu do biotopu zvláště chráněného druhu, pouze určuje plošné a funkční využití. Každý konkrétní záměr bude muset prokázat soulad s požadavky ochrany přírody, včetně případného biologického hodnocení a kompenzačních opatření, pokud to bude vyžadováno. Tato otázka tedy bude řešena v navazujících řízeních, nikoli na úrovni projednání změny územního plánu, nejde o důvod k vypuštění či změně plochy P46.
Nepřítomnost chodníků v dané lokalitě není důvodem pro nevymezení plochy, zákon ani prováděcí předpisy nevyžadují, aby návrhová plocha pro bydlení měla již v okamžiku vymezení existující chodníky, nebo zcela dořešené pěší vazby. Jak již bylo řečeno, konkrétní podoba dopravního řešení, včetně zajištění bezpečného pěšího přístupu, bude řešena v navazujících stupních povolovacích řízeních.

62. Spolek singulárních domkařů Zlín – Štípa, z.s. (dále SSD), Josef Březina – předseda spolku
Připomínka ze dne 30.09.2025

Vymezení území dotčeného připomínkou:
Vážení,
dovolujeme si obrátit se na Vás ve věci veřejného projednání návrhu změny č. 6 územního plánu města Zlína, které se uskutečni dne 30. září 2025. Jménem výboru SSD předkládáme zásadní námitku k navrhovanému rozšíření zastavitelné plochy SO 342 na parc. č. 1471/1 v k. ú. Štípa, přiléhající k našim lesním pozemkům (LV 183) v lokalitě Pod Lesem (označeno v návrhu změny jako P46).

Obsah připomínky:
Doposud se jednalo o zemědělskou louku, která po desetiletí plnila svoji funkci krajinného a hospodářského prvku. Návrh však předpokládá její nesystémovou a zcela nevhodnou změnu na plochu smíšenou obytnou (SO), čímž dojde k odtržení od původního charakteru území i jeho vazeb na okolní prostředí. Přeměna zemědělské a přírodě blízké plochy na zastavěnou lokalitu znamená zásadní ztrátu nejen z pohledu krajinného rázu, ale i z hlediska ekologické stability a udržitelného rozvoje.

Odůvodnění připomínky:
Rozšíření zastavitelné plochy představuje vážné ohrožení stability lesa a bezpečnosti přilehlého území. Novela lesního zákona (zákon č. 149/2023 Sb.), účinná od 1. ledna 2024, snížila šířku ochranného pásma lesa z 50 na 30 metrů, avšak povinnost získat závazné stanovisko příslušného orgánu státní správy lesů zůstává. Přesun staveb do této blízkosti by výrazné zvýšil riziko poškození lesa a ohrožení zdraví obyvatel. Ochranné pásmo lesa není pouhou formální hranicí, jde o životně důležitý

prostor s kořenovými systémy a korunami stromů, který musí být chráněn z hlediska stability a pádového dosahu. V pásmu 30 metrů od okraje lesa hrozí reálné riziko vývratů stromů při bouřích, námraze či přívalových srážkách, a výstavba v této vzdálenosti by vytvářela dlouhodobý konflikt mezi nutnými zásahy v lese a ochranou staveb.
Dalším závažným aspektem je omezení možností hospodaření s lesem. V případě kalamitních těžeb nebo zásahů proti kůrovci je nutné využívat těžkou techniku a provádět rizikové kácení. V sousedství obytných staveb však takové zásahy nebudou možné, což povede k faktické ztrátě kontroly nad ochranou porostu a ohrozí i širší území.
Významné komplikace přináší rovněž dopravní obslužnost celé lokality. Příjezdové komunikace jsou v současnosti úzké, kapacitně nedostačující a již nyní zatížené dopravou. Zvýšení počtu obyvatel a automobilů by vedlo k dopravním kolapsům, zhoršení bezpečnosti a dalšímu zatížení místních obyvatel. Nelze opomenout ani rekreačně klidový charakter oblasti, který je místními obyvateli dlouhodobě využíván k odpočinku, sportu a rekreačním aktivitám. V okolí se nachází tradiční myslivecké honitby. Intenzivní bytová výstavba v přímém sousedství lesa by narušila přirozené prostředí zvěře, omezila klidové zóny a zásadně ztížila možnosti mysliveckého hospodaření.
Ve vzdálenosti pouhých 100 metrů od této lokality se nachází tzv. motýlí louka na pozemcích p.č. 267/1 a 267/34, významný krajinný a přírodní prvek s vysokou biodiverzitou. Louka poskytuje útočiště mnoha druhům motýlů, opylovačů a dalších živočichů, kteří jsou v současné krajině stále vzácnější. Tento biotop podporuje opylování plodin, přirozenou regulaci škůdců a stabilitu krajiny. Výstavba v bezprostřední blízkosti by ohrozila její funkčnost a představuje další závažný důvod pro zamítnutí návrhu.
Na základě výše uvedených skutečností, odborných poznatků i praktických zkušeností z lesního hospodaření žádá SSD o zamítnutí změny územního plánu v lokalitě P46, parc. č. 1471/1 v k. ú. Štípa. Návrh je v přímém rozporu s principy ochrany lesa, bezpečnosti obyvatel a udržitelného hospodaření. Přijetí změny by ohrozilo stabilitu lesa, narušilo jeho ekosystémové funkce a vystavilo SSD dlouhodobým rizikům, která by vzhledem k omezenému rozpočtu spolku nebylo možné řešit bez zásadního ohrožení jeho hospodářské a organizační činnosti.
Výbor SSD tímto apeluje na odpovědné orgány, aby při rozhodování přihlédly především k ochraně lesa a jeho přirozené stability, k bezpečnosti obyvatel v přilehlé oblasti a k možnostem řádného lesního hospodaření. Zachování lesa a přilehlých přírodě blízkých ploch je nezbytné pro udržení ekosystémové rovnováhy, prevenci škod způsobených kalamitami a ochranu životního prostředí v širším okolí. SSD zároveň důrazně uvádí, že se bude bránit všemi dostupnými prostředky, aby byla zamezena jakákoli nevhodná výstavba v této lokalitě.
Žádáme, aby nám k výše uvedeným námitkám bylo zasláno písemné vyjádření ve lhůtě 30 dnů od doručení tohoto podání.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající zastavěné území. Nachází se v bezprostřední blízkosti již existující zástavby – stávající plochy smíšené obytné a její využití pro bydlení tak představuje kompaktní a logické doplnění sídelní struktury, nikoli izolovaný zásah do volné krajiny.
Blízkost lesního porostu byla při návrhu zohledněna. Plocha je vymezena tak, aby byla zachována minimální ochranná vzdálenost od lesa v souladu s příslušnými právními předpisy a aby nedocházelo k nežádoucímu zásahu do lesních ekosystémů. Návrh územního plánu zároveň stanovuje podmínky prostorového uspořádání, které mají za cíl zmírnit dopady nové zástavby na okolní krajinu a zachovat její charakter. Orgán ochrany lesa udělil v rámci stanoviska k návrhu změny č. 6 k řešenému rozšíření lokality SO 342 souhlas.
Pokud jde o tvrzenou ztrátu ekologické stability, pořizovatel konstatuje, že plocha není součástí žádného zvláště chráněného území, prvku ÚSES ani jiného území s omezeným režimem hospodaření. Změna funkčního využití byla posouzena příslušným dotčeným orgánem a tento neidentifikoval žádné významné negativní vlivy, jež by bránily jejímu zařazení.
Z hlediska udržitelného rozvoje území je žádoucí soustředit novou zástavbu do lokalit navazujících na stávající sídlo, kde je možné efektivně využít stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Tím se předchází rozšiřování zástavby do vzdálenějších částí krajiny a omezuje se tlak na další zemědělské či přírodě blízké plochy.
Co se týká dopravního napojení navržené lokality, územní plán neřeší detailní šířkové a technické parametry jednotlivých místních komunikací, vymezuje plochy na úrovni funkčního využití a řeší koncepci dopravního napojení, nikoli konkrétní dopravní řešení (způsob napojení, šířky, bezpečnostní prvky, soužití s pěšími a cyklisty), to bude předmětem projektové dokumentace staveb a navazujících povolovacích řízení, kde bude muset být prokázána bezpečnost a kapacitní vyhovující řešení.
Rekreační využití krajiny není navrženou změnou zásadně omezeno, neboť přístup do okolních lesů a volné krajiny zůstává zachován.
Pořizovatel konstatuje, že uvedená tzv. motýlí louka se nachází mimo řešenou plochu a není dotčena navrženým funkčním využitím. Plocha pro bydlení není s loukou přímo prostorově ani funkčně propojena. Navíc louka není vyhlášena jako významný krajinný prvek.
Pořizovatel proto uzavírá, že navržené vymezení plochy pro bydlení je v souladu s koncepčním rozvojem obce, respektuje limity využití území a nepředstavuje nepřiměřený zásah do krajinného rázu ani ekologické stability území.
Písemné vyjádření k námitce se nezasílá, v procesu pořizování územně plánovací dokumentace se sdělování informací provádí v souladu se zákonem prostřednictvím veřejných vyhlášek, a to s ohledem na vysoký počet účastníků.

63. Ing. David Pala
Připomínka ze dne 10.10.2025

Dne 30. 9. 2025 se konalo sloučené společné jednání a veřejné projednání Zrněny č. 6 Územního plánu Zlín (dále jen „Návrh změny“).
Vymezení území dotčeného připomínkou:
Předmětem Návrhu změny je mimo jiné návrh rozšířeni zastavitelné plochy SU č. 342 — změnová lokalita P46. Navrženo je rozšíření již vymezené zastavitelné plochy smíšené obytné všeobecné o část navazujícího pozemku v lokalitě Pod Lesem v městské části Štípa. Konkrétně se má dle Návrhu změny způsob využití pozemku p.č. 1471/1 v k.ú. Štípa ze stabilizované plochy Z. 1 změnit na zastavitelnou plochu SU.
Obsah připomínky:
Se shora uvedenou změnou v rámci změnové lokality P46, tj. změnou způsobu využití pozemku p.č. 1471/1 v k.ú. Štípa, nesouhlasím a v souladu s ust. § 97 odst. 1 ve spojení s ust. § 111 odst. 5 zák. č. 283/2021 Sb., stavebního zákona podávám proti tomuto návrhu změny územního plánu připomínku.
Odůvodnění připomínky:
Lokalita dotčená výše uvedenou změnou (změnová lokalita P46) se nachází na samotném okraji zástavby a hraničí zejména s lesními pozemky. Okolní zástavba, resp. zástavba končicí v předmětné lokalitě, je tvořena výhradně rodinnými domy se zahradami orientovanými právě směrem k této změnové lokalitě. Dosavadní zástavba rodinných domů tvoří zcela přirozený přechod mezi zastavěným územím a krajinou, zejména lesními pozemky.
Navrhovanou změnou je rozšiřována plocha se způsobem využití *smíšené obytné všeobecné — SU* s následujícím přípustným využitím:

- hlavní využití: bydlení (neomezené pouze na bydlení v rodinných domech);
- přípustné využití: pozemky staveb a zařízeni souvisejícího občanského vybavení (z toho maloobchod do 1.000 m^2 prodejní plochy); pozemky objektů pro rodinnou rekreaci; pozemky veřejných prostranství, pozemky sídelní zeleně; pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Způsob využití jakékoliv plochy v dotčené lokalitě jako *smíšené obytné všeobecné – SU* považuji za nepřípustný, neodpovídající současnému charakteru území a ve zjevném rozporu se základními cíli a úkoly územního plánování ve smyslu ust. § 38 a násl. zák. č. 283/2021 Sb., stavebního zákona. Pokud mají být v této lokalitě vymezeny některé plochy jako zastavitelné, přichází v úvahu pouze způsob využití *bydlení individuální – BI.*
Nesouhlasím proto ani se stávajícím způsobem využití pozemku p.č. 1469 jako plochy *smíšené obytné – SO* (v Návrhu změny již označeno jako plochy *smíšené obytné všeobecné – SU*), když takový způsob využití plochy v této lokalitě je v rozporu se základními cíli a úkoly územního plánováni. Tento způsob využití pozemků umožní novou zástavbu například i bytovými domy, čímž by byl podstatným a nepřípustným způsobem narušen dosavadní charakter území.
Při posuzování přípustnosti způsobu využití území v dotčené lokalitě je nutné zohlednit i dopravní infrastrukturu, která neumožní v této lokalitě zástavbu odlišnou od rodinných domů. Jediné dopravní napojení změnové lokality představuje ulice Ve Žlebech s šířkou cca. 3,5 až 4 metry, jejíž rozšíření není možné. Kapacita komunikace je již v tuto chvíli v zásadě nedostatečná, nemohou se na ni bezpečné vyhnout dvě protijedoucí vozidla. Navrhovaná změna s sebou přináší potencionální další výrazné zvýšeni dopravního zatížení této komunikace, kterému není komunikace přizpůsobena.
Následující odůvodněni uvedené v Návrhu změny nemůže obstát: *„Jedná se o rozšíření již vymezené zastavitelné plochy smíšené obytné všeobecné o část navazujícího pozemku v lokalitě Pod Lesem v městské části Štípa. Změna umožní lepší prostorovou koordinaci zástavby při respektováni minimální vzdálenosti od lesa. Navržená plocha přímo navazuje na zastavěné území a stabilizovanou plochu stejné funkce. Pozemek je dopravně přístupný z místní komunikace, napojitelný na technickou infrastrukturu a částečně limitován ochranným pásmem lesa. Vzhledem k prostorovým i funkčním souvislostem se stávající zástavbou je navržené rozšíření plochy považováno za vhodné.".* Navržené rozšíření plochy *smíšené obytné všeobecné — SU* není v žádném případě vhodné. Nelze souhlasit s tím, že tato změna umožní lepší prostorovou koordinaci zástavby. Stejně tak přístupnost z místní komunikace neodpovídá způsobu využití plochy *smíšené obytné všeobecné — SU*. Naopak, tato změna by umožnila zástavbu neodpovídající charakteru území (tj. využití území zcela nevhodné), které neodpovídají možnosti přístupnosti lokality dopravními prostředky.
S ohledem na vše výše uvedené mám za to, že navržená změna způsobu využití dosavadní plochy Z. 1 na plochu SU, by neměla být provedena z následujících důvodů:

- Charakter dotčené lokality, zejména dosavadní funkční a prostorové uspořádání území, neodůvodňuje využití ploch na samotném okraji zástavby rodinných domů jako ploch *smíšených obytných všeobecných – SU*. Potencionální zástavba odlišná od rodinných domů by výrazně zhoršila kvalitu života obyvatel v okolí a nepřípustně změnila dosavadní charakter území, který je popsán výše.
- Dopravní obslužnost lokality zajištěná pouze jedinou místní komunikaci o šířce cca. 3,5 — 4 metry neumožňuje jakoukoliv zástavbu odlišnou od rodinných domů, která by s sebou přinesla zvýšené dopravní zatížení této komunikace.

Naopak, stávající způsob využití pozemku p.č. 1469 v k.ú. Štípa by měl být změněn na *bydlení individuální – BI* umožňující

zástavbu pouze rodinnými domy, popř. jiný způsob využití neumožňující žádnou zástavbu.
Vzhledem ke všemu výše uvedenému navrhuji, aby:
1) nebylo v celém rozsahu vyhověno navrhované změně způsobu využití pozemku p.č. 1471/1 v k.ú. Štípa;
2) způsob využití pozemku p.č. 1469 byl změněn na *bydlení individuální – BI.*

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající zastavěné území. Nachází v bezprostřední blízkosti již existující zástavby – stávající plochy smíšené obytné a její využití pro bydlení tak představuje kompaktní a logické doplnění sídelní struktury. Plochy smíšené obytné sice připouštějí jako hlavní využití bydlení všech druhů, ale změnou je současně pro plochu SU č. 342 stanovena podrobnější výšková regulace – maximálně 2 nadzemní podlaží a podkroví. Z toho plyne, že v ploše č. 342 jsou sice obecně přípustné i bytové domy, nicméně pouze do výškového limitu 2 NP + podkroví, tím je vyloučena výstavba vícepodlažních bytových domů, které by měřítkem vybočovaly z okolní individuální zástavby. Výšková regulace zajišťuje, že případné bytové domy (pokud budou navrženy) budou měřítkově odpovídat nižší obytné zástavbě v lokalitě a nebude docházet k vytváření výškových dominant.
Co se týká dopravního napojení navržené lokality, územní plán neřeší detailní šířkové a technické parametry jednotlivých místních komunikací, vymezuje plochy na úrovni funkčního využití a řeší koncepci dopravního napojení, nikoli konkrétní dopravní řešení (způsob napojení, šířky, bezpečnostní prvky, soužití s pěšími a cyklisty), to bude předmětem projektové dokumentace staveb a navazujících povolovacích řízení, kde bude muset být prokázána bezpečnost a kapacitní vyhovující řešení.

64. Pavel Václavek a Zdeňka Václavková
Připomínka ze dne 13.10.2025

Vymezení území dotčeného připomínkou
p.č. 1471/1
p.č. 1469
vše v k.ú. Štípa
LV č. 1666
Obsah připomínky
P 46 nově vymezená část plochy č. 342 ulice Ve Žlebech, Zlín — Štípa
Část stabilizované plochy Z. 1 se mění na zastavitelnou plochu SU č. 342 (rozšíření plochy č. 342)
Nesouhlas se zařazením do plochy SU — smíšené obytné všeobecné

Odůvodnění připomínky
Návrh je v přímém rozporu s definicí plochy SU — důraz je kladen na zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení, jakož i dostupnost.
Návrhem není zaručeno zachováni stávající lokality určené územním plánem jako plochy BI – bydlení individuální, kdy možné zastavění bytovými domy naruší celkový charakter daného území. Ulice Ve Žlebech, která slouží pro přístup a příjezd k mnoha rodinným domům, disponuje veřejnou infrastrukturou, avšak tato je již v současné době zcela nedostatečná (špatný technický stav, nevyhovující šířka komunikace, chybějící chodník). V případě rozšíření dané plochy a možnosti umístit zde další stavby pro bydlení dojde, i po rozšíření veřejného prostranství a účelové komunikace, k negativnímu ovlivnění celé lokality Ve Žlebech a U Dubu a k vážnému zásahu do kvality prostředí.
V případě zachování rozvojových ploch jižní části ulice Ve Žlebech požadujeme dodržení podmínek pro využití navržené lokality, a to rozšíření stávajícího veřejného prostranství a rozšíření stávající účelové komunikace.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající zastavěné území. Nachází se v bezprostřední blízkosti již existující zástavby – stávající plochy smíšené obytné a její využití pro bydlení tak představuje kompaktní a logické doplnění sídelní struktury, nejedná se o žádný exces.
Plochy smíšené obytné sice připouštějí jako hlavní využití bydlení všech druhů, ale změnou je současně pro plochu SU č. 342 stanovena podrobnější výšková regulace – maximálně 2 nadzemní podlaží a podkroví. Z toho plyne, že v ploše č. 342 jsou sice obecně přípustné i bytové domy, nicméně pouze do výškového limitu 2 NP + podkroví, tím je vyloučena výstavba vícepodlažních bytových domů, které by měřítkem vybočovaly z okolní individuální zástavby. Výšková regulace zajišťuje, že případné bytové domy (pokud budou navrženy) budou měřítkově odpovídat nižší obytné zástavbě v lokalitě a nebude docházet k vytváření výškových dominant.
Co se týká dopravního napojení navržené lokality, územní plán neřeší detailní šířkové a technické parametry jednotlivých

místních komunikací, vymezuje plochy na úrovni funkčního využití a řeší koncepci dopravního napojení, nikoli konkrétní dopravní řešení (způsob napojení, šířky, bezpečnostní prvky, soužití s pěšími a cyklisty), to bude předmětem projektové dokumentace staveb a navazujících povolovacích řízení, kde bude muset být prokázána bezpečnost a kapacitní vyhovující řešení.

65. **Robert Bureš,** připomínka ze dne 14.10.2025
66. **Ing. Zdeňka Burešová,** připomínka ze dne 14.10.2025
67. **Vladimír Holčák,** připomínka ze dne 14.10.2025,
68. **Občané místní části Malenovice (Aleš Otrusina, Alžběta Machů, Jakub Machů, Martin Otrusina, Dagmar Otrusinová, Jarmila Otrusinová),** připomínka ze dne 14.10.2025
69. **Občané místní části Malenovice (Jarmila Hubová, Petr Mikund, Kamila Mikundová, Jindřich Hodný, Jaroslav Druždík, Bohumil Černoch, Adam Řezníček, Zuzana Lesáková, Šárka Ježová, Radim Štýb, Jaroslav Mílek, Stanislav Damborský),** připomínka ze dne 14.10.2025
70. **Občané místní části Malenovice (Alena Veselá, Eva Valášková, Libor Bánovský, Jiří Matúš, Julie Matúšová, Marie Kotoučková, Vilma Juříčková, Pavel Novotný, Jan Laník, Michaela Laníková, Miroslav Hynčica, Eva Hynčicová, Pavel Škorňa, Viktor Vidlář, Josef Havlíček, H. Valentová, Miroslav Valenta, Zdeněkk Neumann, Libuše Cielecká, Jiří Cielecký, Kateřina Matulíková, B. Hrubá, V. Šarmanová, L. Kozáček, Věra Kymlová, Roman Vágner, Jana Vágnerová, Jiří Jadrníček, Gregorovičová, Jarmila Hrubá, Leoš Valko, Marta Valková, Pavel Cacek, Júlia Cacek, Iva Ošťádalová, Rost. Prokop, Naděžda Prokopová, Stanislava Pijáčková, Libor Novák, Eva Šišková, Evženie Gottvaldová, Karel Viznar, Gabriela Vargová, Jiří Hoza, J. Šímová, Pokšovský, Pokšovská, Veronika Kujanová, Ludmila Štelcová, Otakar Štelc, Marie Krejčíková, Richard Vrubel, Jan Kotásek, Eliška Šustková, Marie Švagrová, Bronislav Švagr, Alena Charvátová, Jaroslav Charvát, Lyd. Hlaváčková, Lukáš Skála, Lukáš Skála, Dagmar Mozgvová, Jana Kotásková, Věra Lamperová, Jan Lamper, Alena Vodová, Roman Pavlů, Dagmar Keprdová, Martin Machálka),** připomínka ze dne 14.10.2025
71. **Občané místní části Malenovice (Květoslava Kotíková, Vlastislav Kovaříček, Vlastislav Kovaříček st., Jan Řeha, Aneta Brhelová, Marie Vingárková, David Skopal, Michal Rychlík, Jana Pelánková, Tereza Ezr, Oldřich Ezr, Alena Podhajská, Jaroslav Podhajský, Marie Ševečková, Lucie Ševečková, Markéta Grylová, Petr Smrčka, Jana Smrčková, Václav Radobrzký, Pavla Radobrzká, Miluše Kolářová, Jana Čermáková, Tomáš Černý),** připomínka ze dne 14.10.2025
72. **Komise místní části Malenovice (Miroslav Šenkeřík, Jana Šimonovská, Jaromír Bařina, Miroslav Koutský, Vladimír Novák, Martin Cícha, Pavel Sakin, Helena Janásková, Ivana Valachová),** připomínka ze dne 14.10.2025
73. **Ing. Roman Lavinger,** připomínka ze dne 08.10.2025
74. **Lukáš Lavinger,** připomínka ze dne 09.10.2025
75. **Karolína Lavingerová,** připomínka ze dne 13.10.2025
76. **Občané místní části Malenovice – obyvatelé domů Husova 790, Tyršova 915 (Vít Švarc, Josef Zvoníček),** připomínka ze dne 14.10.2025
77. **Občané místní části Malenovice (Michaela Šenovská, Božena Koutská, Stanislava Böhmová, Miroslav Koutský, David Škabraha, Daniel Kuján, Dáša Veselá, Gabriela Janíková, Martina Taťáková, Miroslava Černá),** připomínka ze dne 14.10.2025
78. **Občané místní části Malenovice – obyvatelé domu Tyršova 917 (David Slavík, Daniela Mirošová),** připomínka ze dne 14.10.2025
79. **Občané místní části Malenovice – obyvatelé domu Tyršova 918 (Renata Machálková, Martin Machálka),** připomínka ze dne 14.10.2025
80. **Občané místní části Malenovice – obyvatelé domů Tyršova 951, 915, 916 (Roman Daněk, Jaroslav Hub, Vladan Samohýl, Eva Řeháková, Stanislav Řehák, Adam Samohýl, Lenka Šimonková, Jitka Korešová, Zdeněk Kореš, Petr Kočera, Petra Stuchlíková, Marie Zábojníková, Veronnika Mesakošová, Veronika Samohýlová, Pavel Salaquarda, Milan Zimpel, Miros. Zimpelová, Martin Večeřa, Jaroslav Mikula, Monika Jurášková, Jana Kolínková, J. Kolínek, M. Králík, H. Bajzová, J. Večeřa, K. Zvoníčková, M. Slavíková, M. Krajča, R. Matulík, Ludmila Nováková, Lenka Hrubošová, Jan Trčala, Hana Gallová, Patricie Gallová),** připomínka ze dne 14.10.2025
81. **Obyvatelé SVJ Husova 783-785 a SVJ 786-788 v Malenovicích (Lenka Hyklová, Hana Postavová, Anežka Kozáková, Metoděj Kozák, Věra Mader, Zdeněk Novák, Jan Kovaříček, Pavel Mader, Lukáš Šiška, Jarka Pospíšová, Milan Pospíšil, Tomáš Pospíšil, Jiří Olšák, Zdeněk Bačík, Jitka Huňová, Petr Neubauer, Zuzana Neubauerová, Martina Chromíková, Alena Mrlíková, Marek Sukup, Vladimír Talaš, Jiří Vejbora, Kateřina Neubauerová, Eduárd Voloscuk,**

Lenka Talašová, Michaela Vahánová, Eliška Hyklová, Adam Hykl, Alena Dvořáková, Josef Dvořák, Miroslav Kadlec, Jarmila Vozdková, Michal Saidl, Pavel Sovička, Věra Sovičková, Kateřina Peštová, Karina Brychtová, Veronika Matochová, Lucie Divbáková, Leona Komárková, Ana-Maria Láčatus, David Dvorník, Alena Foukalová, Blanka Bažíková, Alena Mrlíková ml., Hartano – Vasile, Ondřej Dominec, Mirka Chromková, Radom. Chromek, Michal Vyoral, Dalibor Krčmář, Jana Olšáková, Petr Trčhla, D. Lýznerová, Jaroslava Havránková, Jitka Búbelová, Zdeňka Očadlíková, Květoslava Hastíková, Renata Dirbáková, Dagmar Valeriánová, Nikola Zmeškalová, Tomáš Vrábel, Dominik Strapina, Michaela Škrabalová, Radmila Kadlecová, Ivona Perutková, Radim Pijáček, Ladislav Tuboný, Radek Dočkal, Filip Olšina, Ondřej Rada, Tomáš Říha, Vladislav Hotař, Patrik Hrubý, Petr Z0avadil, Radek Lysáček, Jaromír Kapsa, Kateřina Božková, Zbyněk Rozsypal, Ivan Rachůnek), připomínka ze dne 17.10.2025

82. **Blanka Pospíšilová,** připomínka ze dne 15.10.2025
83. **Mgr. Ivana Šeďová,** připomínka ze dne 14.10.2025

Věcně shodná připomínka ze dne 08.10.2025, 09.10.2025, 13.10.2025, 14.10.2025,

Vymezení území dotčeného připomínkou:
Podávám ve stanovené lhůtě (do 15.10.2025) připomínku k Návrhu změny č. 6 Územního plánu Zlína, ve které nesouhlasím s navrženými změnami, a to konkrétně k lokalitám změn **P04, P62** a (viz výřez z výkresu č. I.B1 – Výkres základního členění území) a **P61** (viz výřez z výkresu č. I.B2 – Hlavní výkres).

Obsah připomínky:
Změnová lokalita P04 – **nesouhlasím** se změnou zastavitelné plochy DS18 (doprava silniční) a plochy Z*19 (sídelní zeleň) na plochu zastavitelnou smíšenou obytnou městskou SM1202 **a požaduji** zachování plochy sídelní zeleně Z*19 a změnu plochy silniční DS18 na plochu sídelní zeleně Z*.

Odůvodnění připomínky:
S ohledem na rozsah návrhové plochy smíšené městské SM16 (původně smíšená obytná městská – lokální centrum SO.2 16) a její rozšíření o uvedenou návrhovou plochu SM1202, které jsou v přímé návaznosti na stávající zástavbu sídliště Malenovice čítající cca 5000 obyvatel, je nutné vytvořit mezi těmito plochami dostatečnou izolační zeleň (sídelní zeleň), aby byla v maximální míře ochráněna pohoda stávajícího bydlení. Jak je uvedeno níže, požaduji vymezení izolační zeleně i na východní hranici návrhové plochy smíšené obytné městské SM16 tak, aby vznikla „zelená“ bariéra po celé její délce (délce ulice Husova), tedy ve směru od ulice 3. května po ulici Tyršova.
Změnová lokalita P62 – k navrhované změně týkající se návrhové plochy smíšené obytné městské SM16 (původně SO.2 16), která v jedné části spočívá v zapracování podmínky, že rozhodování v ploše je nově podmíněno architektonickou soutěží s označením AU1 nemám připomínek. S touto částí souhlasím, a to za podmínky, že v rámci této plochy budou zajištěny dostatečné plochy parkování a zeleně. **Proto požaduji v dané lokalitě vymezit již v této změně územního plánu koeficient zastavěnosti a koeficient zeleně**.
Nesouhlasím s částí této změny, ve které je **vypuštěna** doplňující podmínka pro využití lokality, a to **podmínka výškové regulace zástavby – max. 6 NP**. Uvedenou výškovou regulaci požaduji ponechat.
Odůvodnění: jak je uvedeno níže v odůvodnění nesouhlasu ve změnové lokalitě P61, návrhová plocha SM16 navazuje na stávající zástavbu sídliště, konkrétně na ulici Husova, kde je stávající zástavba o 4 NP. Východním směrem od ulice Husova se nachází zástavba bytových domů proměnlivé maximální výšky od 4 NP do 6 NP. Tato výšková hladina je v daném území převažující. Výjimku tvoří pouze 10 bytových domů o 12 NP, které jsou do obou etap sídliště zakomponovány tak, aby nenarušovali urbanistickou strukturu a charakter zástavby. Vypuštěním stanovené maximální výškové regulace – max. 6 NP bude v dané lokalitě umožněna nekoordinovaná výšková výstavba, čímž dojde nejen k znehodnocení daného prostoru, ale budou narušeny i pohledy směrem jižním (na Svárovec).
Změnová lokalita P61 – nesouhlasím s návrhem změny funkčního využití ze zastavitelné plochy bydlení B47 na návrhovou plochu smíšenou obytnou SM47 a **s vypuštěním** doplňující podmínky pro využití lokality, tedy s vypuštěním **stávající výškové regulace zástavby – max. 6 NP bez podkroví**.
Odůvodnění: tato lokalita byla vždy navržena pouze pro bydlení jako pokračování stávající zástavby na ulici Tyršova směrem ke hřbitovu. Nesouhlasím s návrhem změny využití z bydlení na smíšenou obytnou městskou, a to z několika důvodů. Za prvé se vždy jednalo o lokalitu určenou primárně pro bydlení se související technickou, dopravní a občanskou vybaveností. Změna využití na plochu smíšenou obytnou městskou vylučuje jako hlavní využití bydlení. Bydlení je v této ploše pouze přípustné stejně jako např. veřejné občanské vybavení, stavby komerčního zařízení– obchodní domy, nebo komerční zařízení obecně. Za druhé, západně od lokality se nachází stávající rozsáhlá komerční zóna OC Centro Zlín atd., která je každodenně dopravně zatížena. Nelze dopustit, aby bylo umožněno obdobné i v uvedené stávající lokalitě B47. Nelze současně pominout ani skutečnost, že stávající jednosměrná komunikace v úseku od křižovatky ulic Tyršova/Husova po hřbitov je v nedostatečných parametrech již v dnešní době, a to bez ohledu na předpokládanou zátěž dopravy vyplývající z budoucí výstavby. Je až s podivem, že vzhledem k předpokládanému navýšení dopravy z této nové výstavby, není navrženo zkapacitnění této komunikace, a to i s ohledem na stávající cyklostezku. Požaduji ponechání využití lokality B47 jako plochy pro bydlení, a to se zajištěním dostatečného parkování a zeleně, což lze vymezit stanovením koeficientu zastavitelnosti a koeficientu zeleně v dané lokalitě.

Nesouhlasím ani s odůvodněním uvedené změny, tedy, že navrhovaná změna využití z plochy bydlení B47 na plochu obytnou městskou SM47 je zvolena s ohledem na územní souvislost a návaznost na sousední rozvojovou plochu SM16 (dle stávajícího vymezení se jedná o plochu označenou jako SO.2 16 – viz výše), jelikož se jedná o zcela odlišné podmínky v území. Vzhledem k rozsahu návrhové plochy SM16 je reálné zajistit v ní dostatečnou kapacitu dopravní obslužnosti, a to nejen napojením na stávající silnici I/49, tak zajištěním dostatečných parkovacích míst v této ploše.
K nesouhlasu s vypuštěním stávající výškové regulace – max. 6 NP sděluji, že původně dle Územního plánu Zlína byla lokalita B47 navržena jako plocha bydlení (bydlení v rodinných i bytových domech) s výškovou regulací – max. 4 NP. Změnou č. 1B Územního plánu Zlína byla tato výšková regulace upřesněna na 4 NP bez podkroví. Následně Změnou územního plánu Zlína č. 3B a 3D byla výšková regulace zástavby navýšena na 5 NP bez podkroví a Změnou č. 4A územního plánu Zlína dokonce na 6 NP bez podkroví. Stávající zástavba bytových domů v ulici Tyršova a Husova je 4–5 NP. Vypuštěním stávající výškové regulace 6 NP bez podkroví a umožnit tak novou zástavbu bez omezené výškové regulace, je vzhledem ke stávajícímu charakteru zástavby a charakteru dotčeného území nepřípustné. Jak jsem již uvedl, jedná se o doplnění zástavby směrem západním v okrajové části města, kdy by se nová výstavba měla spíše rozvolňovat, ne zahušťovat, a neměly by zde vznikat výškové dominanty, které by mj. narušily i dálkové pohledy na stávající lesní masiv a původní sady na Svárovci. Dalším důvodem je i skutečnost, že Hledinovský potok nacházející se mezi touto lokalitou a místním hřbitovem tvoří hranici „vstupní brány“ do rekreačního území nejen pro obyvatele místní části Malenovice. Nachází se zde turistická a cyklistická trasa k poutnímu místu Svatá voda, cyklotrasa směr Kvítkovice a rozsáhlá zahrádkářská osada Dlouhé hony a Kálavy.
Navrhované vypuštění výškové regulace zástavby je současně i v rozporu se stanovenými podmínkami prostorového uspořádání, včetně podmínek ochrany krajinného rázu uvedenými v textové části územního plánu v kap. F) *Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*, kde je stanoveno, že v návrhových plochách se musí zohlednit výšková hladina, charakter a struktura okolní zástavby, což je 4–5 NP.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Každá lokalita ve městě má z urbanistického hlediska svůj charakteristický význam pro rozvoj města. Je to dáno zejména polohou a svým umístěním vzhledem k okolní zástavbě. Svůj architektonický potenciál může rozvíjet jen v návaznosti na rozvojové možnosti území v dané struktuře osídlení. Pro regionální vztahy má přitom tato lokalita mimořádný význam. V lokalitě SO.2 (ve změně č. 6 označená SM) Malenovice u Zlína je vypuštěná výšková regulace zástavby – max. 6 NP bez podkroví. Jedná se o plochu umístěnou mezi komercí a stávajícím bydlením využití území určenou pro smíšenou funkci lokálního centra, která představuje vstupní bránu při příjezdu do města. Navrhovaný regulativ doplňuje textovou část územního plánu o podmínku zpracování územní studie a vyhlášení architektonické soutěže, které jsou nezbytnou podmínkou pro kvalitní rozhodování v území. Znamená to, že územní studie podrobně prověří celou plochu a tím vzniknou kvalitnější podklady pro následné územní řízení a stavební rozhodování v této důležité lokalitě pro rozvoj celého města. V těchto územně plánovacích podkladech bude rovněž posuzováno vzájemné uspořádání území, nejvhodnější výšková úroveň budoucí zástavby, jednotlivé proporce při využívání funkčních ploch, vhodný urbanistický a architektonický způsob zástavby, budoucí hustota zástavby, přiměřené množství zeleně, možnosti parkování a další podmínky důležité pro využití území. Do těchto podkladů mohou být po prověření zapracovány požadavky, které jsou obsažené v uvedených připomínkách, např. na doplnění dostatečných ploch izolační zeleně (sídelní zeleň), atd.
Přípustné je rovněž umístění veřejného občanského vybavení nadmístního významu, které rozšíří možnou nabídku staveb v této exponované části území umístěné u hlavního příjezdu do krajského města ve směru do Malenovic. Cílem je zde vytvoření reprezentativní zástavby odpovídající celorepublikovému významu Zlína.

84. Lenka Hyklová
Připomínka ze dne 14. 10. 2025

Vymezení území dotčeného připomínkou:
Ve stanovené zákonné lhůtě podávám připomínku k Návrhu změny č. 6 Územního plánu Zlína. Tímto vyjadřuji **zásadní nesouhlas** s navrženými změnami, konkrétně se týkajícími lokalit **P04 a P62** v místní části **Malenovice**.

Obsah připomínky:
Vliv na stávající zástavbu (lokality P04, P62)
Bydlím na ulici Husova 787 (bytový dům o čtyřech nadzemních podlaží) více než 20 let.
Stávající bytové domy na sídlišti (od ulice Mlýnská směrem k Husově) byly architektonicky navrženy s ohledem na vzájemné nestínění a dostatečné rozestupy.
Klidová zóna (balkóny a okna obytných jednotek — obývací pokoj, dětský pokoj) je orientována směrem do otevřeného prostoru, což se počítalo v budoucnu s naším bytovým domem.

Odůvodnění připomínky:
Navrhovaná výstavba naproti stávajícím domům by:

- **Zásadně snížila kvalitu bydlení:** Došlo by k narušení soukromí a stávajících výhledů — nová zástavba by byla umístěna přímo před okny současných bytů.
- **Zhoršila mikroklima a životní prostředí:** Další výstavba na úkor zeleně povede k neúnosnému nárůstu zpevněných ploch (beton, cesty), k problémům s parkováním a v letních měsících ke zhoršené dýchatelnosti vlivem „efektu tepelného ostrova" v husté zástavbě. A to už teď zažíváme z důvodu velkého provozu na silnici I49, který nám nejen zhoršuje kvalitu ovzduší, ale také kvůli zvýšenému hluku z důvodu nedodržování rychlosti, kterou nikdo neřeší.
- **Ignorovala původní urbanistický plán:** Původní plán pro 3. etapu sídliště počítal s případnou další zástavbou (i vyšší 6. NP) kolmo, nikoli čelně ke stávajícím objektům, čímž by se zachoval komfort bydlení. Současný návrh tuto původní koncepci ignoruje.

Nedostatek respektu k původnímu architektonickému řešení a požadavkům občanů
Oceňuji snahu města o zachování architektonické jednoty (např. nutnost schválení barev fasád či nepovolení sedlových střech na panelových domech). Očekávala bych však, že tentýž princip — **respekt k původnímu a zachování kvality prostředí** — bude uplatněn i ze strany pořizovatele územního ptánu. Současný návrh bohužel působí dojmem, že jde pouze o to, co se hodí k rychlému zastavění daných ploch.
Před šesti lety bylo díky vstřícnosti tehdejšího vedení kraje (p. Čunek) upuštěno od záměru výstavby garážového stání pro nemocnici na daném místě (P04 – DS18), což dokazuje, že se jedná o **citlivou oblast pro místní obyvatele.**

Konkrétní návrh řešení — Izolační zeleň
Již dříve jsem město žádala o vytvoření parkové plochy v této lokalitě. I nadále trvám na tom, že **největší místní část Zlína, Malenovice**, si zaslouží kvalitní a dostatečné plochy zelené, které zde rapidně ubývají ve prospěch zástavby.

Navrhuji v rámci změny Územního plánu:
- vytvoření **dostatečně široké izolační zeleně,**
- návrh jako **veřejná zeleň se zelení vzrostlou,**
- funkce **akustického i vizuálního filtru,**
- zároveň jako **rekreační zóna.**

Doplnění k návrhu:
Pás zelené, který by oddělil starou zástavbu od nové, by **vyřešil problém s tím, že největší městská část Zlína dosud nemá žádný centrální park** — především proto, že na něj dosud nebylo místo.

Zároveň by šlo o **před návrh studie pro kraj,** který by tímto krokem vyřešit jeden z dlouhodobých problémů se zelení a mohl tento pás **přírodně začlenit do nové výstavby** v dané lokalitě.

Zlín — město zeleně. To kdysi platilo. Nebylo by načase tento slogan znovu uvést do praxe?

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.
Každá lokalita ve městě má z urbanistického hlediska svůj charakteristický význam pro rozvoj města. Je to dáno zejména polohou a svým umístěním vzhledem k okolní zástavbě. Svůj architektonický potenciál může rozvíjet jen v návaznosti na rozvojové možnosti území v dané struktuře osídlení. Pro regionální vztahy má přitom tato lokalita mimořádný význam. V lokalitě SO.2 (ve změně č. 6 označená SM) Malenovice u Zlína je vypuštěná výšková regulace zástavby – max. 6 NP bez podkroví. Jedná se o plochu umístěnou mezi komercí a stávajícím bydlením využití území určenou pro smíšenou funkci lokálního centra, která představuje vstupní bránu při příjezdu do města. Navrhovaný regulativ doplňuje textovou část územního plánu o podmínku zpracování územní studie a vyhlášení architektonické soutěže, které jsou nezbytnou podmínkou pro kvalitní rozhodování v území. Znamená to, že územní studie podrobně prověří celou plochu a tím vzniknou kvalitnější podklady pro následné územní řízení a stavební rozhodování v této důležité lokalitě pro rozvoj celého města. V těchto územně plánovacích podkladech bude rovněž posuzováno vzájemné uspořádání území, nejvhodnější výšková úroveň budoucí zástavby, jednotlivé proporce při využívání funkčních ploch, vhodný urbanistický a architektonický způsob zástavby, budoucí hustota zástavby, přiměřené množství zeleně, možnosti parkování a další podmínky důležité pro využití území. Do těchto podkladů mohou být po prověření zapracovány požadavky, které jsou obsažené v uvedených připomínkách, např. na doplnění dostatečných ploch izolační zeleně (sídelní zeleň), atd.
Přípustné je rovněž umístění veřejného občanského vybavení nadmístního významu, které rozšíří možnou nabídku staveb v této exponované části území umístěné u hlavního příjezdu do krajského města ve směru do Malenovic. Cílem je zde vytvoření reprezentativní zástavby odpovídající celorepublikovému významu Zlína.

85. Odbor městské zeleně MMZ, Ing. Ivo Divoký
Připomínka ze dne 13. 10. 2025

Vymezení území dotčeného připomínkou:
Předkládaný návrh změny ÚP č. 6 předpokládá využití lesních komunikací a vyznačených stezek jako cyklistické a turistické trasy. Odbor městské zeleně Magistrátu města Zlína (dále jen OMZ MMZ) jako pověřený správce a hospodář s touto změnou **nesouhlasí.**

Obsah a odůvodnění připomínky:
Důvody:

- Provoz cyklotrialových tras vedených v lesních porostech významně snižuje schopnost lesa zadržovat vodu, což je v přímém rozporu se snahou OMZ MMZ udržet vodu v lese a minimalizovat škody ve čtvrti Letná při častých bouřích a přívalech vody
- Městské lesy na Tlusté hoře jsou častým cílem mnoha skupin veřejnosti — sportovci, houbaři, turisté, školky a školy, majitelé psů. Vybudováním cyklotrialového areálu se preferuje jedna skupina obyvatel na úkor jiných. Omezuje se tím volný pohyb návštěvníků lesa, garantovaný lesním zákonem
- Areál Tlusté hory je současně i honitbou, kde se provozuje myslivost. V současnosti činnost myslivců spočívá v hojné míře v tlumení černé zvěře. Případné umožnění pohybu cyklistů v lesních porostech mysliveckou činnost komplikuje až znemožňuje Umožnění legální jízdy na kole v porostech neosvobozuje zcela vlastníka lesních pozemků od odpovědnosti za škody na zdraví, a to i dle ustanovení občanského zákoníku ve smyslu obecné prevenční povinnosti

Návrh:
Případná změna ÚP č. 6 by měla znít následovně:

- „využití lesních komunikací a vyznačených stezek mimo lesní porosty jako cyklistické a turistické trasy“

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se vyhovuje.
Text „ – využití lesních komunikací a vyznačených stezek jako cyklistické a turistické trasy“ je z podmínek využití ploch lesních – L v kapitole F) textové části územního plánu vypuštěn.

86. Občané Letné (Ing. Eduard Kuňák, místopředseda Spolku Letná žije)
Připomínka ze dne 15.10.2025

Občané Letné se plně připojují ke stanovisku odboru městské zeleně Magistrátu města Zlína uvedeném v dopise ze dne 13.10.2025 pod čj MMZL 203827/2025 včetně zde uvedeného návrhu změny ÚP č. 6.
Toto stanovisko dokládáme některými postřehy a zkušenostmi občanů s provozováním nelegálně vybudovaných trailů na Tlusté hoře:
Příměstský les nad Letnou a nad Podhořím plní vedle hospodářské funkce také funkci rekreační. V posledních letech se vytvořily napříč lesních cest a turistických tras traily určené pro sjezdy na speciálně upravených horských kolech. Podstatou tohoto sportu je rychlý sjezd zpestřený zábavnými prvky jako jsou uměle vytvořené skoky, klopené zatáčky, boule ap., které jsou vytvořeny neoprávněným zásahem do lesa. Jejich počet a hustota velmi dramaticky narůstá. Je až s podivem, že zatím nedošlo ke střetu s běžci, chodci, nebo pejskaři či jejich psů. Při současném vývoji je to jen otázka času, kdy k tomu dojde.
Čím dál častěji dochází ke střetu těch uživatelů lesa, kteří se chovají v souladu s přírodou s bajkery, kteří jsou při sjezdu na kolech neopatrní, mnozí z nich až agresivní. Je zde totiž řada kolizních míst, jejichž nebezpečnost je daná křížením trailů vedoucích po spádnici se stávajícími lesními cestami. V těchto místech není zajištěna vzájemná viditelnost jezdce (jedoucího vysokou rychlostí) a chodce, a to až do posledního okamžiku před možným střetem. Tato místa jsou daná souběhem terénních nerovností a porostu (keř, stromy). Dochází zde čím dál častěji ke střetům bikerů a chodců — zatím jen slovním. K agresi a fyzickému střetu mnohdy moc nechybí.
Dalším problémem jsou noční sjezdy za pomoci reflektorů na helmě jezdců. Kromě zvýšeného rizika je ohrožována lesní zvěř, která se za tmy pohybuje směrem k okrajům lesa a hromadně před nimi prchá.
Aktivita bikerů vytváří neúměrné až agresivní zatěžování městské dopravy. Jednotlivci i skupinky teenagerů nasedají v různých částech města do autobusu MHD, aby mohli vysednout na zastávce U majáku, odkud sjíždějí svoje trasy směrem ke Kolibě a znemožňují tak nastupováni matkám s kočárky a invalidům — ti jsou vytěsňováni z přepravy. Soutěživější jezdci sjíždějí tuto trasu i pětkrát za odpoledne a v rámci soutěže jich také stále více přibývá.
Dalším fenoménem začíná být hromadné sjíždění tras přibližně desetičlenných skupin děti pod vedením starších bikerů. Masovost a tím i narůstající vytěsňování běžných uživatelů lesa proste nezná mezí.
Důsledkem neřízeného chování některých zpovykaných bikerů je dokonce jízda po volných travnatých plochách například pod sochou Koželuha (Pod hotelem Zlín) a dokonce i po trávníku vedle Kongresového centra.
Po velkém úsilí občanů Letné se postupně daří se přispěním odboru městské zeleně udržet maximálně dešťovou vodu v lese a přebytečnou, zejména vodu z přívalových dešťů a povodňovou vodu odvést pomoci odvodňovacích příkopů mimo obytnou zástavbu, zahrady a komunikace. I toto úsilí a nemalé finanční prostředky jsou mařeny lesními sjezdy na kolech.
Při stavbě i využívání stezek vznikají hlinitá koryta, která zabraňují vsakování vody. Voda tak z lesu rychle mizí a dochází k erozi. Některé trasy přejíždějí kolmo přes poslední záchytný příkop mezi lesem a Letnou. K ničení tohoto příkopu dochází i jízdou po úzké stezce mezi příkopem a oplocení zahrad. Navíc matky s malými dětmi a senioři musí uhýbat do příkopu.
Za zvláštní zmínku stojí oblast nad Kolibou, která je protkána hustou síti sjezdových tratí. Tyto tvoří prakticky souvislou plochu ubité lesní půdy, s vyjetými rigoly a obnaženými kořeny stromů, za které by se nemusela stydět ani stáda divokých prasat. Ta totiž poslední dobou mocně škodí v okrajových částech lesa nad Letnou i nad Podhořím. Všechno je ale relativní: v tomto porovnáni mohou občané divoká prasata z hlediska škod v lese více tolerovat; bajkeři jednoznačně devastují les více, než to

zvládne stádo divokých prasat.
Podotýkáme také, že postupné užívání zdejších trailů není záležitostí jen Zlíňáků; postupně se zde objevují i bikeři ze vzdálenějších destinací — přijíždějí sem dokonce už i Slováci. Masové využívání tak malého lesa může jen urychlovat jeho devastaci.
Podtrženo sečteno dá se říct, že devastace lesa od doby, kdy sem vstoupili první bajkeři pokračuje mílovými kroky. Toto vše probíhá doposud s podporou Rady města Zlína.
Chceme věřit, že to probíhá jen z důvodu neznalosti věci. Proto pro důkladnější poznání skutečného stavu trailů navrhujeme zdravotní procházku RMZ spolu s angažovanými občany.
Postoj Rady města může tento trend zastavit a svým rozhodnutím navracet les pro původní účel k radosti větší části občanů, kteří užívají les v souladu s lesem a přírodou. Do příštích komunálních voleb se dá mnohé napravit, nebo posunout věci k ještě větší bídě. Také je možné zvrátit pokračováni trendu (ne)pomoci Letňákům alespoň v něčem, co se za poslední 2 volební období pro Letnou (ne)udělalo.
Žádáme o uspořádání diskusního fóra ohledně řešení celé této situace, co se týká lesa a trailu. Za navrhovanou změnou územního plánu je schvalování něčeho, co nebylo občanům řádné prezentováno ani vysvětleno, o veřejné diskuzi ani nemluvě. Jde tedy vlastně o bianco vytváření něčeho, co je evidentně v konfliktu jak s Lesním zákonem, tak i se Zákonem o ochraně přírody, a kromě úzké skupiny bikerů je v konfliktu i s člověkem.
Mějme na paměti, že les kolem Tlusté hory je příliš malý na to, aby se nevytvářela obava ze vstupu do lesa. To je už teď vidět zejména u zranitelných skupin obyvatel – rodin s dětmi, děti ze školek a škol a také u seniorů. I další uživatelé lesa však mají čím dál větší obavy o svoji bezpečnost. Ať je to běhající mládež ze středních škol a sportovních klubů, hobby i profi běžců (např. slavní otec a syn Vabrouškovi), pejskaři, turisti, myslivci i houbaři.
Lidé, mějme rozum. Pěstujme si radost z pobytu a pohybu v lese — važme si lesa, udržujme les v souladu s přírodou s člověkem. Les je tou nejlepší ozdravovnou — fyzickou i psychickou.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se vyhovuje.
Text „ – využití lesních komunikací a vyznačených stezek jako cyklistické a turistické trasy“ je z podmínek využití ploch lesních – L v kapitole F) textové části územního plánu vypuštěn.

87. Myslivecký spolek Hradisko – Zlín z. s. (Josef Slezák)
Připomínka ze dne 09.10.2025

Vymezení území dotčeného připomínkou:
Náš myslivecký spolek, název honitby (Zlín – Tlustá) je nájemcem této honitby od honební společnosti HS Zlín – Tlustá která hospodaří na ploše 527 ha. Z větší části je vlastněna v lesích města Zlína a části majetku LČR Lesů České republiky. Náplň naší práce spočívá v ochraně zde vyskytující se veškeré živé lesní zvěře a dodržení jejich minimálních normovaných kmenových stavů které jsou určeny nařízením okresní mysliveckou správou. Stavy nad tuto hranici jsme nuceni odlovit z důvodů zamezení škod působící na lesních porostech a zimní přikrmování této zvěře, která se soustředí na toto předložené krmivo s pozitivním výsledkem. V městských lesích pod Tlustou horou se vyskytuje tento druh zvěře, srnec obecný a jeho pohlaví, prase divoké, zajíc polní, velmi vzácně jelen evropský, daněk skvrnitý a muflon obecný. Lesní komplex Tlustá byl vždy brán jako klidová zóna pro pěší turistiku a procházky.

Obsah a odůvodnění připomínky:

Je nutno dodržovat zákon o lesích, který stanový pohyb cyklistů po vyznačených lesních cestách. Cyklisté toto nařízení ignorují a jezdí všude tam kam se s kolem dostanou. Tím narušují klid v lesích, zvěř je ve stresu a působí škody na lesních porostech. Pohyb po lesní cestě od zimního stadionu nahoru směr cesty Majáková nebo u bunkru rovně směr Salaš, Malenovice k hradu nebo nástup u točny autobusu č. 32 směr Salaš, Malenovice, Zlín zimní stadion nebo lesní cesta Tlustá, která je využívaná. Všechny tyto cesty jsou určen pro cyklisty i pěší turisty. Nám nevadí, respektujeme je. Velmi nám vadí divoké sjezdy kolařů z kopce pod Tlustou kolem našeho krmného zařízení a nahodile stezky těchto kolařů. Velmi nás znepokojuje úmysl zřídit v lesích Města Zlína ve volných porostech různé stezky a sjezdy na kolech, kategoricky jsme proti tomuto záměru. Máme za to, že je to úlitba pro pár jednotlivců, kteří nerespektuji zákon o lesích. Náš spolek, který obhospodařuje a udržuje stavy zvěře v městských lesích platí pravidelně ročně nájem za honitbu a je nucen zvěř chránit, zamezit škodám způsobeným zvěří. Je velmi nebezpečné lovit tuto zvěř v místech, o kterých nevíme kde jezdí cyklisté. Jejich jednání se nám nelíbí už dnes, jak budou organizování, kdo je bude usměrňovat a řídit, komu se budou zodpovídat, budou platit nájem, jaké budou pravidla chodec – cyklista. To jsou otázky, na které chceme znát odpověď. Je zde střet zájmů cyklistů a myslivců, který je potřeba vyřešit ve prospěch obou. Myslivci jsou z. s. zapsaný subjekt, cyklisté, co budou kde budou zapsaní.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se vyhovuje.
Text „– využití lesních komunikací a vyznačených stezek jako cyklistické a turistické trasy“ je z podmínek využití ploch lesních

– v kapitole F) textové části územního plánu vypuštěn.

88. Ing. Lubomír Hnilica, Ph. D.
Připomínka ze dne 15.10.2025

Vymezení území dotčeného připomínkou:
Podávám tímto připomínku dle § 97 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona vůči návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína, a to ke změnové lokalitě P14 v katastrálním území Štípa. Požaduji předmětnou zastavitelnou plochu z projednávané změny územního plánu vypustit.
Obsah a Odůvodnění připomínky:

1. Rozšiřování zástavby do volné krajiny

- Lokalita P14 se nachází mimo kompaktní zastavěné území místní části Štípa a její zařazení představuje nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, která tvoří přirozený přechod mezi obytnou částí Štípy a okolní zemědělskou a lesní krajinou. Dokonce ji pořizovatel opakovaně nazývá jako **hlavní** rozvojovou plochou – tedy, kam se má nyní soustředit hlavní rozvoj celé místní části.
- Takový zásah by znamenal nevratné narušení krajinného rázu, fragmentaci území a ztrátu přírodního charakteru okolí místní části, zejména s ohledem na dominantu celé oblasti, kterou je vrchol kopce Větřák s historickým větrným mlýnem (kulturní památka rejst. č. ÚSKP 37788/7-1956). Tím dochází k porušení všeobecně platných cílů a úkolů územního plánování, které ukládají chránit krajinný ráz, přírodní hodnoty a strukturu osídlení, stejně jako principy udržitelného rozvoje. Lokalitou P14 dochází k narušení podmínek pro příznivé životní prostředí – místo aby oblast byla ponechána pro přírodu, popř. využití v zemědělství, chce ji pořizovatel trvale zastavět, což je se současným i optimální stavem v kolizi a nepřináší příznivé životní prostředí.
- Změnová lokalita P14 v navržené podobě záboru 3,01 ha je v rozporu s cíli územního plánování (zejm. § 38 odst. 4 stavebního zákona) a s úkoly územního plánování (§ 39 písm. b) a e) stavebního zákona) – není respektován zásadní požadavek na ochranu nezastavěného území a důsledné využití zastavěného území. Územní plán musí řešit nezastavěného území, nikoliv rozšíření do nezastavěných ploch, zejména pokud nebyly vyčerpány všechny možnosti ve středu (nejen) místní části Štípa. V poslední době bývá kritizován vývoj typu sídelní kaše, ke kterému zde však pořizovatel míří, místo aby mu zabraňoval.
- Odůvodnění vzniku lokality P14 je návrhu zcela obecné, nepřezkoumatelné – konstatuje, že vše splňuje, aniž by pro to uvedl přezkoumatelné důvody, resp. skutečnosti, na jejichž základě lze dané konstatovat.
- Přestože se má jednat o hlavní rozvojovou plochou nemá vícezdrojové napojení – veškerý přístup a doprava se tak realizuje výhradně po silnici III/4915, což navyšuje dopravní zátěž a negativní doprovodné jevy na sousedící pozemky. Mj. na této komunikaci, byť je to jediná spojka do centra místní části, nebyl dosud vybudován chodník – do takto nebezpečného stavu pro chodce zavádět další dopravu je nepřípustné.
- Pořizovatel protahuje novou lokalitu dokonce až k lesu, což je pro futuro kontraproduktivní, odporující zásadě prevence a opět v rozporu s ochranou příznivého životního prostředí. Výstavba rodinných či bytových domů v těsné blízkosti lesa by měla negativní vliv na mikroklima, stabilitu lesního porostu, biodiverzitu a mohla by vést i k nežádoucím kolizím s ochranným pásmem lesa (např. dopady na volný pohyb zvěře, úpravy terénu, tlak výjimky či zásahy do ochranného pásma kvůli zástavbě). Je proto nezbytné nadále zachovat dostatečný odstup zástavby od lesního porostu, a i proto vyloučit lokalitu P14 z návrhu.

2. Zábor zemědělského půdního fondu (ZPF)

- Lokalita P14 představuje zábor kvalitní zemědělské půdy, a to bez vyčerpání možností výstavby v centrální části Štípy, kde již územní plán určuje zastavitelné plochy např. plochy 337, 340 či 298.
- Tím dochází k porušení pravidel, že nové zastavitelné plochy lze vymezit pouze tehdy, pokud nejsou k dispozici jiné vhodné plochy v zastavěném území. Srov. ostatně i rozsudek NSS č.j. 5 As 373/2018–89 ve věci Spolek za zdravé životní prostředí – Vršava, z. s. vs. statutární město Zlín.
- Tento postup je tedy neekologický i nehospodárný a v rozporu s principy udržitelného rozvoje.
- Lokalita P14 se nachází na svahovitém území, odkud při přívalových deštích dochází k povrchovému odtoku a erozi zemědělské půdy. Již při současném stavu dochází ke splachům ornice na komunikaci III/4915, což ohrožuje bezpečnost dopravy – situace byla v minulosti řešena i s Městskou policií Zlín.
- Zastavění této lokality (tedy nárůst zpevněných ploch) by dále zhoršilo vsakování dešťových vod, zvýšilo odtok zpevněných ploch a prohloubilo riziko eroze, sedimentace a zaplavování nižších částí Štípy. „Z hlediska vodního zákona č. 254/2001 Sb., jehož účelem je mj. *vytvořit podmínky pro snižování nepříznivých účinků povodní*, je nutné, aby územní plán posuzoval rizika spojená s odtokem dešťových srážek, erozí a záplavami. Lokalita P14 na svahu při přívalových deštích představuje významné riziko spojená s odtokem dešťových srážek, erozí a záplavami, které je doloženo místní části Štípa, kterou navrhovatel ani zpracovatel nemají.

- Oficiální Přehled zdrojů rizik (dostupné z https://www.zlin.eu/prehled-zdroju-rizik) uvádí: „*Vznikem povodní jsou ohroženy místní části Jaroslavice, Štípa, Louky, Prštné, Lužkovice, Kostelec-Lázně, Příluky, Malenovice a obec Želechovice nad Dřevnicí*.“

3. Existence jiných vhodných pozemků pro výstavbu

- Statutární město Zlín vlastní (nejen) v katastru místní části Štípa další plochy určené platným územním plánem k výstavbě, které však dosud nebyly využity. Navíc se nachází v daleko vhodnějších lokalitách s dobrou dopravní obslužností, návaznosti na sítě technické infrastruktury, v návaznosti na zastavěné území případně v prolukách. Jedná se tedy o lokality bez nutnosti nových záborů půdního fondu, rozšiřování zástavby do volné krajiny a zatěžování lokalit bydlení přivedením nové automobilové dopravy.
- Rozšiřování zastavitelných ploch o další lokalitu (P14) je proto neodůvodněné a v rozporu s požadavky stavebního zákona na efektivní využívání území.
- Změna č. 6 územního plánu Zlín zcela nedostatečně posoudila využití již vymezených zastavitelných ploch nebo ploch přestavby (transformace) a ve vztahu k tomuto posouzení neodůvodnila nutnost vymezení nových zastavitelných ploch.

Návrh řešení

Žádám, aby:

1. lokalita P14 byla z návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína vypuštěna.
2. pořizovatel před případným zvažováním nových ploch vyhodnotil využitelnost již vymezených zastavitelných území.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce se nevyhovuje.

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV, (dále jen „MŽP“) jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu podle § 13 odst. 1 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění (dále jen „zákon“), který je příslušný podle § 17 písm. a) zákona uplatňovat stanovisko podle § 5 odst. 2 téhož zákona k územnímu plánu obce se sídlem kraje, na základě žádosti Magistrátu města Zlína, SÚP, č.j. MMZL 295390/2025 ze dne 16.12.2025 mění stanovisko čj. MZP/2025/240/2468 ze dne 15.10.2025 vydané podle § 5 odst. 2 zákona k návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína tak, že s návrhem změny č. 6 ÚP Zlína v případě plochy BI 1207 (změnová lokalita P14) souhlasí.

Dne 16.12.2025 obdrželo MŽP přípis Magistrátu města Zlína č.j. MMZL 295390/2025, v němž bylo podáno podrobnější zdůvodnění sporných návrhových ploch spolu s žádostí o přehodnocení výše citovaného stanoviska. Po prostudování předložených podkladů MŽP přistoupilo ke změně svého stanoviska u návrhových ploch BI 1207, BI 1215, BI 1153 a BI 337, a to z následujících důvodů:

V případě plochy BI 1207 (změnová lokalita P14) jde o jednu z hlavních rozvojových ploch pro bydlení této změny. Pozemky jsou téměř výhradně v majetku města. Pro stanovení podrobnější zástavby, řešení organizace infrastruktury a veřejných prostranství je zakotvena podmínka zpracování územní studie. Dotčena je půda zařazená ve IV. třídě ochrany a návrhová plocha přímo navazuje na stávající zástavbu a hlavní komunikaci. MŽP proto shledalo návrhovou plochu jako akceptovatelnou.

Na základě toho, že Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy IV, Brno, jako dotčený orgán, ve svém stanovisku č. j.: MZP/2026/240/25 Sp Sp. zn.: ZN/MZP/2025/240/325, ze dne 22.01.2026, odsouhlasilo plochu BI 1207 (změnová lokalita P14), pořizovatel požadavku na vypuštění návrhové plochy P14 nevyhovuje.

Magistrát města Zlína, odbor životního prostředí, ve svém sdělení č.j.: MMZL 205000/2025/06, ze dne 10.03.2026 k ploše P14 sděluje:

S vymezením plochy se stanovenou podmínkou pořízení územní studie obsahující podrobné regulativy pro využití území souhlasíme ze těchto podmínek:

1) Z návrhu změny bude údaj o výškové hladině zástavby, konkrétně max. 2 NP bez podkroví, úplně vypuštěn s odkazem na řešení v územní studii, kde bude výšková hladina stanovená diferencovaně v souvislosti s terénní modelací a relativní výškovou členitostí (např. zóna s max. 1 NP a podkrovím a zóna s max. 2 NP a podkrovím) anebo bude stanovena na max. 1 NP s podkrovím.

2) V rámci navazujících změn ÚP bude nově navržena koncepce uspořádání krajiny v širším kontextu řešené plochy (se zaměřením na návrh ploch krajinné zeleně v preferovaných pohledových vazbách) k eliminaci negativního dopadu na krajinný ráz potenciálně dotčeného krajinného prostoru.

Ve zpracované územní studii budou zapracovány výše uvedené požadavky. Územní studii US12 budou v plánované lokalitě P14 stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání a bude řešena dopravní obsluha a napojení technickou infrastrukturou. Územní studie US12 může stanovit i podrobné podmínky architektonického řešení jednotlivých staveb, jak je v připomínce požadováno. A následně připojit výše uvedený text s výčtem ukazatelů a okruhů problémů, které budou předmětem řešení ÚS.

K ochraně a rozvoji civilizačních, kulturních a přírodních hodnot a současně v zájmu ochrany přírodní, kulturní a historické charakteristiky dotčené oblasti a ostatní obecné územní a druhové ochrany přírody a krajiny bude dále předmětem řešení územní studie:

- etapizace změn
- půdorysné uspořádání zástavby ve variantách s návrhem velikosti pozemků (s akcentem na rozvolněnost zástavby),

- koeficient zastavění a koeficient zeleně,
- podíl veřejného prostranství včetně koncepce sídelní zeleně (k zobytnění a fragmentaci zastavitelné plochy, minimalizaci tepelného ostrova s využitím prvků modrozelené infrastruktury, zajištění dostatečného podílu propustných ploch umožňujících retenci a vsak srážkových vod a k zajištění migrační prostupnosti území a veřejné přístupnosti krajiny)
- výšková hladina zástavby,
- charakter zástavby s důrazem na tvar zastřešení a vyloučení regionálně atypických půdorysů a reflexních materiálů na obvodovém plášti a střeše budov.

89. a 89. Ing. Radek Holík, MDDr. Petra Holíková
Věcně shodné připomínky ze dne 14.10.2025

týkající se „Zastavitelné plochy BI č. 1207, změnová lokalita P14“, kde je vzhledem k rozsahu plochy požadováno zpracováni územní studie s označením US12.

Přesněji v textu Změny č. 6 Územního plánu Zlín — návrh, a to konkrétně v této pasáži:

„9.
Kapitola I)
VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

V kapitole I) se:

– v části textu, jenž se týká podmínek pro pořízení územní studie, na konec za odstavec týkající se plochy i. č. „1184“, doplňuje text v tomto znění:
„i.č.1207 – stanovit podrobnější podmínky prostorového uspořádání
– řešit dopravní obsluhu a napojení technickou infrastrukturou“

požadujeme rozšířit podmínky pro pořízení územní studie. Pro přehlednost bude tučnou kurzívou zvýrazněna naše požadovaná změna.

„9.
Kapitola I)
VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

V kapitole I) se:

- v části textu, jenž se týká podmínek pro pořízení územní studie, na konec za odstavec týkající se plochy i. č. „1184", doplňuje text v tomto znění:
„i.č.1207 - Stanovit podrobnější podmínky prostorového uspořádáni s koeficientem zastavěnosti maximálně 15%
- řešit dopravní obsluhu a napojení technickou infrastrukturou“
- **respektovat možnosti občanské vybavenosti místní části Štípa**
- **minimalizovat narušení životního prostředí celé oblasti**
- **informovat o průběhu pořízení územní studie všechny majitele dotčených pozemků a právo vyjádřit se k územní studii“**

Dále pro účely těchto připomínek jen „záměr“

Připomínkující jsou majitelé těchto nemovitých věcí:
- 445/1
- 445/6
- 445/7
- 445/9 — jehož součástí je stavba č. p. 717 — rodinný dům
- 447
- 1482/122

To vše v k. ú. Štípa, obec Zlín, vedené u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín (dále jen „**Nemovitosti**").

Připomínkující v první řadě uvádí, že s navrhovaným záměrem souhlasí, ovšem mají za to, že je třeba tento záměr regulovat. S ohledem na uvedené připomínkující odůvodňují své připomínky a navrhují požadované změny:

1) Jako majitelé dotčeného pozemku č. 1482/122 v k. ú. Štípa máme zájem o smysluplné využití lokality. Zároveň ale ctíme stávající ráz krajiny i stávající charakter zástavby. Nynější koeficient zastavěnosti u okolních pozemků se pohybuje v rozmezí 9 % až 15 %, proto požadujeme koeficient zastavěnosti na nižší hodnotě, než je běžné u nově vznikajících čtvrtí, a aby byly zohledněny urbanistické a stylové aspekty, které by mohly být narušeny velkými developerskými projekty nebo satelitními městy.

Místní část Štípa, ačkoliv je administrativně součástí statutárního města Zlína, si dodnes uchovává silný příměstský a venkovský ráz, charakterizovaný převážně individuální zástavbou s nízkou podlažností, rozlehlými pozemky a významným podílem zeleně, což odpovídá spíše obecnímu/vesnickému typu bydlení. Tento specifický ráz je třeba chránit, neboť je součástí veřejného zájmu na udržitelném rozvoji území. **Plánování rozsáhlých developerských projektů, resp. satelitního města s vysokým koeficientem zástavby v lokalitě P14 by bylo v přímém rozporu s principem proporcionality a ochrany architektonického a urbanistického rázu sídla.**

Máme za to, že je nutné, aby územní plánovací dokumentace stanovila takové podmínky využití plochy, které neohrozí její přírodní, kulturní a historickou charakteristiku. Stanovení nepřiměřeně vysokého koeficientu zástavby, odlišného od okolní zástavby, by vedlo k narušení této prostorové a funkční harmonie a snižování estetické a přírodní hodnoty území.

Z tohoto důvodu požadujeme stanovení závazného koeficientu zastavěnosti (KZ) pro rozvojovou plochu P14, a to na hodnotě odpovídající maximu stávajícího charakteru zástavby v místní části Štípa, tj. maximálně 15 %, namísto hodnot obvyklých pro standardní městské nebo sídlištní celky. Pouze takto nízká hodnota je schopna zajistit zachování urbanistické střídmosti, měřítka a stylu života obyvatel odpovídajícího venkovskému rázu místní části.

2) Občanská vybavenost místní části Štípa je již nyní plně zahlcena.

Mateřská škola Zlín, Mariánské nám. 141, je spádovou mateřskou školou nejen pro obyvatele místní části Štípa, ale i místní části Velíková. U Základní školy Zlín, Nová cesta 268, je spádová oblast ještě větší (Štípa, Velíková, Kostelec). Kapacitně jsou dnes obě instituce přeplněné.
Obdobná situace přeplněných obvodů panuje i u praktického lékaře pro dospělé a lékaře pro děti a dorost. Úplná absence zubního lékaře jen podtrhuje výše zmíněné.
Navíc na území městské části Štípa bylo v nedávné době vystavěno 30 nových bytů (ulice Zimní, datum dokončení v roce 2022) a nyní pokračuje rozšíření dané lokality o dalších 32 bytů (zdroj: bytystipa.cz). Územní plánování je povinno prověřovat a vyhodnocovat potřebu veřejné infrastruktury (zejména dopravní a technické infrastruktury a občanské vybavenosti) a navrhovat její uspořádání a rozvoj. Rozvojové záměry, které prokazatelně narušují základní životní funkce sídla a vedou k degradaci kvality života stávajících obyvatel z důvodu přetížení škol, školek a zdravotní péče, jsou v rozporu s cíli územního plánování. **S ohledem na výše zmíněné požadujeme, aby územní studie US12 zohlednila možnosti občanské vybavenosti místní části Štípa a aby tak přizpůsobila hustotu zastavěnosti v nově plánované lokalitě P14.** Případná další zástavba smí být realizována pouze tehdy, pokud je proporcionální k aktuální a plánované kapacitě veřejné infrastruktury nebo pokud je podmíněna souběžnou realizací nezbytného rozšíření této infrastruktury. V opačném případě je nutné přiměřeně snížit hustotu a intenzitu zastavěnosti v lokalitě P14.

3) Plánovaný rozsah zástavby bude mít negativní vliv na stávající faunu a flóru oblasti. V blízkosti lesa se pohybuje velké množství volně žijící zvěře, plánovaná výstavba negativně ovlivní celý stávající ekosystém.

Z uvedeného důvodu požadujeme:

- **Stanovit přísné regulační podmínky pro zeleň, a to v souladu s venkovským charakterem oblasti, s cílem minimalizovat zásah do ekosystému, zachovat maximální podíl propustných ploch a zajistit plynulý přechod mezi zastavěným územím a volnou krajinou.**
- **Vymezit a ochránit prvky územního systému ekologické stability, pokud se v blízkosti nacházejí.**

4) Nejen jako vlastníci pozemku č. 1482/122 v k.ú. Štípa, jež spadá do změnové lokality P14, ale i jako obyvatelé dotčené oblasti, chceme být informováni o průběhu příprav územní studie US12. Vzhledem k významu plánovaných změn pro naši komunitu je zásadní, abychom měli možnost se aktivně podílet na diskusích a konzultacích týkajících se budoucnosti naší oblasti a zajistit, že naše připomínky a obavy budou adekvátně zohledněny.

Požadujeme, aby pořizovatel územní studie zajistil řádné a transparentní projednání všech fází přípravy studie US12

a aby veškeré naše námitky a připomínky byly řádně vypořádány a zdůvodněny v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, které ukládá vyvážit veřejné zájmy s právy a oprávněnými zájmy vlastníků pozemků.

5) Je nutné explicitně zdůraznit, že urbanistické řešení plánované zástavby by mělo být slučitelné s venkovským/příměstským charakterem a okolní krajinnou scenerií, a to i z hlediska estetického veřejného zájmu.

Máme za to, že by mělo dojít k ochraně vizuální integrity, kdy je možné se domnívat, že masivní, vícepodlažní, nebo řadová uniformní zástavba by tvořila vizuální bariéru a necitlivou dominantu v pohledovém profilu krajiny. Tato narušení jsou v rozporu s ochranou krajinného rázu. Je nutné uvést, že okrajová část města Štípa je preferována pro individuální rodinné bydlení se zaměřením na klid, zeleň a soužití s přírodou. Projekt satelitního typu by tento životní styl nevratně degradoval a vytvořil by sociálně i funkčně izolovaný celek, který není provázán se stávající komunitou.

S ohledem na uvedené požadujeme, aby US12 stanovila závazné podmínky pro architektonické a prostorové uspořádání (např. maximální výšku staveb, minimální odstup od sousedních pozemků), které budou vycházet z převažujícího měřítka a materiálového řešení stávající zástavby (nízká podlažnost, sklonité střechy) a výslovně vyloučila uniformní a hromadné bydlení (např. bytové domy s vyšším počtem než 4 bytové jednotky).

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se částečně vyhovuje.

Ve zpracované územní studii budou zapracovány výše uvedené požadavky. Územní studii US12 budou v plánované lokalitě P14 stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání a bude řešena dopravní obsluha a napojení technickou infrastrukturou. Územní studie US12 může stanovit i podrobné podmínky architektonického řešení jednotlivých staveb, jak je v připomínce požadováno.
Při zpracování územní studie budou rovněž respektovány možnosti občanské vybavenosti v místní části Štípa, zohledněna bude také minimalizace narušení životního prostředí celé oblasti a nad rámec obsahu územní studie budou občané a majitelé dotčených pozemků informováni o průběhu pořízení územní studie.
K ochraně a rozvoji civilizačních, kulturních a přírodních hodnot a současně v zájmu ochrany přírodní, kulturní a historické charakteristiky dotčené oblasti a ostatní obecné územní a druhové ochrany přírody a krajiny bude dále předmětem řešení územní studie:

- etapizace změn
- půdorysné uspořádání zástavby ve variantách s návrhem velikosti pozemků (s akcentem na rozvolněnost zástavby),
- koeficient zastavění a koeficient zeleně,
- podíl veřejného prostranství včetně koncepce sídelní zeleně (k zobytnění a fragmentaci zastavitelné plochy, minimalizaci tepelného ostrova s využitím prvků modrozelené infrastruktury, zajištění dostatečného podílu propustných ploch umožňujících retenci a vsak srážkových vod a k zajištění migrační prostupnosti území a veřejné přístupnosti krajiny)
- výšková hladina zástavby,
- charakter zástavby s důrazem na tvar zastřešení a vyloučení regionálně atypických půdorysů a reflexních materiálů na obvodovém plášti a střeše budov.

Respektováno bude rovněž vyjádření Magistrátu města Zlína, odbor životního prostředí, který ve svém sdělení č.j.: MMZL 205000/2025/06, ze dne 10.03.2026 k ploše P14 sděluje:
S vymezením plochy se stanovenou podmínkou pořízení územní studie obsahující podrobné regulativy pro využití území souhlasíme ze těchto podmínek:
1) Z návrhu změny bude údaj o výškové hladině zástavby, konkrétně max. 2 NP bez podkroví, úplně vypuštěn s odkazem na řešení v územní studii, kde bude výšková hladina stanovená diferencovaně v souvislosti s terénní modelací a relativní výškovou členitostí (např. zóna s max. 1 NP a podkrovím a zóna s max. 2 NP a podkrovím) anebo bude stanovena na max. 1 NP s podkrovím.
2) V rámci navazujících změn ÚP bude nově navržena koncepce uspořádání krajiny v širším kontextu řešené plochy (se zaměřením na návrh ploch krajinné zeleně v preferovaných pohledových vazbách), k eliminaci negativního dopadu na krajinný ráz potenciálně dotčeného krajinného prostoru.

90. Ing. Vladimír Kudělka, Ing. Vratislava Kudělková, Ing. Tomáš Kořenek, Mgr. Markéta Kořenková, zastoupeni KORT cz

s.r.o.
Připomínka ze dne 15.10.2025

Vymezení území dotčeného připomínkou:
Text připomínky
Podáváme tímto připomínku dle § 97 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona, proti návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína, a to ke změnové lokalitě P14 v katastrálním území Štípa. Požadujeme předmětnou zastavitelnou plochu ze změny územního plánu vypustit a **pro danou oblast ponechat stávající využití.**

Obsah a Odůvodnění připomínky a vymezení území dotčeného připomínkou:
Podatelé jsou vlastníky pozemků parc. č. 449/1 a 1622/118 v k.ú. Štípa [670146], které se nacházejí v blízkosti změnové lokality P14 v k.ú. Štípa, dotčeného návrhem Změny č. 6 Územního plánu Zlína.
Podatelé nesouhlasí s odůvodněním vyhodnocení změny – žádost č. 14 ze strany návrhu na změny z podnětů města – plocha BI č. 1207, změnová lokalita P14, která zní takto:

14.	1482/120, 1482/122, 1482/123, 1482/128,1 482/129, 1482/150 v k. ú. Štípa	Změna plochy zemědělské Z na plochu smíšenou obytnou (rozsah cca 19 350 m2), zvážit vedení cyklostezky pod nově vymezenou plochu podél hranice katastru. Jako specifickou podmínku doplnit: - vstup z komunikace „Pod Větrákem“	**ZOHLEDNĚNO částečně** — viz plocha **BI č. 1207**, změnová lokalita **P14** Jde o hlavní rozvojovou plochu pro bydlení této změny, nachází se v lokalitě Pod Větrákem, mezi Štípou a Hvozdnou. Pozemky jsou téměř výhradně v majetku města. V rámci výrobních výborů byl diskutován způsob rozvoje tak, aby byl co urbanisticky nejvhodnější (zejména bez propojení s plochou SU). Vzhledem k tomu, že se jedná o rozsáhlou plochu, je ke stanovení podrobnější zástavby, řešení organizace infrastruktury a veřejných prostranství, stanovena podmínka zpracování územní studie. Plocha leží v přímé návaznosti na komunikaci III/4915 a je možné ji napojit na vodovodní a kanalizační síť, a v těsné blízkosti se nachází i plynovodní síť. Částečně je limitována ochranným pásmem lesa. Návrh v současné podobě splňuje základní požadavky a principy územního plánování, respektuje charakter okolní zástavby, nenarušuje hodnoty krajiny, navazuje na zastavěné území a zároveň nepředstavuje zábor cenných ploch zemědělského půdního fondu (ZPF) ani pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL). Pro novou zástavbu vzhledem k charakteru okolní zástavby, bude uplatněn požadavek na charakter obytné zástavby (max. 2 NP bez podkroví).

Odůvodnění vyhodnocení změny je v absolutním rozporu s odůvodněním vyhodnocení požadavku č. 49 třetích osob uvedené ve Zprávě, ke změně č. 4A – ÚZEMNÍ PLÁN ZLÍN – příloha č. 3 ze srpna 2022, se kterým se tým Ing. arch. Vladimíra Pokludy (rovněž zpracovatele návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína) vypořádal takto:

49.	***F4*** *– Mgr. Alice Fadlerová* *Prověřit změnu využití území pozemku parc. č. 1622/117 v k.ú. Štípa z plochy zemědělské Z na plochu bydlení individuálního BI za účelem výstavby rodinného domu. Jedná se rozšíření návrhové plochy BI 337.*
	NEZOHLEDNĚNO Pozemek parc. č. 1622/117 není vhodný k dalšímu rozšiřování zástavby. Jedná se o pohledově exponovanější lokalitu, rozšiřování zástavby do volné krajiny. Pozemek nenavazuje na zastavěné území (nýbrž na zastavitelnou plochu) a je výrazně limitován vedením vodovodního řádu skupinového vodovodu. Současně je pozemek z většiny situován mimo dopravně vyznačené území obce, jedná se tak i o **prodlužování průjezdního úseku komunikace III/4915**, což je nežádoucí. V platném ÚP jsou vytvořeny podmínky k oboustrannému obestavení komunikace (ideální z hlediska nároků na veřejnou infrastrukturu apod.), nicméně s dalším rozšiřováním zástavby se nepočítá.

Výše uvedený pozemek parc. 1622/117 v k.ú. Štípa se nachází v totožné části k.ú. Štípa jako změnová lokalita P14 návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína. S ohledem na krátké časové období se domníváme, že došlo k pochybení z hlediska zachování kontinuity v dané lokalitě a celého řešeného katastru Štípa. Tato zcela zásadní změna je nedostatečně odůvodněna a návrh změny je v rozporu s judikaturou. Dále se domníváme, že s ohledem na zcela rozdílné vyhodnocení požadavku v krátkém časovém období 3 let v totožné lokalitě, mohlo dojít i k pochybení proti Profesnímu a etickému řádu České komory architektů, které je zpracovatel členem. Zejména §3 odst. (1) S ohledem na morální kodex a nezávislost zpracovatele můžeme zmínit i úvodní §1 odst. (1).

Návrh změny ÚP a jeho rozpor s judikaturou:

Město nemůže v rámci svého politického rozhodnutí přetrhávat kontinuitu v dané lokalitě a zcela potlačovat právo.
„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.**

Katastr Štípa má dostatek nezastavěných ploch BI a BH v dané lokalitě – plochy zastavitelné i.č. 337, 340 a plochy rezerv i.č. 1004, 1005, 1006 (ÚP Zlín – úplné znění po vydání změny č. 4C – srpen 2024). A proto se domníváme, že tak razantní změna v trendu rozvoje daného území nemá zcela legitimní důvod.

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).

Vymezení území dotčené připomínkou

Návrh Podatelů
1) Požadujeme změnovou lokalitu P14 ze Změny č. 6 Územního plánu Zlína vypustit a pro danou oblast zachovat stávající využití.
2) Vyhotovení znaleckého posudku na odůvodnění změnové lokality P14 s ohledem na **absolutní rozpor** a legitimitu odůvodnění vyhodnocení požadavků v dané lokalitě ve velmi krátkém časovém období mezi změnami Územního plánu Zlína, případně vyjádření České komory architektů k odbornému odůvodnění změny, které je zcela bez kontinuity, dlouhodobé koncepce a v neposlední řadě i v rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV, (dále jen „MŽP“) jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu podle § 13 odst. 1 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění (dále jen „zákon“), který je příslušný podle § 17 písm. a) zákona uplatňovat stanovisko podle § 5 odst. 2 téhož zákona k územnímu plánu obce se sídlem kraje, na základě žádosti Magistrátu města Zlína, SÚP, č.j. MMZL 295390/2025 ze dne 16.12.2025 mění stanovisko čj. MZP/2025/240/2468 ze dne 15.10.2025 vydané podle § 5 odst. 2 zákona k návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína tak, že s návrhem změny č. 6 ÚP Zlína v případě plochy BI 1207 (změnová lokalita P14) souhlasí.
Dne 16.12.2025 obdrželo MŽP přípis Magistrátu města Zlína č.j. MMZL 295390/2025, v němž bylo podáno podrobnější zdůvodnění sporných návrhových ploch spolu s žádostí o přehodnocení výše citovaného stanoviska. Po prostudování předložených podkladů MŽP přistoupilo ke změně svého stanoviska u návrhových ploch BI 1207, BI 1215, BI 1153 a BI 337, a to z následujících důvodů:
V případě plochy BI 1207 (změnová lokalita **P14**) jde o jednu z hlavních rozvojových ploch pro bydlení této změny. Pozemky jsou téměř výhradně v majetku města. Pro stanovení podrobnější zástavby, řešení organizace infrastruktury a veřejných prostranství je zakotvena podmínka zpracování územní studie. Dotčena je půda zařazená ve IV. třídě ochrany a návrhová plocha přímo navazuje na stávající zástavbu a hlavní komunikaci. MŽP proto shledalo návrhovou plochu jako

akceptovatelnou.
Na základě toho, že Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy IV, Brno, jako dotčený orgán, ve svém stanovisku č. j.: MZP/2026/240/25 Sp Sp. zn.: ZN/MZP/2025/240/325, ze dne 22.01.2026, odsouhlasilo plochu BI 1207 (změnová lokalita P14), pořizovatel požadavku na vypuštění návrhové plochy P14 nevyhovuje.
V Územní studii US12 budou v plánované lokalitě **P14** stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání a bude řešena dopravní obsluha a napojení technickou infrastrukturou. Územní studie US12 může stanovit i podrobné podmínky architektonického řešení jednotlivých staveb, jak je v připomínce požadováno.
Při zpracování územní studie budou rovněž respektovány možnosti občanské vybavenosti v místní části Štípa, zohledněna bude také minimalizace narušení životního prostředí celé oblasti a nad rámec obsahu územní studie budou občané a majitelé dotčených pozemků informováni o průběhu pořízení územní studie.
K ochraně a rozvoji civilizačních, kulturních a přírodních hodnot a současně v zájmu ochrany přírodní, kulturní a historické charakteristiky dotčené oblasti a ostatní obecné územní a druhové ochrany přírody a krajiny bude dále předmětem řešení územní studie:

- etapizace změn
- půdorysné uspořádání zástavby ve variantách s návrhem velikosti pozemků (s akcentem na rozvolněnost zástavby),
- koeficient zastavění a koeficient zeleně,
- podíl veřejného prostranství včetně koncepce sídelní zeleně (k zobytnění a fragmentaci zastavitelné plochy, minimalizaci tepelného ostrova s využitím prvků modrozelené infrastruktury, zajištění dostatečného podílu propustných ploch umožňujících retenci a vsak srážkových vod a k zajištění migrační prostupnosti území a veřejné přístupnosti krajiny)
- výšková hladina zástavby,
- charakter zástavby s důrazem na tvar zastřešení a vyloučení regionálně atypických půdorysů a reflexních materiálů na obvodovém plášti a střeše budov.

Respektováno bude rovněž vyjádření Magistrátu města Zlína, odbor životního prostředí, který ve svém sdělení č.j.: MMZL 205000/2025/06, ze dne 10.03.2026 k ploše **P14** sděluje:
S vymezením plochy se stanovenou podmínkou pořízení územní studie obsahující podrobné regulativy pro využití území souhlasíme ze těchto podmínek:
1) Z návrhu změny bude údaj o výškové hladině zástavby, konkrétně max. 2 NP bez podkroví, úplně vypuštěn s odkazem na řešení v územní studii, kde bude výšková hladina stanovená diferencovaně v souvislosti s terénní modelací a relativní výškovou členitostí (např. zóna s max. 1 NP a podkrovím a zóna s max. 2 NP a podkrovím) anebo bude stanovena na max. 1 NP s podkrovím.
2) V rámci navazujících změn ÚP bude nově navržena koncepce uspořádání krajiny v širším kontextu řešené plochy (se zaměřením na návrh ploch krajinné zeleně v preferovaných pohledových vazbách) k eliminaci negativního dopadu na krajinný ráz potenciálně dotčeného krajinného prostoru.

91. RC Development, s.r.o.
Připomínka ze dne 13.10.2025

V návaznosti veřejného projednání změny č. 6 UP města Zlín dne 30.9.2025 Vás žádáme o doplnění textové části změny výškové regulace lokality BH 1150 kromě uvedených pater o absolutní hodnotu v metrech "výška dle zpracovaného projektu arch. Chládka 6 podlaží, maximálně však 25 m". Důvodem je přirozené převýšení lokality situované mezi dvě ulice s různou výškovou úrovní, a tedy rozdílné vnímání navrhovaného objektu z jednotlivých ulic.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Výšková regulace zástavby – max. 6 NP bez podkroví stanovená ve změně územního plánu je dostačujícím regulativem pro výškové a prostorové uspořádání území. Do textové části územního plánu není nutné uvádět další odkazy na konkrétní zpracované projekty a podrobnější dokumentaci.

92. Jitka a Jaromír Blahušovi, připomínka ze dne 14.10.2025

93. Lukáš Čapka, připomínka ze dne 17.10.2025

94 Lucia Čapková, připomínka ze dne 17.10.2025
95. Bc. Petr Čermák, připomínka ze dne 14.10.2025
96. Jarmila Čermáková, připomínka ze dne 14.10.2025
97. Ing. Hana Dubovecká, připomínka ze dne 13.10.2025
98. Andrej Dubovecký, připomínka ze dne 13.10.2025
99. Tomáš Fila, připomínka ze dne 14.10.2025
100. Ing. Linda Filová, připomínka ze dne 14.10.2025
101. Petr Foldyna, připomínka ze dne 13.10.2025
102. Dana Foldynová, připomínka ze dne 13.10.2025
103. Helena Hutěčková, připomínka ze dne 13.10.2025
104. Ing. Jiří Chmelař, připomínka ze dne 14.10.2025
105. Ing. Zdeňka Chmelařová, připomínka ze dne 14.10.2025
106. Petr Chromek, připomínka ze dne 13.10.2025
107. Petr Chromek (totožné s připomínkou 108), připomínka ze dne 14.10.2025
108. Jana Chromková, připomínka ze dne 13.10.2025
109. Jana Chromková (totožné s připomínkou 110), připomínka ze dne 14.10.2025
110. Josef Jeřábek, připomínka ze dne 14.10.2025
111. Jarmila Jeřábková, připomínka ze dne 14.10.2025
112. paedDr. Ivan Konečný, připomínka ze dne 13.10.2025
113. Jan Koštiál, připomínka ze dne 14.10.2025
114. Ing. Vladimír Kotek, připomínka ze dne 13.10.2025
115. Jiří Kovář, připomínka ze dne 14.10.2025
116. Kateřina Kovářová, připomínka ze dne 13.10.2025
117. Miroslav Kratochvíl, připomínka ze dne 13.10.2025
118. hana Kratochvílová, připomínka ze dne 13.10.2025
119. Ing. Marek Křupka, připomínka ze dne 13.10.2025
120. Ing. Zbyněk Křupka, připomínka ze dne 13.10.2025
121. Jana Křupková, připomínka ze dne 13.10.2025
122. Mgr. Nina Apolena Křupková, připomínka ze dne 13.10.2025
123. Zdeněk Kupčík, připomínka ze dne 13.10.2025
124. Peter Mikulec, připomínka ze dne 14.10.2025
125. Zdeněk Obrtlík, připomínka ze dne 14.10.2025
126. Robert Petrl, připomínka ze dne 13.10.2025
127. Michaela Petrlová, připomínka ze dne 13.10.2025
128. Aleš Pinkava, připomínka ze dne 16.10.2025
129. Dana Pinkavová, připomínka ze dne 16.10.2025
130. Ing. Marek Plšek, připomínka ze dne 13.10.2025
131. Monika Plšková, připomínka ze dne 13.10.2025
132. René Podrazil, připomínka ze dne 14.10.2025
133. Iva Podrazilová, připomínka ze dne 14.10.2025
134. Jarmila Podrazilová, připomínka ze dne 14.10.2025
135. Jan Polášek, připomínka ze dne 13.10.2025
136. Tomáš Polášek, připomínka ze dne 13.10.2025
137. Marie Polášková, připomínka ze dne 13.10.2025

138. Vendula Přikrylová, připomínka ze dne 14.10.2025
139. Ing. Radim Buršík, připomínka ze dne 13.10.2025
140. Eliška Pechová, připomínka ze dne 10.10.2025
141. Zuzana Cholevová, připomínka ze dne 10.10.2025
142. Ludvík Písek, připomínka ze dne 13.10.2025
143. Martina Navrátilová, připomínka ze dne 15.10.2025
144. Václav Sagánek, připomínka ze dne 13.10.2025
145. Patrik Choleva, připomínka ze dne 10.10.2025
146. MUDr. Anežka Školová, připomínka ze dne 14.10.2025
147. Václav Šťasta, připomínka ze dne 13.10.2025
148. Ing. Tomáš Šteffl, připomínka ze dne 14.10.2025
149. Jana Štefflová, připomínka ze dne 14.10.2025
150. Miroslav Štěpán, připomínka ze dne 15.10.2025
151. Jana Štěpánová, připomínka ze dne 15.10.2025
152. MUDr. Jiřina Švehláková, připomínka ze dne 13.10.2025
153. Libuše Teplincová, připomínka ze dne 13.10.2025
154. Ing. Karel Topič, připomínka ze dne 14.10.2025
155. Irena Vajdáková, připomínka ze dne 15.10.2025
156. Milan Vašíček, připomínka ze dne 14.10.2025
157. Jiří Velísek, připomínka ze dne 13.10.2025
158. Miroslava Velísková, připomínka ze dne 13.10.2025
159. Veronika Velísková, připomínka ze dne 14.10.2025
160. Ing. Jan Vrba, připomínka ze dne 13.10.2025
161. Ing. Jaromír Vrba, připomínka ze dne 13.10.2025
162. PhDr. Bronislava Vrbová, připomínka ze dne 13.10.2025
163. Ing. Kateřina Wiesnerová, připomínka ze dne 13.10.2025
164. Ing. Tomáš Wiesner, připomínka ze dne 13.10.2025
165. Ing. Vladimír Wiesner, připomínka ze dne 13.10.2025
166. PhDr. Radka Wiesnerová, připomínka ze dne 13.10.2025
167. Bc. Vendula Wiesnerová, připomínka ze dne 13.10.2025
168. Petr Zahnaš, připomínka ze dne 16.10.2025

Připomínky ze dnů 10.10.2025, 13.10.2025, 14.10.2025, 15.10.2025, 16.10.2025

Osoba uplatňující připomínky tímto uplatňuje tyto připomínky k návrhu Zrněny č. 6 Územního plánu Zlína:

Vymezení území dotčeného připomínkami:
(i) plocha i. č. 591, k.ú. Prštné, PRZV SU (dále jako „plocha 591“),
(ii) plocha i. č. 592, k.ú. Prštné, PRZV SU (dále jako „plocha 592").

Připomínky, odůvodnění připomínek
Osoba uplatňující připomínky nesouhlasí se Změnou č. 6 Územního plánu Zlína ve shora specifikovaných plochách (viz shora uvedené území dotčené připomínkami). Návrh změny č. 6 Územního plánu Zlína zahrnuje mj. (i) zrněnu výškové regulace pro plochu 591 (z původních 2 NP na 3 NP), (ii) úplné zrušení výškové regulace pro plochu 592. S takovými změnami však Osoba uplatňující připomínky nesouhlasí, a to zejm. z těchto důvodů:

1. **Nesoulad s charakterem stávající zástavby a urbanistickou koncepcí**

Předmětné území (i jeho okolí) je tvořeno nízkopodlažní rezidenční zástavbou (rodinné domy o 1–2 nadzemních podlažích). Navrhované změny, umožňující výstavbu objektů o 3 a nadzemních podlažích, absolutně nereflektují měřítko a charakter okolní existující (nízkopodlažní) zástavby a jsou v rozporu s místní urbanistickou koncepcí. Charakter stávající (i okolní) zástavby tak bude předmětnou změnou zcela narušen.

Osoba uplatňující připomínky namítá, že navrhované změny by umožnily realizaci staveb významně převyšujících výškovou hladinu okolních staveb. Již v tuto chvíli je tedy postaveno na jisto, že takovéto příp. budoucí stavby (v případě, že by došlo ke shora uvedené změně územního plánu) nejenže nebudou respektovat stávající (i okolní) existující zástavbu, ale budou nutně v rozporu s charakterem zástavby v daném území.
Umožnění nepřiměřeného navýšení výškové hladiny zástavby by znamenalo zejména zásah do soukromí přilehlých rodinných domů (narušení soukromí, zastínění, snížení kvality bydlení), snížení hodnoty (nejen tržní) nemovitostí (zejm. rodinných domů v dané lokalitě a jejím okolí), a tedy i zásah do ústavním pořádkem zaručeného práva vlastníků předmětných nemovitostí vlastnit majetek. Osoba uplatňující připomínky je přitom spolu/vlastníkem mj. těchto nemovitostí se v dotčené lokalitě (příp. jejím okolí): [•] v k.ú.[•], tzn. výše namítaný zásah do shora specifikovaných práv se i ji samotné.
Osoba uplatňující připomínky tak shrnuje, že navrhované změny nejsou v souladu s urbanistickou koncepcí města, s ochranou charakteru území s principy udržitelného rozvoje území. Zároveň Osoba uplatňující připomínky upozorňuje na skutečnost, že navrhované změny, plánování města a celkový postup pořizovatele územního plánu při změnách územního plánu jsou v rozporu se základními principy tzv. dobré správy a v rozporu s povinností postupovat s péčí řádného hospodáře (k tomu také blíže níže).

2. Riziko obcházení výškových limitů vzhledem ke konfiguraci terénu

Plocha 591 se nachází ve svahu, přičemž výšková hladina klesá (tj. terén se svažuje) od ulice Cyklistická směrem dolů. Vzhledem k tomu, že počet nadzemních podlaží staveb se posuzuje zásadně vzhledem k přirozenému terénu stavby (nejčastěji tedy vůči úrovni přilehlého terénu ulice, z níž je hlavní přístup do objektu), navrhovanými změnami vzniká riziko obcházení výškových limitů tak, že se sice bude formálně posuzovat počet nadzemních podlaží stavby ze strany ulice Cyklistická (kde bude formálně umístěn hlavní vstup do objektu), nicméně fakticky bude stavba o 1 podlaží vyšší (tedy celkově čtyřpodlažní) vzhledem z pohledu z druhé strany („odspoda“), který je výškově významně níže oproti stávající ulici Cyklistická; Osobě uplatňující připomínky je přitom známo, že je připravována výstavba (kdy existuje projektová dokumentace), která počítá dokonce s novou ulicí na spodní části plochy 591 („dole“). V případě, že by byla výstavba orientována fakticky vůči nové ulici plánované „dole“, může dojit fakticky k realizaci objektů o čtyřech nadzemních podlažích, přestože formálně půjde o třípodlažní stavbu (když bude počet podlaží posuzován formálně vzhledem k ulici Cyklistická). Navrhovaná změna tak umožňuje obcházeni územně plánovací dokumentace.

3. Nedostatečná dopravní a technická infrastruktura

Osoba uplatňující připomínky má za to, že navrhované změny nekorespondují s dopravní a technickou obslužností dané lokality. Navrhované změny umožňují (tím, že je rozvolněna či zcela vypuštěna regulace zástavby) výstavbu v takovém rozsahu, že počet osob obývajících danou lokalitu může radikálně stoupnout (vč. vysokokapacitní bytové výstavby). Tomu však nekoresponduje dopravní ani infrastrukturní napojení lokality, když zejm.:

a) pokud jde o dopravní napojení, pak (i) ulice Cyklistická je cyklostezkou se zákazem vjezdu motorových vozidel a kapacitně ani technicky nesplňuje parametry pro dopravní napojení nové zástavby dle stavebně právních předpisů, (ii) ulice K Rybníkům kapacitně nesplňuje parametry pro dopravní napojení nové zástavby,
b) pokud jde o infrastrukturní napojení, v lokalitě je nedostatečná kapacita kanalizační a další technické infrastruktury, která neumožňuje navýšení počtu obyvatel v rozsahu, který by navrhované změny umožnily.

Relevantnost této připomínky přitom radikálně stoupá na významu s ohledem na konkrétní již připravený stavební záměr Statutárního města Zlína jakožto vlastníka pozemků, jež jsou dotčené plochou 591 a plochou 592 (a zároveň jehož magistrát je samotným pořizovatelem Změny č. 6 Územního plánu Zlína) označovaný jako „příprava projektu nájemního bydlení v lokalitě Zlín, Prštné – ul. Cyklistická“ či „projekt Cyklistická“ (dále také jako „projekt Cyklistická“), který je nepochybně způsobilý naplnit shora uvedené predikce — blíže k tomu viz bod 4. níže těchto připomínek.

4. Neodůvodněnost navržených změn, kontext navazujících záměrů města a zjevná účelovost navržených změn

Z ust. § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád vyplývá, že opatření obecné povahy, a tedy i jakákoli změna územního plánu, musí obsahovat odůvodnění. Toto odůvodnění pak dle Nejvyššího správního soudu má vyhovovat nárokům kladeným na odůvodnění správního rozhodnutí, a měly být v něm být obsaženy zejm. důvody, pro které bylo vydáno, uvedeny podklady,

z nichž bylo vycházeno a v neposlední řadě by v něm měly být uvedeny úvahy, kterými se město řídilo pro vyhodnocení podkladů a výkladů právních předpisů. Osoba uplatňující připomínky namítá, že návrh změny č. 6 územního plénu Zlína takto řádně odůvodněn není, resp. co se týče odůvodnění pro navrhovanou (i) změnu výškové regulace pro plochu 591 (z 2 NP na 3 NP), ani navrhované (ii) úplné zrušení výškové regulace pro plochu 592. A to zejména pokud jde o vztah k veřejnému zájmu, urbanistické koncepci a ochraně charakteru území. Osoba uplatňující připomínky má proto za to, že absence řádného odůvodnění navrhovaných změn je v rozporu s právními předpisy.

Osoba uplatňující připomínky přitom zdůrazňuje, že ani ze Zprávy o uplatňování stávajícího územního plánu Zlína není obsaženo ničeho o potřebě navrhovaných změn.

Osobě uplatňující připomínky je přitom známo, že Statutární město Zlín (jehož magistrát je pořizovatelem Změny č. 6 Územního plánu Zlína) připravuje jako stavebník a investor stavební záměr nazvaný projekt Cyklistická (k tomu viz shora), který spočívá výstavbě třípodlažních bytových domů na ploše 591, o kterém Statutární město Zlín dosud
tvrdilo, že je v souladu se stávajícím Územním plánem Zlína (tedy ve znění před navrhovanou Změnou č. 6). I ze shora uvedeného je přitom zřejmé, že chystaný záměr v souladu se stávajícím Územním plánem Zlína není, když jej zjevně pokud jde o počet nadzemních podlaží obchází — blíže k tomu viz bod 2. shora těchto připomínek. Osoba uplatňující připomínky má přitom za to, že Statutární město Zlín si tento problém uvědomilo, a navrhovanou Změnou č. 6 Územního plánu Zlína se snaží zjevně účelově „napasovat“ územní plán připravovanému stavebnímu záměru. Osoba uplatňující připomínky je tak pevně přesvědčena o tom, že navrhované změny jsou zcela účelové, „šité na míru“ a mají sloužit výlučně „jednoúčelově" realizaci chystaného stavebního záměru — projektu Cyklistická
(kdy stavebníkem a investorem plánového stavebního záměru je Statutární město Zlín, jehož magistrát je pořizovatelem Změny č. 6 Územního plánu Zlína) a odstranit vzniklý rozpor chystaného záměru (který je již vyprojektován) se stávajícím Územním plánem Zlína. Takový postup je přitom nesprávný, zcela v rozporu se smyslem a účelem územního plánování, jakož i s požadavky na transparentnost a předvídatelnost územního plánování (a souvisejících procesů).

Ze shora uvedeného je jednoznačně zřejmé, že navrhované změny jsou účelově směřovány k umožnění Statutárním městem Zlín (jehož magistrát je pořizovatelem Zrněny č. 6 Územního plánu Zlína) chystané konkrétní výstavby, nikoli k naplnění obecné koncepce rozvoje města. Takový postup však je v příkrém v rozporu s principem nestranností a rovného přístupu k vlastníkům sousedních nemovitostí, s principy dobré správy a s účelem územního plánování, který má sledovat veřejný, nikoli individuální zájem.

Závěr:
Osoba uplatňující připomínky má za to, že (shora uvedené) připomínky jsou důvodné, a požaduje proto, aby jim bylo zcela vyhověno a aby z návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína byla/o vypuštěno (I) změna výškové regulace pro plochu 591 (z původních 2 NP na 3 NP), (II) zrušení výškové regulace pro plochu 592, tzn. aby platný Územní plán Zlína v uvedených plochách zůstal beze změn.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Připomínka se týká ploch č. 591, č. 592, k.ú. Prštné.
V navržené změně č. 6 územního plánu se mění výšková regulace zástavby – z max. 2 NP na max. 3 NP. Tento regulativ umožní další územní rozvoj této dané lokality. Z hlediska urbanistické koncepce a rozvoje města i jeho místních částí je žádoucí, aby se podporovalo cenově dostupné bydlení pro mladé rodiny, a byly vytvořeny vhodné podmínky pro startovací bydlení pro nájemníky. I když celý Zlínský kraj čelí vylidňování, tak ve Zlíně je možné pozorovat rostoucí poptávku po dostupném bydlení. Statutární město Zlín chystá oživení svých pozemků v lokalitě Prštné. Nedostatek vhodných bytů na trhů a rostoucí ceny bydlení je možné vylepšovat a podporovat právě tímto způsobem. Podle dostupných podkladů se dokončená prověřovací studie se zaměřuje na výstavbu bytových domů pro mladé rodiny. Konkrétně se jedná o ulici Cyklistická, kde je vyčleněno celkem 4.863 m^2 plochy a budoucí zastavěná část má být velká 1.071 m^2. Rada města Zlína odsouhlasila tvorbu projektové dokumentace pro tento záměr, přičemž její financování by mohla pokrýt dotace. V Cyklistické ulici se předpokládá vznik tří menších bytových domů, které nabídnou celkem 26 bytových jednotek, z nichž je 18 bytů s dispozicí 2+KK a 8 bytů s dispozicí 3+KK. Navrhovaný způsob třípodlažní bytové zástavby přitom nenarušuje klidový urbanistický charakter území. Navýšení staveb pro bydlení o 1 nadzemní podlaží je pro tuto lokalitu vhodné a z hlediska výškové úrovně stávající zástavby možné.

169. Dalibor Gerych, připomínka ze dne 14.10.2025
170. Anna Gerychová, připomínka ze dne 14.10.2025
Připomínky ze dne 14. 10. 2025

Osoba uplatňující připomínky tímto uplatňuje tyto připomínky k návrhu Zrněny č. 6 Územního plánu Zlína:

Vymezení území dotčeného připomínkami:
(iii) plocha i. č. 591, k.ú. Prštné, PRZV SU (dále jako „plocha 591“),
(iv) plocha i. č. 592, k.ú. Prštné, PRZV SU (dále jako „plocha 592").
Připomínky, odůvodnění připomínek
Osoba uplatňující připomínky nesouhlasí se Změnou č. 6 Územního plánu Zlína ve shora specifikovaných plochách (viz shora uvedené území dotčené připomínkami). Návrh změny č. 6 Územního plánu Zlína zahrnuje mj. (i) zrněnu výškové regulace pro plochu 591 (z původních 2 NP na 3 NP), (ii) úplné zrušení výškové regulace pro plochu 592. S takovými změnami však Osoba uplatňující připomínky nesouhlasí, a to zejm. z těchto důvodů:

5. Nesoulad s charakterem stávající zástavby a urbanistickou koncepcí

Předmětné území (i jeho okolí) je tvořeno nízkopodlažní rezidenční zástavbou (rodinné domy o 1-2 nadzemních podlažích). Navrhované změny, umožňující výstavbu objektů o 3 a nadzemních podlažích, absolutně nereflektují měřítko a charakter okolní existující (nízkopodlažní) zástavby a jsou v rozporu s místní urbanistickou koncepcí. Charakter stávající (i okolní) zástavby tak bude předmětnou změnou zcela narušen.
Osoba uplatňující připomínky namítá, že navrhované změny by umožnily realizaci staveb významně převyšujících výškovou hladinu okolních staveb. Již v tuto chvíli je tedy postaveno na jisto, že takovéto příp. budoucí stavby (v případě, že by došlo ke shora uvedené změně územního plánu) nejenže nebudou respektovat stávající (i okolní) existující zástavbu, ale budou nutně v rozporu s charakterem zástavby v daném území.
Umožnění nepřiměřeného navýšení výškové hladiny zástavby by znamenalo zejména zásah do soukromí přilehlých rodinných domů (narušení soukromí, zastínění, snížení kvality bydlení), snížení hodnoty (nejen tržní) nemovitostí (zejm. rodinných domů v dané lokalitě a jejím okolí), a tedy i zásah do ústavním pořádkem zaručeného práva vlastníků předmětných nemovitostí vlastnit majetek. Osoba uplatňující připomínky je přitom spolu/vlastníkem mj. těchto nemovitostí se v dotčené lokalitě (příp. jejím okolí): [•] v k.ú.[•], tzn. výše namítaný zásah do shora specifikovaných práv se i ji samotné.
Osoba uplatňující připomínky tak shrnuje, že navrhované změny nejsou v souladu s urbanistickou koncepcí města, s ochranou charakteru území s principy udržitelného rozvoje území. Zároveň Osoba uplatňující připomínky upozorňuje na skutečnost, že navrhované změny, plánování města a celkový postup pořizovatele územního plánu při změnách územního plánu jsou v rozporu se základními principy tzv. dobré správy a v rozporu s povinností postupovat s péčí řádného hospodáře (k tomu také blíže níže).

6. Riziko obcházení výškových limitů vzhledem ke konfiguraci terénu

Plocha 591 se nachází ve svahu, přičemž výšková hladina klesá (tj. terén se svažuje) od ulice Cyklistická směrem dolů. Vzhledem k tomu, že počet nadzemních podlaží staveb se posuzuje zásadně vzhledem k přirozenému terénu stavby (nejčastěji tedy vůči úrovni přilehlého terénu ulice, z níž je hlavní přístup do objektu), navrhovanými změnami vzniká riziko obcházení výškových limitů tak, že se sice bude formálně posuzovat počet nadzemních podlaží stavby ze strany ulice Cyklistická (kde bude formálně umístěn hlavní vstup do objektu), nicméně fakticky bude stavba o 1 podlaží vyšší (tedy celkově čtyřpodlažní) vzhledem z pohledu z druhé strany („odspoda“), který je výškově významně níže oproti stávající ulici Cyklistická; Osobě uplatňující připomínky je přitom známo, že je připravována výstavba (kdy existuje projektová dokumentace), která počítá dokonce s novou ulicí na spodní části plochy 591 („dole“). V případě, že by byla výstavba orientována fakticky vůči nové ulici plánované „dole“, může dojit fakticky k realizaci objektů o čtyřech nadzemních podlažích, přestože formálně půjde o třípodlažní stavbu (když bude počet podlaží posuzován formálně vzhledem k ulici Cyklistická). Navrhovaná změna tak umožňuje obcházeni územně plánovací dokumentace.

7. Nedostatečná dopravní a technická infrastruktura

Osoba uplatňující připomínky má za to, že navrhované změny nekorespondují s dopravní a technickou obslužností dané lokality. Navrhované změny umožňují (tím, že je rozvolněna či zcela vypuštěna regulace zástavby) výstavbu v takovém rozsahu, že počet osob obývajících danou lokalitu může radikálně stoupnout (vč. vysokokapacitní bytové výstavby). Tomu však nekoresponduje dopravní ani infrastrukturní napojení lokality, když zejm.:

c) pokud jde o dopravní napojení, pak (i) ulice Cyklistická je cyklostezkou se zákazem vjezdu motorových vozidel a kapacitně ani technicky nesplňuje parametry pro dopravní napojení nové zástavby dle stavebně právních předpisů, (ii) ulice K Rybníkům kapacitně nesplňuje parametry pro dopravní napojení nové zástavby,
d) pokud jde o infrastrukturní napojení, v lokalitě je nedostatečná kapacita kanalizační a další technické infrastruktury, která neumožňuje navýšení počtu obyvatel v rozsahu, který by navrhované změny umožnily.

Relevantnost této připomínky přitom radikálně stoupá na významu s ohledem na konkrétní již připravený stavební záměr Statutárního města Zlína jakožto vlastníka pozemků, jež jsou dotčené plochou 591 a plochou 592 (a zároveň jehož magistrát je samotným pořizovatelem Změny č. 6 Územního plánu Zlína) označovaný jako „příprava projektu nájemního bydlení v lokalitě Zlín, Prštné – ul. Cyklistická“ či „projekt Cyklistická“ (dále také jako „projekt Cyklistická“), který je nepochybně způsobilý naplnit shora uvedené predikce — blíže k tomu viz bod 4. níže těchto připomínek.

8. Neodůvodněnost navržených změn, kontext navazujících záměrů města a zjevná účelovost navržených změn

Z ust. § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád vyplývá, že opatření obecné povahy, a tedy i jakákoli změna územního plánu, musí obsahovat odůvodnění. Toto odůvodnění pak dle Nejvyššího správního soudu má vyhovovat nárokům kladeným na odůvodnění správního rozhodnutí, a měly být v něm být obsaženy zejm. důvody, pro které bylo vydáno, uvedeny podklady, z nichž bylo vycházeno a v neposlední řadě by v něm měly být uvedeny úvahy, kterými se město řídilo pro vyhodnocení podkladů a výkladů právních předpisů. Osoba uplatňující připomínky namítá, že návrh změny č. 6 územního plénu Zlína takto řádně odůvodněn není, resp. co se týče odůvodnění pro navrhovanou (i) změnu výškové regulace pro plochu 591 (z 2 NP na 3 NP), ani navrhované (ii) úplné zrušení výškové regulace pro plochu 592. A to zejména pokud jde o vztah k veřejnému zájmu, urbanistické koncepci a ochraně charakteru území. Osoba uplatňující připomínky má proto za to, že absence řádného odůvodnění navrhovaných změn je v rozporu s právními předpisy.

Osoba uplatňující připomínky přitom zdůrazňuje, že ani ze Zprávy o uplatňování stávajícího územního plánu Zlína není obsaženo ničeho o potřebě navrhovaných změn.

Osobě uplatňující připomínky je přitom známo, že Statutární město Zlín (jehož magistrát je pořizovatelem Změny č. 6 Územního plánu Zlína) připravuje jako stavebník a investor stavební záměr nazvaný projekt Cyklistická (k tomu viz shora), který spočívá výstavbě třípodlažních bytových domů na ploše 591, o kterém Statutární město Zlín dosud tvrdilo, že je v souladu se stávajícím Územním plánem Zlína (tedy ve znění před navrhovanou Změnou č. 6). I ze shora uvedeného je přitom zřejmé, že chystaný záměr v souladu se stávajícím Územním plánem Zlína není, když jej zjevně pokud jde o počet nadzemních podlaží obchází — blíže k tomu viz bod 2. shora těchto připomínek. Osoba uplatňující připomínky má přitom za to, že Statutární město Zlín si tento problém uvědomilo, a navrhovanou Změnou č. 6 Územního plánu Zlína se snaží zjevně účelově „napasovat“ územní plán připravovanému stavebnímu záměru. Osoba uplatňující připomínky je tak pevně přesvědčena o tom, že navrhované změny jsou zcela účelové, „šité na míru“ a mají sloužit výlučně „jednoúčelově" realizaci chystaného stavebního záměru — projektu Cyklistická.

Závěr:
Osoba uplatňující připomínky má za to, že (shora uvedené) připomínky jsou důvodné, a požaduje proto, aby jim bylo zcela vyhověno a aby z návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína byla/o vypuštěno (i) změna výškové regulace pro plochu 591 (z původních 2 NP na 3 NP), (ii) zrušení výškové regulace pro plochu 592, tzn. aby platný Územní plán Zlína v uvedených plochách zůstal beze změn.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Připomínka se týká ploch č. 591, č. 592, k.ú. Prštné.
V navržené změně č. 6 územního plánu se mění výšková regulace zástavby – z max. 2 NP na max. 3 NP. Tento regulativ umožní další územní rozvoj této dané lokality. Z hlediska urbanistické koncepce a rozvoje města i jeho místních částí je žádoucí, aby se podporovalo cenově dostupné bydlení pro mladé rodiny, a byly vytvořeny vhodné podmínky pro startovací bydlení pro nájemníky. I když celý Zlínský kraj čelí vylidňování, tak ve Zlíně je možné pozorovat rostoucí poptávku po dostupném bydlení. Statutární město Zlín chystá oživení svých pozemků v lokalitě Prštné. Nedostatek vhodných bytů na trhů a rostoucí ceny bydlení je možné vylepšovat a podporovat právě tímto způsobem. Podle dostupných podkladů se dokončená prověřovací studie

se zaměřuje na výstavbu bytových domů pro mladé rodiny. Konkrétně se jedná o ulici Cyklistická, kde je vyčleněno celkem 4.863 m^2 plochy a budoucí zastavěná část má být velká 1.071 m^2. Rada města Zlína odsouhlasila tvorbu projektové dokumentace pro tento záměr, přičemž její financování by mohla pokrýt dotace. V Cyklistické ulici se předpokládá vznik tří menších bytových domů, které nabídnou celkem 26 bytových jednotek, z nichž je 18 bytů s dispozicí 2+KK a 8 bytů s dispozicí 3+KK. Navrhovaný způsob třípodlažní bytové zástavby přitom nenarušuje klidový urbanistický charakter území. Navýšení staveb pro bydlení o 1 nadzemní podlaží je pro tuto lokalitu vhodné a z hlediska výškové úrovně stávající zástavby možné.

171. Ondřej Ševeček

Připomínka ze dne 13. 10. 2025

Osoba uplatňující připomínky tímto uplatňuje tyto připomínky k návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína:

Vymezení území dotčeného připomínkami:

(i) plocha č. 591, k. ú. Prštné, PRZV SU (dále jako „plocha 591“),
(ii) plocha č. 592, k. ú. Prštné, PRZV SU (dále jako „plocha 592“).

Obsah a odůvodnění připomínek:

Osoba uplatňující připomínky nesouhlasí se Změnou č. 6 Územního plánu Zlína ve shora specifikovaných plochách. Návrh Změny č. 6 Územního plánu Zlína zahrnuje mimo jiné: (i) změnu výškové regulace pro plochu 591 (z původních 2 NP na 3 NP) a (ii) úplné zrušení výškové regulace pro plochu 592. S takovými změnami však Osoba uplatňující připomínky nesouhlasí, a to zejména z těchto důvodů:

1. Nesoulad s charakterem stávající zástavby a urbanistickou koncepcí

Jsem vlastníkem rodinného domu na adrese U Sokolovny 130, Zlín, nacházejícího se v blízkosti dotčené plochy. Navrhované změny by zasáhly do regulace a územního plánu našeho sousedství, změnily jeho charakter a mohly by snížit kvalitu bydlení v naší čtvrti a hodnotu nemovitostí v okolí.

2. Riziko obcházení výškových limitů vzhledem ke konfiguraci terénu

Plocha 591 se nachází ve svahu klesajícím od ulice Cyklistická směrem dolů. Počet nadzemních podlaží se posuzuje vzhledem k přirozenému terénu stavby, což vytváří riziko obcházení
výškových limitů. Formálně může být stavba posuzována jako třípodlažní ze strany ulice Cyklistická, avšak z opačné (nižší) strany bude fakticky čtyřpodlažní. Je známo, že se připravuje výstavba s novou komunikací v dolní části plochy 591. Pokud by se stavby orientovaly na tuto novou ulici, mohlo by dojít k realizaci objektů o čtyřech nadzemních podlažích, přestože formálně půjde o třípodlažní stavby. Navrhovaná změna tak umožňuje obcházení územně plánovací dokumentace.

3. Nedostatečná dopravní a technická infrastruktura

Navrhované změny nekorespondují s dopravní a technickou obslužností dané lokality. Rozvolnění či zrušení výškové regulace může vést k výraznému nárůstu počtu obyvatel, což neodpovídá kapacitě dopravní a technické infrastruktury. a) Ulice Cyklistická je cyklostezkou se zákazem vjezdu motorových vozidel a nesplňuje parametry pro dopravní napojení nové zástavby. b) Ulice K Rybníkům kapacitně nevyhovuje pro dopravní napojení nové zástavby. c) Kanalizační síť a další infrastruktura nemají dostatečnou kapacitu pro navýšení počtu obyvatel. Tyto problémy jsou obzvlášť významné vzhledem k připravovanému záměru Statutárního města Zlína („projekt Cyklistická“), který se týká stejných ploch a může všechny uvedené problémy prohloubit.

4. Neodůvodněnost navržených změn a zjevná účelovost

Podle § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, musí každé opatření obecné povahy, tedy i změna územního plánu, obsahovat řádné odůvodnění. Návrh Změny č. 6 takové odůvodnění neobsahuje, zejména pokud jde o veřejný zájem, urbanistickou koncepci a ochranu charakteru území. Ani Zpráva o uplatňování Územního plánu Zlína neuvádí potřebu těchto změn. Je zřejmé, že změny mají účelově umožnit realizaci projektu „Cyklistická“, jehož investorem je Statutární město Zlín, které je zároveň pořizovatelem Změny č. 6. Tímto postupem město fakticky přizpůsobuje územní plán svému vlastnímu stavebnímu záměru, což je v rozporu s principem nestrannosti, transparentnosti a s veřejným zájmem.

Závěr

Na základě výše uvedeného žádám, aby návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína nebylo v uvedených částech vyhověno a aby: – zůstala zachována výšková regulace 2 NP pro plochu 591, – nebyla zrušena výšková regulace pro plochu 592. Tím by byl zachován platný Územní plán Zlína v této části beze změn.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Připomínka se týká ploch č. 591, č. 592, k.ú. Prštné.
V navržené změně č. 6 územního plánu se mění výšková regulace zástavby – z max. 2 NP na max. 3 NP. Tento regulativ umožní další územní rozvoj této dané lokality. Z hlediska urbanistické koncepce a rozvoje města i jeho místních částí je žádoucí, aby se podporovalo cenově dostupné bydlení pro mladé rodiny, a byly vytvořeny vhodné podmínky pro startovací bydlení pro nájemníky. I když celý Zlínský kraj čelí vylidňování, tak ve Zlíně je možné pozorovat rostoucí poptávku po dostupném bydlení. Statutární město Zlín chystá oživení svých pozemků v lokalitě Prštné. Nedostatek vhodných bytů na trhů a rostoucí ceny bydlení je možné vylepšovat a podporovat právě tímto způsobem. Podle dostupných podkladů se dokončená prověřovací studie se zaměřuje na výstavbu bytových domů pro mladé rodiny. Konkrétně se jedná o ulici Cyklistická, kde je vyčleněno celkem 4.863 m^2 plochy a budoucí zastavěná část má být velká 1.071 m^2. Rada města Zlína odsouhlasila tvorbu projektové dokumentace pro tento záměr, přičemž její financování by mohla pokrýt dotace. V Cyklistické ulici se předpokládá vznik tří menších bytových domů, které nabídnou celkem 26 bytových jednotek, z nichž je 18 bytů s dispozicí 2+KK a 8 bytů s dispozicí 3+KK. Navrhovaný způsob třípodlažní bytové zástavby přitom nenarušuje klidový urbanistický charakter území. Navýšení staveb pro bydlení o 1 nadzemní podlaží je pro tuto lokalitu vhodné a z hlediska výškové úrovně stávající zástavby možné.

172. Ing. Jiří Galečka
Připomínka ze dne 13. 10. 2025

Osoba uplatňující připomínky mto uplatňuje tyto připomínky k návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína:

Vymezení území dotčeného připomínkami:
(i) plocha i. č. 591, k.ú. Prštné, PRZV SU (dále jako „**plocha 591**“),
(ii) plocha i. č. 592, k.ú. Prštné, PRZV SU (dále jako „**plocha 592**“).

Obsah a odůvodnění připomínek:
Osoba uplatňující připomínky nesouhlasí se Změnou č. 6 Územního plánu Zlína ve shora specifikovaných plochách (viz shora uvedené území dotčené připomínkami). Návrh změny č. 6 Územního plánu Zlína zahrnuje mj.
(i) změnu výškové regulace pro plochu 591 (z původních 2 NP na 3 NP),
(ii) úplné zrušení výškové regulace pro plochu 592.
S takovými změnami však Osoba uplatňující připomínky nesouhlasí, a to zejm. z těchto důvodů:

1. Nesoulad s charakterem stávající zástavby a urbanistickou koncepcí

Předmětné území (jeho okolí v lokalitě Prštné) je tvořeno nízkopodlažní rezidenční zástavbou (rodinné domy o 1–2 nadzemních podlažích). Navrhované změny, umožňující výstavbu objektů o 3 a více nadzemních podlažích, absolutně nereflektují měřítko a charakter okolní existující (nízkopodlažní) zástavby a jsou v rozporu s místní urbanistickou koncepcí. Charakter stávající okolní zástavby tak bude předmětnou změnou zcela narušen.

Osoba uplatňující připomínky namítá, že navrhované změny by umožnily realizaci staveb významně převyšujících výškovou hladinu okolních staveb. Navrhovanou změnou by bylo s jistotou umožněno, že budoucí stavby (v případě, že by došlo ke shora uvedené změně územního plánu) nejenže nebudou respektovat stávající okolní existující zástavbu, ale budou nutně v rozporu s charakterem zástavby v daném území.

Umožnění nepřiměřeného navýšení výškové hladiny zástavby na 3 NP by znamenalo zejména zásah do soukromí obyvatel přilehlých rodinných domů (narušení soukromí, zastínění, snížení kvality bydlení), snížení hodnoty (nejen tržní) nemovitostí (zejm. rodinných domů v dané lokalitě a jejím okolí), a tedy i zásah do ústavním pořádkem zaručeného práva vlastníků předmětných nemovitostí vlastnit majetek.

Navýšení zástavby na 3 NP není možné akceptovat, jak ostatně uvádí i konstantní judikatura Nejvyššího správního soudu ČR, konkrétně pak např. rozsudek NSS ze dne 17.12.2013, č.j. 4 As 126/2013-37, dle kterého platí, že: „*obecně lze akceptovat stavbu nebo změnu stavby, která jako taková není způsobilá změnit urbanistický a architektonický charakter prostředí ani podstatným způsobem narušit pohodu bydlení a zdravé životní prostředí sousedů*“.

Nad rámec výše uvedeného je třeba uvést, že je nutné posuzovat i snížení pohody bydlení v okolních nemovitostech, a to i v případě, kdy jsou dodržena ustanovení obecných právních předpisů, neboť jejich dodržení automaticky neznamená, že realizací stavebního záměru nemůže dojít ke snížení pohody bydlení. K tomu viz např. rozsudek NSS ze dne 13.9.2018, č.j. 5 As 91/2017–63, dle kterého platí, že: *„skutečnost, že jsou dodržena ustanovení obecně závazných právních předpisů (např. týkající se limitu hluku, odstupových vzdáleností atp.) ještě nutně nemusí znamenat, že je splněn také požadavek na pohodu bydlení".*

Osoba uplatňující připomínky je vlastníkem této nemovitosti nacházejících se v dotčené lokalitě (příp. jejím okolí): rodinný dům K Rybníkům 552 v k.ú. Prštné, tzn. výše namítaný zásah do shora specifikovaných práv se přímo týká i jí samotné.

Osoba uplatňující připomínky tak shrnuje, že navrhované změny nejsou v souladu s urbanistickou koncepcí města, s ochranou charakteru území ani s principy udržitelného rozvoje území. Zároveň Osoba uplatňující připomínky upozorňuje na skutečnost, že navrhované změny, plánování města a celkový postup pořizovatele územního plánu při změnách územního plánu jsou v rozporu se základními principy tzv. dobré správy a v rozporu s povinností postupovat s péčí řádného hospodáře (k tomu také blíže níže).

2. Riziko obcházení výškových limitů vzhledem ke konfiguraci terénu – připravený projekt bytových domů nájemního bydlení

Statutární město Zlín (jehož magistrát je pořizovatelem Změny č. 6 Územního plánu Zlína) připravuje jako investor a stavebník stavební záměr nazvaný „projekt Cyklistická" na plochách 591 a 592 (dále také jako „**projekt Cyklistická**"), který je od prosince 2024 ve fázi prověřovací studie.
Plocha 591 se nachází ve svahu, přičemž výšková hladina klesá (tj. terén se svažuje) od ulice *Cyklistická* směrem dolů k ulici *K Rybníkům*. Počet nadzemních podlaží staveb se posuzuje zásadně vzhledem k přirozenému terénu stavby (nejčastěji tedy vůči úrovni přilehlého terénu nebo ulice, z níž je hlavní přístup do objektu, což je v tomto případě ulice *K Rybníkům*). Navrhovanými změnami vzniká riziko obcházení výškových limitů tak, že se sice bude formálně posuzovat počet nadzemních podlaží stavby ze strany ulice *Cyklistická* (kde bude v případě prověřovací studie formálně umístěn také vstup do objektu), nicméně fakticky bude navrhovaná stavba vyšší než je výšková regulace, vzhledem z pohledu ze strany „odspoda" z ulice *K Rybníkům*, kde bude fakticky průčelí stavby i hlavní vstup do objektu, který je výškově významně níže oproti stávající ulici *Cyklistická.*
Osobě uplatňující připomínky je známo, že je připravována výstavba (kdy již existuje prověřovací studie od 12/2024, revize 3/2025), která počítá s prodloužením ulice *K Rybníkům* na plochu 591. Výstavba má být orientována fakticky vůči prodloužené ulici *K Rybníkům*, může tak dojít k realizaci objektů až o čtyřech nadzemních podlažích, přestože formálně půjde o třípodlažní stavbu (když bude počet podlaží posuzován účelově formálně vzhledem k ulici *Cyklistická*). Navrhované změny tak umožňují obcházení územně plánovací dokumentace.

3. Nedostatečná dopravní a technická infrastruktura

Osoba uplatňující připomínky má za to, že navrhované změny nekorespondují s dopravní a technickou obslužnosti dané lokality. Navrhované změny umožňují (tím, že je rozvolněna či zcela vypuštěna výšková regulace zástavby) výstavbu v takovém rozsahu, že počet osob obývajících danou lokalitu může radikálně stoupnout (vč. vysokokapacitní bytové výstavby). S tím nekoresponduje dopravní ani infrastrukturní napojení lokality, když zejména:

a) pokud jde o dopravní napojení, pak
(i) ulice *Cyklistická* je cyklostezkou se zákazem vjezdu motorových vozidel a kapacitně ani technicky (svou šířkou) nesplňuje parametry pro dopravní napojení nové zástavby dle stavebně právních předpisů,
(ii) ulice *K Rybníkům* kapacitně nesplňuje parametry pro dopravní napojení nové zástavby,

b) pokud jde o infrastrukturní napojení, v lokalitě je nedostatečná kapacita kanalizační sítě a další technické infrastruktury, která neumožňuje navýšení počtu obyvatel v rozsahu, který by navrhované změny umožnily.

Relevantnost této připomínky přitom radikálně stoupá na významu s ohledem na konkrétní již připravený stavební záměr Statutárního města Zlína jakožto vlastníka pozemků, jež jsou dotčené plochou 591 a plochou 592 (a zároveň jehož magistrát je samotným pořizovatelem Změny č. 6 Územního plánu Zlína) označovaný jako *„příprava projektu nájemního bydlení v lokalitě Zlín, Prštné – ul. Cyklistická*" či „projekt Cyklistická", který je nepochybně způsobilý naplnit shora uvedené predikce – blíže k tomu viz bod 4. níže těchto připomínek.

4. Neodůvodněnost navržených změn, kontext navazujících záměrů města a zjevná účelovost navržených změn

Z ust. § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád vyplývá, že opatření obecné povahy, a tedy i jakákoli změna územního plánu, musí obsahovat odůvodnění. Toto odůvodnění pak dle Nejvyššího správního soudu má vyhovovat nárokům kladeným na odůvodnění správního rozhodnutí, a měly být v něm být obsaženy zejm. důvody, pro které bylo vydáno, uvedeny podklady, z nichž bylo vycházeno a v neposlední řadě by v něm měly být uvedeny úvahy, kterými se město řídilo pro vyhodnocení podkladů a výkladů právních předpisů. Osoba uplatňující připomínky namítá, že návrh změny č. 6 územního plánu Zlína takto řádně odůvodněn není, resp. co se týče odůvodnění pro navrhovanou
(i) změnu výškové regulace pro plochu 591 (z původních 2 NP na 3 NP), ani pro navrhované
(ii) úplné zrušení výškové regulace pro plochu 592. A to zejména pokud jde o vztah k veřejnému zájmu, urbanistické koncepci a ochraně charakteru území.

Osoba uplatňující připomínky má proto za to, že absence řádného odůvodnění navrhovaných změn je v rozporu s právními předpisy.

Osoba uplatňující připomínky přitom zdůrazňuje, že ani ze Zprávy o uplatňování stávajícího územního plánu Zlína není obsaženo ničeho o potřebě navrhovaných změn.

Osobě uplatňující připomínky je přitom známo, že Statutární město Zlín (jehož magistrát je pořizovatelem Změny č. 6 Územního plánu Zlína) připravuje jako stavebník a investor stavební záměr nazvaný projekt Cyklistická (k tomu viz shora), který spočívá ve výstavbě třípodlažních bytových domů, o kterém Statutární město Zlín dosud tvrdilo, že je v souladu se stávajícím Územním plánem Zlína (tedy ve znění před navrhovanou Změnou č. 6).

I ze shora uvedeného je přitom zřejmé, že chystaný záměr v souladu se stávajícím Územním plánem Zlína není, když jej zjevně pokud jde o počet nadzemních podlaží obchází – blíže k tomu viz bod 2. shora těchto připomínek.

Osoba uplatňující připomínky má přitom za to, že Statutární město Zlín si tento problém uvědomilo, a navrhovanou Změnou č. 6 Územního plánu Zlína se snaží zjevně účelově „napasovat“ územní plán připravovanému stavebnímu záměru. Osoba uplatňující připomínky je tak pevně přesvědčena o tom, že navrhované změny jsou zcela účelové, „šité na míru“ a mají sloužit výlučně „jednoúčelově“ realizaci chystaného stavebního záměru – projektu Cyklistická a odstranit vzniklý rozpor chystaného záměru, který je již připraven, se stávajícím Územním plánem Zlína. Takový postup je přitom nesprávný, zcela v rozporu se smyslem a účelem územního plánování, jakož i s požadavky na transparentnost a předvídatelnost územního plánování (a souvisejících procesů).

Ze shora uvedeného je jednoznačně zřejmé, že navrhované změny jsou účelově směřovány k umožnění chystané konkrétní výstavby, nikoli k naplnění obecné koncepce rozvoje města. Takový postup je v příkrém v rozporu s principem nestrannosti a rovného přístupu k vlastníkům sousedních nemovitostí, s principy dobré správy a s účelem územního plánování, který má sledovat veřejný, nikoli individuální zájem.

Závěr:
Osoba uplatňující připomínky má za to, že její (shora uvedené) připomínky jsou důvodné, a požaduje proto, aby jim bylo zcela vyhověno a aby z návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína byla/o vypuštěno
(i) změna výškové regulace pro plochu 591 (z původních 2 NP na 3 NP),
(ii) úplné zrušení výškové regulace pro plochu 592, tzn. aby platný Územní plán Zlína v uvedených plochách zůstal beze změn.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Připomínka se týká ploch č. 591, č. 592, k.ú. Prštné.
V navržené změně č. 6 územního plánu se mění výšková regulace zástavby – z max. 2 NP na max. 3 NP. Tento regulativ umožní další územní rozvoj této dané lokality. Z hlediska urbanistické koncepce a rozvoje města i jeho místních částí je žádoucí, aby se podporovalo cenově dostupné bydlení pro mladé rodiny, a byly vytvořeny vhodné podmínky pro startovací bydlení pro nájemníky. I když celý Zlínský kraj čelí vylidňování, tak ve Zlíně je možné pozorovat rostoucí poptávku po dostupném bydlení. Statutární město Zlín chystá oživení svých pozemků v lokalitě Prštné. Nedostatek vhodných bytů na trhů a rostoucí ceny bydlení je možné vylepšovat a podporovat právě tímto způsobem. Podle dostupných podkladů se dokončená prověřovací studie se zaměřuje na výstavbu bytových domů pro mladé rodiny. Konkrétně se jedná o ulici Cyklistická, kde je vyčleněno celkem

4.863 m² plochy a budoucí zastavěná část má být velká 1.071 m². Rada města Zlína odsouhlasila tvorbu projektové dokumentace pro tento záměr, přičemž její financování by mohla pokrýt dotace. V Cyklistické ulici se předpokládá vznik tří menších bytových domů, které nabídnou celkem 26 bytových jednotek, z nichž je 18 bytů s dispozicí 2+KK a 8 bytů s dispozicí 3+KK. Navrhovaný způsob třípodlažní bytové zástavby přitom nenarušuje klidový urbanistický charakter území. Navýšení staveb pro bydlení o 1 nadzemní podlaží je pro tuto lokalitu vhodné a z hlediska výškové úrovně stávající zástavby možné.

173. Ing. Hana Buršíková

Připomínka ze dne 13. 10. 2025

V návaznosti na veřejné projednání návrhu na změnu územního plánu Města Zlína č. 6 konaného dne 30.9.2025 si tímto dovoluji podat (v zákonné lhůtě dle ustanovení § 97 odst. 1 stavebního zákona) připomínky k návrhu na změnu územního plánu Města Zlína č. 6 níže uvedeného znění.

Vymezení území dotčeného připomínkou:
Připomínky se vztahují k navrhované změně Z.591 v lokalitě Prštné, kdy navrhovaná změna spočívá v úpravě výškové regulace zástavby — max. 3 NP, na místo dosavadních max. 2 NP.

Obsah a odůvodnění připomínek:
Při obhajobách územních změn bylo ze strany města Zlín opakovaně zdůrazněno, že bude vždy hájen princip dodržení výšky okolní zástavby. V případě realizace navrhované změny Z.591 v lokalitě Prštné nebude princip dodržení výšky okolní zástavby v žádném případě dodržen, neboť sousední stavby jsou i jednopodlažní.

V případě realizace navrhované změny Z.591 v lokalitě Prštné lze předpokládat, že ke každému stavebnímu záměru předpokládajícímu stavbu se 3 NP, bude možné ze strany potencionálních účastníků řízení uplatnit následující námitky ke stavebnímu záměru.

Obecná nevhodnost stavebního záměru
Stavební záměr do dané lokality vůbec nezapadá, nerespektuje dlouhodobě zaužívaný způsob bydlení místních obyvatel, narušuje míru jejich soukromí a snižuje stávající pohodu bydlení.

Pro území mezi Cyklistickou a Nábřežní ulici je od počátku 20. let 20. století charakteristická zástavba maximálně dvoupodlažních rodinných domů, většinou se sedlovou střechou, které respektují stanovenou uliční frontu a tím formují zahradní vnitrobloky s plně využívanými zahradami, které zdejší obyvatelé po desetiletí kultivují a užívají nejen k pěstování biozeleniny a bioovoce, k chovu domácích zvířat, ale především také jako odpočinkové (klidové) zóny. Výstavba velkokapacitních bytových domů znehodnotí charakter čtvrti.

Přetížení místní komunikace a nedostatečná kapacita parkovacích míst

Při realizaci stavebního záměru dojde nepochybně k přetížení místní komunikace, přes kterou bude v době realizace stavebního záměru projíždět veškerá těžká technika. V důsledku toho může dojit nejenom k poškození místní komunikace, ale také k nepřiměřenému zásahu do běžného života účastníka řízení a dalších osob žijících v sousedství.

Současná infrastruktura není dimenzována na zvýšený provoz, což by mohlo vést k dopravním komplikacím a bezpečnostním rizikům. Zvýší se průjezdnost po doposud tiché, klidné ulici.

Místní část Prštné se mimořádně rychle rozrůstá a kapacita silnic je v některých denních hodinách nedostatečná, tvoří se zácpy vedoucí až na Náves, snižuje se bezpečnost provozu. Plánovaná výstavba bytů zhorší dopravní obslužnost místních komunikací.

Imise hlukem a prachem

Realizace stavebního záměru bude mít nepochybně za následek vznik nadměrné hlučnosti a prašnosti (způsobené průjezdem těžké techniky v době realizace stavebního záměru), které mohou mít za následek překročení hygienických limitů hluku a prachu.

K výše uvedenému je třeba doplnit, že pokud hluk a prach nelze považovat za přiměřený místním poměrům (což je v daném případě zřejmé), jedné se o imise hluku a prachu v souladu s ustanovením § 1013 odst. 1 občanského zákoníku.

Snížení pohody bydlení, resp. kvality prostředí účastníka řízení a dalších osob žijících v sousedství

Případnou realizací stavebního záměru dojde nepochybně ke snížení pohody bydlení tím, že stavební záměr jednoznačně zhorší kvalitu prostředí účastníka řízení a dalších osob žijících v sousedství.

Stavební záměr značně naruší dosavadní způsob bydlení účastníka řízení a dalších osob žijících v sousedství, neboť významným způsobem zasáhne do jejich soukromí.

Stavební záměr je záměrem, který je způsobilý změnit urbanistický a architektonický charakter prostředí. Nejedná se tudíž o stavbu, kterou by bylo možné bez dalšího akceptovat, jak ostatně uvádí i konstantní judikatura Nejvyššího správního soudu ČR, konkrétně pak např. rozsudek NSS ze dne 17.12.2013, č.j. 4 As 126/2013-37, dle kterého platí, že: „obecně lze akceptovat stavbu nebo změnu stavby, která jako taková není způsobilá změnit urbanistický a architektonický charakter prostředí ani podstatným způsobem narušit bydlení a zdravé životní prostředí sousedů“.

Nad rámec výše uvedeného je třeba uvést, že snížení pohody bydlení je nutné posuzovat i v případě, kdy jsou dodržena ustanovení obecných právních předpisů, neboť jejich dodržení automaticky neznamená, že realizací stavebního záměru nemůže dojít ke snížení pohody bydlení. K tomu viz např. rozsudek NSS ze dne 13.9.2018, č.j. 5 As 91/2017-63, dle kterého platí, že: „skutečnost, že jsou dodržena ustanovení obecně závazných právních předpisů (např. týkající se limitu hluku, odstupových vzdáleností atp.) ještě nutně nemusí znamenat, že je splněn také požadavek na pohodu bydlení“.

Vzhledem k výše uvedenému si dovoluji navrhnout, aby navrhovaná změna Z.591 v lokalitě Prštné spočívající v úpravě výškové regulace zástavby — max. 3 NP, na místo dosavadních max. 2 NP (v rámci navrhované změny územního plánu Města Zlína č. 6) byla bez náhrady vypuštěna.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

V navržené změně č. 6 územního plánu se mění výšková regulace zástavby – z max. 2 NP na max. 3 NP. Tento regulativ umožní další územní rozvoj této dané lokality. Z hlediska urbanistické koncepce a rozvoje města i jeho místních částí je žádoucí, aby se podporovalo cenově dostupné bydlení pro mladé rodiny, a byly vytvořeny vhodné podmínky pro startovací bydlení pro nájemníky. I když celý Zlínský kraj čelí vylidňování, tak ve Zlíně je možné pozorovat rostoucí poptávku po dostupném bydlení. Statutární město Zlín chystá oživení svých pozemků v lokalitě Prštné. Nedostatek vhodných bytů na trhů a rostoucí ceny bydlení je možné vylepšovat a podporovat právě tímto způsobem. Podle dostupných podkladů se dokončená prověřovací studie se zaměřuje na výstavbu bytových domů pro mladé rodiny. Konkrétně se jedná o ulici Cyklistická, kde je vyčleněno celkem 4.863 m^2 plochy a budoucí zastavěná část má být velká 1.071 m^2. Rada města Zlína odsouhlasila tvorbu projektové dokumentace pro tento záměr, přičemž její financování by mohla pokrýt dotace. V Cyklistické ulici se předpokládá vznik tří menších bytových domů, které nabídnou celkem 26 bytových jednotek, z nichž je 18 bytů s dispozicí 2+KK a 8 bytů s dispozicí 3+KK. Navrhovaný způsob třípodlažní bytové zástavby přitom nenarušuje klidový urbanistický charakter území. Navýšení staveb pro bydlení o 1 nadzemní podlaží je pro tuto lokalitu vhodné a z hlediska výškové úrovně stávající zástavby možné.

174. Ing. Zuzana Kozárová a Ing. Peter Kozár

Připomínka ze dne 14. 10. 2025

V návaznosti na veřejné projednání návrhu na změnu územního plánu Města Zlína č. 6 konaného dne 30.9.2025 si tímto dovoluji podat (v zákonné lhůtě dle ustanovení § 97 odst. 1 stavebního zákona) připomínky k návrhu na změnu územního plánu Města Zlína č. 6 níže uvedeného znění.

Vymezení území dotčeného připomínkou:

Připomínky se vztahují k navrhované změně Z.591 v lokalitě Prštné, kdy navrhovaná změna spočívá v úpravě výškové regulace zástavby — max 3 NP, na místo dosavadních max 2 NP.

Obsah a odůvodnění připomínek:

Při obhajobách územních změn bylo ze strany města Zlín opakovaně zdůrazněno, že bude vždy hájen princip dodržení výšky okolní zástavby. V případě realizace navrhované změny Z.591 v lokalitě Prštné nebude princip dodržení výšky okolní zástavby

v žádném případě dodržen, neboť sousední stavby jsou i jednopodlažní. S výše uvedenými změnami nesouhlasíme, a to z níže uvedených důvodů:

Obecná nevhodnost stavebního záměru

Stavební záměr do dané lokality vůbec nezapadá, nerespektuje dlouhodobě zaužívaný způsob bydlení místních obyvatel, narušuje míru našeho soukromí a snižuje stávající pohodu bydlení.

Pro území mezi Cyklistickou a Nábřežní ulici je od počátku 20. let 20. století charakteristická zástavba maximálně dvoupodlažních rodinných domů, většinou se sedlovou střechou, které respektují stanovenou uliční frontu a tím formují zahradní vnitrobloky s plně využívanými zahradami. Ať už k zahrádkářským účelům, k chovu domácích zvířat, ale především také jako odpočinkové (klidové) zóny.

Výstavba velkokapacitních bytových domů zcela změní a znehodnotí stávající charakter čtvrti.

Pořizovali jsme si a rekonstruovali nemovitost na ulici K Rybníkům z důvodu klidné části města a výstavby jen rodinných domů nikoliv domů bytových, příjezd po klidné slepé ulici.

Přetížení místní komunikace a nedostatečná kapacita parkovacích míst

Při realizaci stavebního záměru dojde nepochybně k přetížení místní komunikace, přes kterou bude v době realizace stavebního záměru projíždět veškerá těžká technika. V důsledku toho může dojit nejenom k poškození místní komunikace, ale také k nepřiměřenému zásahu do našeho běžného života.
Současná infrastruktura není dimenzována na zvýšený provoz, což by mohlo vést k dopravním komplikacím a bezpečnostním rizikům. Zvýší se průjezdnost po doposud tiché, klidné ulici. Auta k navrhovaným domům budou projíždět třemi pravoúhlými křižovatkami, bez zajištění jakékoliv bezpečnosti chůze chodců. Zvýšené množství aut u bytových domů není řešeno dostatečnou kapacitou parkovacích míst.
Místní část Prštné se mimořádně rychle rozrůstá a kapacita silnic je v některých denních hodinách nedostatečná, tvoří se zácpy vedoucí až na Náves, snižuje se bezpečnost provozu. Plánovaná výstavba bytů zhorší dopravní obslužnost místních komunikací ústících na hlavní cestu, zejména co se týče oblasti u prštenského mostu.

Imise hlukem a prachem

Realizace stavebního záměru bude mít nepochybně za následek vznik nadměrné hlučnosti a prašnosti (způsobené průjezdem těžké techniky v době realizace stavebního záměru), které mohou mít za následek překročení hygienických limitů hluku a prachu. K výše uvedenému je třeba doplnit, že pokud hluk a prach nelze považovat za přiměřený místním poměrům (což je v daném případě zřejmé), jedné se o imise hluku a prachu v souladu s ustanovením § 1013 odst. 1 občanského zákoníku.

Snížení pohody bydlení, resp. kvality prostředí účastníka řízení a dalších osob žijících v sousedství

Stavební záměr značně naruší dosavadní způsob našeho bydlení a dalších osob žijících v sousedství, neboť významným způsobem zasáhne do našeho soukromí.
Stavební záměr je záměrem, který je způsobilý změnit urbanistický a architektonický charakter prostředí. Nejedná se tudíž o stavbu, kterou by bylo možné bez dalšího akceptovat, jak ostatně uvádí i konstantní judikatura Nejvyššího správního soudu ČR, konkrétně pak např. rozsudek NSS ze dne 17.12.2013, č.j. 4 As 126/2013-37, dle kterého platí, že: „obecně lze akceptovat stavbu nebo změnu stavby, která jako taková není způsobilá změnit urbanistický a architektonický charakter prostředí ani podstatným způsobem narušit bydlení a zdravé životní prostředí sousedů“.

Nad rámec výše uvedeného je třeba uvést, že snížení pohody bydlení je nutné posuzovat i v případě, kdy jsou dodržena ustanovení obecných právních předpisů, neboť jejich dodržení automaticky neznamená, že realizací stavebního záměru nemůže dojít ke snížení pohody bydlení. K tomu viz např. rozsudek NSS ze dne 13.9.2018, č.j. 5 As 91/2017-63, dle kterého platí, že: „skutečnost, že jsou dodržena ustanovení obecně závazných právních předpisů (např. týkající se limitu hluku, odstupových vzdáleností atp.) ještě nutně nemusí znamenat, že je splněn také požadavek na pohodu bydlení“.

Se snížením pohody bydlení, resp. kvality prostředí pak v daném případě úzce souvisí i nedostatečné množství volných míst v mateřské škole i na spádové základní škole Mikoláše Alše. Příliv nových obyvatel by přetížil již tak naplněné vzdělávací instituce

v naší lokalitě. Sami jsme se ocitli v situaci, kdy bylo losováno, které dítě do spádové školy přijmou.

Vzhledem k výše uvedenému si dovoluji navrhnout, aby navrhovaná změna Z.591 v lokalitě Prštné spočívající v úpravě výškové regulace zástavby — max 3 NP, na místo dosavadních max 2 NP (v rámci navrhované změny územního plánu Města Zlína č. 6) byla bez náhrady vypuštěna.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Připomínka se týká ploch č. 591, č. 592, k.ú. Prštné.
V navržené změně č. 6 územního plánu se mění výšková regulace zástavby – z max. 2 NP na max. 3 NP. Tento regulativ umožní další územní rozvoj této dané lokality. Z hlediska urbanistické koncepce a rozvoje města i jeho místních částí je žádoucí, aby se podporovalo cenově dostupné bydlení pro mladé rodiny, a byly vytvořeny vhodné podmínky pro startovací bydlení pro nájemníky. I když celý Zlínský kraj čelí vylidňování, tak ve Zlíně je možné pozorovat rostoucí poptávku po dostupném bydlení. Statutární město Zlín chystá oživení svých pozemků v lokalitě Prštné. Nedostatek vhodných bytů na trhů a rostoucí ceny bydlení je možné vylepšovat a podporovat právě tímto způsobem. Podle dostupných podkladů se dokončená prověřovací studie se zaměřuje na výstavbu bytových domů pro mladé rodiny. Konkrétně se jedná o ulici Cyklistická, kde je vyčleněno celkem 4.863 m^2 plochy a budoucí zastavěná část má být velká 1.071 m^2. Rada města Zlína odsouhlasila tvorbu projektové dokumentace pro tento záměr, přičemž její financování by mohla pokrýt dotace. V Cyklistické ulici se předpokládá vznik tří menších bytových domů, které nabídnou celkem 26 bytových jednotek, z nichž je 18 bytů s dispozicí 2+KK a 8 bytů s dispozicí 3+KK. Navrhovaný způsob třípodlažní bytové zástavby přitom nenarušuje klidový urbanistický charakter území. Navýšení staveb pro bydlení o 1 nadzemní podlaží je pro tuto lokalitu vhodné a z hlediska výškové úrovně stávající zástavby možné.

175. Jiří Procházka, připomínka ze dne 13.10.2025
176. Michal Procházka, připomínka ze dne 13.10.2025
177. Věra Procházková, připomínka ze dne 13.10.2025
178. Jakub Wiesner, připomínka ze dne 13.10.2025
Připomínka ze dne 13. 10. 2025

V návaznosti na veřejné projednání návrhu na změnu územního plánu Města Zlína č. 6 konaného dne 30.9.2025 si tímto dovoluji podat (v zákonné lhůtě dle ustanovení § 97 odst. 1 stavebního zákona) připomínky k návrhu na změnu územního plánu Města Zlína č. 6 níže uvedeného znění.

Vymezení území dotčeného připomínkou:
Připomínky se vztahují k navrhované změně Z.591 v lokalitě Prštné, kdy navrhovaná změna spočívá v úpravě výškové regulace zástavby — max 3 NP, na místo dosavadních max 2 NP.

Obsah a odůvodnění připomínek:
Při obhajobách územních změn bylo ze strany města Zlín opakovaně zdůrazněno, že bude vždy hájen princip dodržení výšky okolní zástavby. V případě realizace navrhované změny Z.591 v lokalitě Prštné nebude princip dodržení výšky okolní zástavby v žádném případě dodržen, neboť sousední stavby jsou i jednopodlažní.
V případě realizace navrhované změny Z.591 v lokalitě Prštné lze předpokládat, že ke každému stavebnímu záměru předpokládajícímu stavbu se 3 NP, bude možné ze strany potencionálních účastníků řízení uplatnit následující námitky ke stavebnímu záměru.

Obecná nevhodnost stavebního záměru

Stavební záměr do dané lokality vůbec nezapadá, nerespektuje dlouhodobě zaužívaný způsob bydlení místních obyvatel, narušuje míru našeho soukromí a snižuje stávající pohodu bydlení.

Pro území mezi Cyklistickou ulicí a Nábřežní ulicí je od počátku 20. let 20. století charakteristická zástavba maximálně dvoupodlažních rodinných domů, většinou se sedlovou střechou, které respektují stanovenou uliční frontu a tím formují zahradní vnitrobloky s plně využívanými zahradami, které zdejší obyvatelé po desetiletí kultivují a užívají nejen k pěstování biozeleniny

a biovoce, k chovu domácích zvířat, nejčastěji slepic, ale především také jako odpočinkové (klidové) zóny.

Výstavba velkokapacitních bytových domů zcela změní a znehodnotí stávající charakter čtvrti.

Majitelé si pořizovali nemovitosti na ulici K Rybníkům v klidné části města, příjezd po klidné slepé ulici, mnozí majitelé investovali do rekonstrukcí v nedávné době nemalé sumy, dva domy, které jsou v přímém kontaktu s plánovanou výstavbou, byly postaveny v posledních letech.

Přetížení místní komunikace a nedostatečná kapacita parkovacích míst

Při realizaci stavebního záměru dojde nepochybně k přetížení místní komunikace, přes kterou bude v době realizace stavebního záměru projíždět veškerá těžká technika. V důsledku toho může dojit nejenom k poškození místní komunikace, ale také k nepřiměřenému zásahu do našeho běžného života účastníka řízení a dalších osob žijících v sousedství.
Současná infrastruktura není dimenzována na zvýšený provoz, což by mohlo vést k dopravním komplikacím a bezpečnostním rizikům. Zvýší se průjezdnost po doposud tiché, klidné ulici. Auta k navrhovaným domům budou projíždět třemi pravoúhlými křižovatkami, bez zajištění jakékoliv bezpečnosti chůze chodců. Zvýšené množství aut u bytových domů není řešeno dostatečnou kapacitou parkovacích míst.
Místní část Prštné se mimořádně rychle rozrůstá a kapacita silnic je v některých denních hodinách nedostatečná, tvoří se zácpy vedoucí až na Náves, snižuje se bezpečnost provozu. Plánovaná výstavba bytů zhorší dopravní obslužnost místních komunikací ústících na hlavní cestu, zejména co se týče oblasti u prštenského mostu.

Imise hlukem a prachem

Realizace stavebního záměru bude mít nepochybně za následek vznik nadměrné hlučnosti a prašnosti (způsobené průjezdem těžké techniky v době realizace stavebního záměru), které mohou mít za následek překročení hygienických limitů hluku a prachu. K výše uvedenému je třeba doplnit, že pokud hluk a prach nelze považovat za přiměřený místním poměrům (což je v daném případě zřejmé), jedné se o imise hluku a prachu v souladu s ustanovením § 1013 odst. 1 občanského zákoníku.

Snížení pohody bydlení, resp. kvality prostředí účastníka řízení a dalších osob žijících v sousedství

Případnou realizací stavebního záměru dojde nepochybně ke snížení pohody bydlení tím, že stavební záměr jednoznačně zhorší kvalitu prostředí účastníka řízení a dalších osob žijících v sousedství.

Stavební záměr značně naruší dosavadní způsob bydlení účastníka řízení a dalších osob žijících v sousedství, neboť významným způsobem zasáhne do jejich soukromí.

Stavební záměr je záměrem, který je způsobilý změnit urbanistický a architektonický charakter prostředí. Nejedná se tudíž o stavbu, kterou by bylo možné bez dalšího akceptovat, jak ostatně uvádí i konstantní judikatura Nejvyššího správního soudu ČR, konkrétně pak např. rozsudek NSS ze dne 17.12.2013, č.j. 4 As 126/2013-37, dle kterého platí, že: „obecně lze akceptovat stavbu nebo změnu stavby, která jako taková není způsobilá změnit urbanistický a architektonický charakter prostředí ani podstatným způsobem narušit bydlení a zdravé životní prostředí sousedů“.

Nad rámec výše uvedeného je třeba uvést, že snížení pohody bydlení je nutné posuzovat i v případě, kdy jsou dodržena ustanovení obecných právních předpisů, neboť jejich dodržení automaticky neznamená, že realizací stavebního záměru nemůže dojít ke snížení pohody bydlení. K tomu viz např. rozsudek NSS ze dne 13.9.2018, č.j. 5 As 91/2017-63, dle kterého platí, že: „skutečnost, že jsou dodržena ustanovení obecně závazných právních předpisů (např. týkající se limitu hluku, odstupových vzdáleností atp.) ještě nutně nemusí znamenat, že je splněn také požadavek na pohodu bydlení“.

Se snížením pohody bydlení, resp. kvality prostředí účastníka řízení a dalších osob žijících v sousedství pak v daném případě úzce souvisí i nedostatečné množství volných míst v mateřské škole i na spádové základní škole Mikoláše Alše. Příliv nových obyvatel by přetížil již tak naplněné vzdělávací instituce v naší lokalitě, kdy v minulých letech dokonce došlo k losování, které dítě přijmou.

Vzhledem k výše uvedenému si dovoluji navrhnout, aby navrhovaná změna Z.591 v lokalitě Prštné spočívající v úpravě výškové regulace zástavby — max 3 NP, na místo dosavadních max 2 NP (v rámci navrhované změny územního plánu Města Zlína č. 6) byla bez náhrady vypuštěna.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Připomínka se týká ploch č. 591, č. 592, k.ú. Prštné.
V navržené změně č. 6 územního plánu se mění výšková regulace zástavby – z max. 2 NP na max. 3 NP. Tento regulativ umožní další územní rozvoj této dané lokality. Z hlediska urbanistické koncepce a rozvoje města i jeho místních částí je žádoucí, aby se podporovalo cenově dostupné bydlení pro mladé rodiny, a byly vytvořeny vhodné podmínky pro startovací bydlení pro nájemníky. I když celý Zlínský kraj čelí vylidňování, tak ve Zlíně je možné pozorovat rostoucí poptávku po dostupném bydlení. Statutární město Zlín chystá oživení svých pozemků v lokalitě Prštné. Nedostatek vhodných bytů na trhů a rostoucí ceny bydlení je možné vylepšovat a podporovat právě tímto způsobem. Podle dostupných podkladů se dokončená prověřovací studie se zaměřuje na výstavbu bytových domů pro mladé rodiny. Konkrétně se jedná o ulici Cyklistická, kde je vyčleněno celkem 4.863 m^2 plochy a budoucí zastavěná část má být velká 1.071 m^2. Rada města Zlína odsouhlasila tvorbu projektové dokumentace pro tento záměr, přičemž její financování by mohla pokrýt dotace. V Cyklistické ulici se předpokládá vznik tří menších bytových domů, které nabídnou celkem 26 bytových jednotek, z nichž je 18 bytů s dispozicí 2+KK a 8 bytů s dispozicí 3+KK. Navrhovaný způsob třípodlažní bytové zástavby přitom nenarušuje klidový urbanistický charakter území. Navýšení staveb pro bydlení o 1 nadzemní podlaží je pro tuto lokalitu vhodné a z hlediska výškové úrovně stávající zástavby možné.

179. Božena Brázdilová
Připomínka ze dne 14. 10. 2025

Vymezení území dotčeného připomínkou:
Dne 30. září 2025 proběhlo v obřadní síni Magistrátu města Zlína sloučené společné jednání a veřejné projednávání návrhu změny č. 6 Územního plánu města Zlína, oznámené veřejnou vyhláškou dne 28. srpna 2025, a to usnesením Zastupitelstva města Zlína ze dne 7. listopadu 2024, č. 7/15Z/2024. V souladu s ustanovením § 97 odst. 1 stavebního zákona uplatňuje navrhovatelka jako dotčená osoba (vlastník nemovitosti) v zákonné 15–denní lhůtě připomínku k návrhu Změny č. 6 Územního plánu města Zlín (příloha č. 1), 3 kapitole C), odst. 3.3, poslední odrážce na straně 27 (která se dotýká pozemku parc. č. 2432/1, zapsaného na LV č. 2012 pro katastrální území Zlín) následujícího znění: „v řádku u plochy i. č. „1153" vkládá nová třetí odrážka v tomto znění: „zástavba dále než 30 m od stávající ul. Novopasecká je podmíněna realizací komunikace (veřejného prostranství) v odpovídajících parametrech s prostupností dále do území".", což zdůvodňuji následovně:

Obsah a odůvodnění připomínek:
I. Skutkový stav
(1) Níže uvedení investoři (potomci navrhovatelky) jako stavebníci a oprávněné osoby podle stavebního zákona připravují v rámci stávajícího pozemku p. č. 2432/1 výstavbu rodinných domů a související obslužné komunikace, která zajistí plnohodnotnou dopravní obsluhu všech stavebních pozemků. Komunikace je navržena tak, aby obsloužila všechny stavební pozemky investorů a bude provedena v parametrech odpovídajících veřejnému prostranství. Tento výše uvedený pozemek je plánován rozparcelovat mezi investory. Prostupnost v rámci vlastních pozemků je zajištěna.
(2) Investoři nejsou developerskou společností, nýbrž potomky navrhovatelky se svými mladými rodinami, zčásti dosud žijícími nebo působícími mimo Zlín, které se plánují ve Zlíně trvale usadit, jmenovitě zejména:
Ing. Filip Ženožička,
MDDr. Barbora Vagundová, Ing. Vojtěch Vagunda,
Mgr. Michaela Sedláčková, Ing. Mgr. Jan Sedláček, MPA et MPA,
Ing. David Fogl, Ing. Kamila Brázdilová,
Ing. Božena Tomášková
Investoři plánují spojit svůj osobní i profesní život s městem Zlín, neboť toto město se deklaruje jako prorodinné, láká mladé rodiny a další osoby mediální kampaní „Už su Zlíňák". V daném případě by tak výše uvedení investoři dlouhodobě přispívali k finanční prosperitě města.
II. K navržené podmínce
(1) Navrhovatelka má za to, že navrhovaná podmínka se zásadním a podstatným způsobem nejen negativně dotýká jejích práv a právem chráněných zájmů jako vlastníka dotčené parcely a investorů, ale výrazně se příčí obecné

i speciální právní úpravě dané problematiky v její (jejich) neprospěch.
Navrhovaná podmínka zahrnuje tři (3) prvky:
realizaci komunikace, veřejné prostranství, prostupnost dále do území.

REALIZACE KOMUNIKACE

Záměrem investorů (navrhovatelky) je vybudovat podle ČSN 73 6110 neveřejnou účelovou pozemní komunikaci zajišťující plnohodnotnou dopravní obsluhu všech jejich stavebních pozemků podle ustanovení § 7 odst. 2 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „zákon o pozemních komunikacích").

Tato skutečnost je zcela v souladu s napadeným návrhem podmínky. Teleologickým výkladem navrhované podmínky však lze dospět k závěru, že záměrem města Zlín je (v rámci jeho urbanistické koncepce a budoucího rozvoje obce, resp. dané lokality) využít investory budovanou účelovou pozemní komunikaci (ve vlastnictví investorů) jako budoucí komunikaci místní (vlastnictví obce), a to jak danou prostupností, tak i podmínkou „veřejného prostranství".

Tuto skutečnost potvrzuje také textová část (odůvodnění navrhovaných změn), Změny č. 6 Územního plánu Zlín (příloha 3 materiálu), kde na straně 50, změnová lokalita – P31 konkrétně uvádí: *„...zástavba... bude... podmíněna realizací veřejného prostranství (komunikace) s odpovídajícími parametry, která zajistí přístupnost* a *dopravní obslužnost dále do území. Tato podmínka je nezbytná pro zajištění koordinovaného* a *funkčního rozvoje lokality* a má *zamezit realizaci slepého zakončení komunikace."*
Při následném převodu vlastnictví pozemní komunikace na obec a jejím ex post zařazení mezi místní komunikace rozhodnutím příslušného silničního správního úřadu podle ustanovení § 3 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích hrozí výrazná finanční újma na straně investorů, kteří komunikaci vybudují na vlastní náklady, a naopak vznik teoretického bezdůvodného obohacení na straně obce jako budoucího vlastníka. Ačkoli podmínka v návrhu změny územního plánu explicitně neurčuje, kdo ponese náklady na výstavbu komunikace, na příslušném sloučeném společném jednání a veřejném projednávání návrhu sdělili zástupci obce investorům, že tyto náklady mají nést oni. S tímto závěrem se však navrhovatelka nemůže ztotožnit v situaci, kdy budovaná pozemní komunikace bude mít fakticky charakter komunikace místní. Povinnosti obce k místním komunikacím (bezpečnost, údržba) dále podporují závěr, že primární břemeno nese obec (KS ČB 51 A 14/2024).

VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

Ačkoli je záměrem investorů vybudovat neveřejnou účelovou komunikaci, obsluhující jejich rodinné domy, obsahuje návrh změny územního plánu podmínku veřejné komunikace a veřejného prostranství. Tyto pojmy však nejsou totožné. Ustanovení § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, definuje pojem „veřejné prostranství" následovně: „*Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky* a *další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání,* a *to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru."* S ohledem na skutečnost, že je v návrhu podmínky ke změně územního plánu stanoven požadavek na „veřejné prostranství" s prostupností, jedná se de facto o tlak, aby plocha sloužila obecnému užívání a síťové návaznosti, což materiálně odpovídá místní komunikaci (a veřejné infrastruktuře). Pokud však obec zamýšlí síťovou prostupnost, měla by být komunikace vymezena jako veřejně prospěšná stavba (dále také jako „VPS") se zřejmým koridorem.

V případě požadavku obce se tak jedná o vybudování veřejně prospěšné stavby (pozemní komunikace v rámci dopravní infrastruktury) podle ustanovení § 11 odst. 1 ve spojení s § 10 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, a to pozemní komunikace přístupné každému a sloužící obecnému užívání.
Požadavek obce na vybudování pozemní komunikace na náklady investorů, ale současně neomezené využívání dané pozemní komunikace jako veřejného prostranství (fakticky veřejně prospěšné stavby) představuje zásah do práv vlastníka (investorů), k čemuž nemůže být navrhovatelka nucena. Vybudování „veřejného prostranství" na vlastní náklady a jeho převod obci je možné jen na základě dohody (plánovací smlouvy podle ustanovení § 130 – 135 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů) – nikoli příkazem. Bez vymezení VPS v územně plánovací dokumentaci (dále také jako „ÚPD") nelze spravedlivě ukládat individuálnímu vlastníkovi povinnost vybudovat a trvale strpět „veřejné prostranství" na vlastní náklady. V opačném případě jde o nucené omezení vlastnického práva, přípustné pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona

a za náhradu (čl. 11 odst. 4 Listiny). Ačkoli navrhovatelka a investoři s podmínkou veřejně přístupné komunikace nesouhlasí, jsou připraveni ji, za splnění předem sjednaných podmínek na straně obce, akceptovat.

PROPUSTNOST DÁLE DO ÚZEMÍ

V návrhu stanovená podmínka *„prostupnosti dále do území* logicky předpokládá pokračování komunikace přes koncovou severní část předmětného pozemku (respektive poslední budoucí stavební parcelu), a to tak, aby nové plochy individuálního bydlení byly dopravně napojeny do navazujících struktur, při respektování principu síťové návaznosti, a netvořily tak uzavřené kapsy a slepé komunikace.

Pokračování komunikace „dále do území" by tak nutně vedlo přes tuto severní koncovou část pozemku (respektive poslední stavební parcelu), čímž by došlo k jejímu znehodnocení, omezení výstavby a znemožnění jejího využití k účelu vymezenému územním plánem. Obslužnost případných dalších pozemků v území je přitom reálně zajistitelná z ulice Na Kopci, která představuje plnohodnotný a kratší přístup k dotčeným pozemkům souseda. Požadavek vést trasu přes pozemky investorů je proto nepotřebný a neproporcionální. Existuje méně zatěžující alternativa s kratší napojovací vzdáleností a podstatně nižšími náklady. Za těchto okolností není nutné ani účelné směřovat komunikaci přes pozemky investorů a ukládat jim nepřiměřené břemeno ve prospěch sousedních pozemků, které mají samostatný, kratší a plnohodnotný přístup.

V návrhu obsažená formulace „prostupnosti dále do území" je také termínem zcela neurčitým (nevyhovujícím testu určitosti regulační podmínky), který a priori počítá s událostí „budoucí a nejistou" – není zde definován konec této prostupné komunikace, její následné napojení na další komunikaci apod. Není-li koridor vymezen jako VPS a nejsou-li vypořádány majetkoprávní vztahy, požadavek „prostupnosti" může být neproveditelný v rozumném horizontu; taková regulace je nepřiměřeným zásahem (KS Brno 66 A 2/2022).

Tento termín je dále a priori interpretovatelný v neprospěch investorů, nikde není explicitně stanoveno, že komunikaci budou investoři budovat a zřizovat na vlastní náklady pouze po hranice jejich pozemků (nehledě na výše zmíněné vyšší náklady u prostupné komunikace již na vlastních pozemcích). Navrhovatelka se domnívá, že územní plán stanoví požadavek prostupnosti jako koncepční princip, nikoli jako povinnost okamžité fyzické realizace průjezdného tělesa komunikace. To znamená, že plánovaný návrh komunikace ze strany investorů je technicky připraven umožnit případné budoucí napojení, avšak v této etapě nelze vyžadovat napojení na neexistující síť veřejných prostranství v sousední ploše, která dosud není předmětem koordinovaného rozvoje ani není kryta územní studií.

Navrhovatelka a investoři mají za to, že požadavek prostupnosti dále do území povede k podstatnému znehodnocení nejen koncové severní části předmětného pozemku (budoucí poslední stavební parcely), ale fakticky všech dotčených (budoucích) stavebních parcel – minimálně z důvodu výrazně vyšších investičních nákladů na vybudování komunikace s parametry „prostupné" oproti řešení „slepé". Uvedená podmínka zároveň de facto omezuje vlastnické právo, zmenšuje výměru stavebních pozemků a zakládá nárok na náhradu za změnu v území podle § 133 až 136 stavebního zákona. Investoři přitom plánují zatížit stavební pozemky hypoteční zástavou – zmenšení výměry i požadavek na parametricky širší/kapacitnější komunikaci proto představují citelný zásah do jejich majetkových práv a zhoršují financovatelnost záměru.

III. Právní rámec a argumentace

1) Zákonná úprava

§ 11 odst. 1 stavebního zákon – Veřejně prospěšná stavba

Veřejně prospěšnou stavbou je pouze taková stavba pro veřejnou infrastrukturu, která je vymezena v územně plánovací dokumentaci. Pokud by komunikace měla sloužit širšímu území než jen pozemkům investora, musela by být v územním plánu vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Jelikož tomu tak není, nelze její vedení přes stavební parcelu ukládat individuálnímu vlastníkovi.

§ 137 stavebního zákona – Požadavky na výstavbu

Každý je povinen dodržovat cíle a úkoly územního plánování a požadavky na výstavbu. Cílem je hospodárné využívání území. Požadavek, který by znemožnil využití stavebního pozemku, je v přímém rozporu s těmito cíli.

Usnesení č. 2/1993 Sb., Usnesení předsednictva české národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky – čl. 11, odst. 4 - *„vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je* možné *ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a* za *náhradu."*

Tento ústavní zákon jako zákon nejvyšší právní síly a relevance je v daném případě nezbytné interpretovat zcela in favorem vlastníka a investorů.

Oproti sobě zde jsou postaveny dvě protichůdná stanoviska a to na jedné straně pouhý návrh, vycházející z urbanistických představ a tezí sice odborné společnosti a profesionálního architekta (který po odborné stránce pochopitelně nijak navrhovatelka ani investoři nezpochybňují), nicméně se z podstaty věci jedná u subjektivní názor a návrh (na který může být z hlediska jiné urbanistické studie názor odlišný), na straně druhé zde ovšem existuje právo a nárok nejvyšší právní síly, zakotvený nejen v občanském zákoníku jako absolutní vlastnické právo (s účinky erga omnes), ale o právo, zakotvené v právním předpise nejvyšší právní síly, tedy v zákoně ústavním.

Judikatura
Rozsudek NSS čj. 7 As 169/2022-36

Nejvyšší správní soud zdůraznil, že napojení na veřejnou komunikaci není nutně bezprostřední a podmínky se musí posuzovat individuálně. Paušální požadavky nejsou přípustné, když konkrétně uvedl:
„Požadavek napojení stavebního pozemku na veřejně přístupnou pozemní komunikaci podle § 20 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, je možné splnit i prostřednictvím neveřejné účelové komunikace ve smyslu § 7 odst. 2 zákona č. 131/1997 Sb., o pozemních komunikacích, která sama trvale a *bezprostředně napojuje dotčený stavební pozemek na veřejně přístupnou pozemní komunikaci."*
Rozsudek KS v Brně, čj. 66 A 2/2022-122

Pokud komunikace není vymezena jako veřejně prospěšná stavba v územním plánu, požadavek na její vedení je nepřiměřeným omezením vlastníků. K tomu Krajský soud konkrétně uvedl: *„Při posouzení proporcionality zásahu do vlastnických práv v důsledku umístění koridoru veřejné dopravní infrastruktury je podstatná též otázka, zda by plánovaný záměr (např. stavba komunikace pro dopravní obslužnost vyhovujících rozměrů) bylo vůbec možné* za *nastolených podmínek (např. nesouhlas dotčených vlastníků při současném nevymezení koridoru jako veřejně prospěšné stavby) v rozumném časovém horizontu uskutečnit. Pokud by* za *účelem realizace záměru bylo nezbytné územně plánovací regulaci (znovu) měnit, zásah do vlastnických práv je na místě (v řízení podle § 101a* a *násl. s. f s.) hodnotit jako nepřiměřený.*
Rozsudek KS v Českých Budějovicích, ze dne 7. 2. 2025, sp. zn. 51 A 14/2024-45

Obce jako samosprávné korporace veřejného práva tedy mají povinnost pečovat o místní komunikace a *silnice* a *zajistit, aby tyto komunikace byly pro uživatele bezpečné. Jejich vlastnické právo k místním komunikacím slouží k zajištění veřejného zájmu* a *nese s sebou především povinnosti.*

Krajský soud doplňuje obecný princip, podle něhož obce mají veřejnoprávní povinnost pečovat o místní komunikace a zajišťovat jejich bezpečný provoz; vlastnictví k místním komunikacím nese primárně povinnosti obce. Tím spíš je nepřípustné přenášet financování výstavby místní komunikace na stavebníka bez zákonné opory.

IV. Kompromisní a proveditelná řešení
1) Navrhovatelka a investoři nadále nesouhlasí se stanovením podmínek „prostupnosti do území" a „veřejného prostranství" v návrhu ÚPD. Záměr počítá s účelovou pozemní komunikací, která plnohodnotně obslouží všechny jejich stavební pozemky, čímž bude prostupnost v rámci lokality zajištěna. Komunikace obslouží navržené plochy bydlení na dotčených pozemcích, a není tak požadováno vedení trasy přes severní koncovou část předmětného pozemku (respektive poslední budoucí stavební parcelu), čímž by došlo k jejímu znehodnocení a takový zásah nemá oporu v ÚPD. Mimo to lze obslužnost dalších (cizích) pozemků zajistit z přilehlé místní komunikace Na Kopci (případně jinou alternativní trasou), která představuje kratší a méně nákladové napojení, kdy by vedení přes pozemky investorů bylo nepřiměřené.
2) Pokud však město Zlín bude na uvedených podmínkách trvat, jsou investoři společně s navrhovatelkou po pečlivém uvážení připraveni udělat kompromis a splnit své povinnosti realizovat komunikaci (veřejné prostranství) s prostupností na další území, a to za situace, že realizovaná komunikace bude vybudována na náklady obce. Za tímto kompromisním řešením navrhují:
vymezit navrhovanou pozemní komunikaci jako veřejně prospěšnou stavbu a na její realizaci uzavřít se stavebníky plánovací smlouvu,
převést vlastnické právo k pozemku na obec, přičemž obec se zaváže k přímé realizaci místní (veřejně přístupné) komunikace, vybudovat veřejně přístupnou účelovou komunikaci na náklady obce. V takovém případě jsou investoři připravení po kolaudaci bezúplatně převést vlastnické právo k pozemku (komunikaci) na obec,

vybudovat veřejně přístupnou účelovou komunikaci na náklady investorů s následnou úhradou nákladů ze strany obce podle plánovací smlouvy,
vybudovat veřejně přístupnou účelovou komunikaci na náklady investorů s následným úplatným převodem vlastnického práva na obec, nebo
zrušit požadavek „veřejného prostranství". Komunikace tak bude uzavřená účelová a investoři ji zrealizují na vlastní náklady pro obsluhu svých pozemků.
Jak bylo uvedeno výše, investoři jsou připraveni splnit své povinnosti a vybudovat komunikaci pro všechny své pozemky na vlastní náklady. Požadavek na prostupnost přes poslední stavební pozemek považují za nepřiměřený a bez opory v ÚPD. Má-li komunikace sloužit i dalšímu území, musí nést veřejnoprávní charakter a náklady s tím spojené ponese obec

Na základě výše uvedených důvodů navrhovatelka žádá o úpravu podmínky, a

n a v r h u j e,
aby Středisko územního plánování Magistrátu města Zlína posoudilo tuto připomínku a upravilo a doplnilo podmínku stanovenou v návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlín, 3. kapitole C), odst. 3.3, poslední odrážce na straně 27, a to tak, že:

„zástavba dále než 30 m od stávající ul. Novopasecká je podmíněna realizací komunikace v odpovídajících parametrech."
in eventum
„zástavba dále než 30 m od stávající ul. Novopasecká je podmíněna realizací komunikace (veřejného prostranství) v odpovídajících parametrech s prostupností dále do území na náklady obce. Koridor komunikace bude v územně plánovací dokumentaci vymezen jako veřejně prospěšná stavba."
in eventum
„zástavba dále než 30 m od stávající ul. Novopasecká je podmíněna realizací komunikace (veřejného prostranství) v odpovídajících parametrech s prostupností dále do území, přičemž způsob financování, náhrad a *převodu bude sjednán v plánovací smlouvě mezi obcí* a *stavebníky, nebo bude úhrada výstavby této komunikace provedena v rámci úplatného převodu vlastnického práva k této komunikaci na obec."*
in eventum
„zástavba dále než 30 m od stávající ul. Novopasecká je podmíněna realizací neveřejné účelové komunikace v odpovídajících parametrech s prostupností dále do území."

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Znění doplňující podmínky pro využití navržené lokality i.č. 1153 v lokalitě Ostrá Horka, které je *„zástavba dále než 30 m od stávající ul. Novopasecká je podmíněna realizací komunikace (veřejného prostranství) v odpovídajících parametrech s prostupností dále do území"*, nejlépe odpovídá možnosti budoucího využití a realizaci vhodného příjezdu do dané návrhové plochy.
Územní plán přitom neřeší způsob financování a budoucí majetkoprávní uspořádání vlastnických práv pozemků, a proto nelze tyto podmiňující podmínky zapracovat do obsahu změny územního plánu.

180. Bc. Štěpán Mudřík, Bc. Kateřina Mudříková, Ing. Milan Štábl
Připomínka ze dne 29.09.2025

Vymezení území dotčeného připomínkou:
Vážená paní inženýrko,
dovoluji si Vám předložit připomínku k návrhu změny Územního plánu města Zlína — změna č. 6, která se týká pozemku parc. č. 572 v k. ú. Kostelec u Zlína.
Připomínka je podána v souladu s pravidly veřejného projednání. Jejím cílem je zajistit, aby řádně podaná žádost o změnu územního plánu byla zapracována v plném rozsahu, a to v souladu s odbornou urbanistickou studií zpracovanou atelier-r, s.r.o., Ing. arch. Miroslavem Pospíšilem, a s již doloženými stanovisky dotčených orgánů.

Obsah a odůvodnění připomínek:
I. Stručné shrnutí požadavku

Požadujeme, aby byl pozemek parc. č. 572 v k. ú. Kostelec u Zlína zařazen v plném rozsahu do ploch bydlení individuálního (BI) dle původního zadání. Nesouhlasíme s částečným řešením (vymezením BI č. 1225, lokalita P42 pouze v jižní části parcely) a žádáme úpravu návrhu tak, aby nevznikala nelogicky tvarovaná plocha a aby řešení odpovídalo koncepčnímu a urbanistickému přístupu k lokalitě.

II. Odůvodnění

1. Původní cíl a koncepční přístup

Od počátku je cílem vybudovat bydlení, které koncepčně a urbanisticky zapadá do okolí: respektuje charakter stávající (a předpokládané) zástavby, logiku uliční sítě a přiměřené měřítko. Počítáme s výškovou regulací max. 1 NP + podkroví a s racionálním napojením na místní komunikaci a inženýrské sítě.

2. Splnění požadavků a podpora dotčených orgánů

Žádost byla řádně podána a doplněna nad rámec standardních požadavků – bylo doloženo zejména:

kladné vyjádření místní části Kostelec u Zlína,

kladné stanovisko odboru dopravy,

koordinované stanovisko orgánu ochrany životního prostředí,

situační výkres dotčeného území.

Soubor podkladů potvrzuje, že nejsou věcné překážky pro plné zapracování požadavku.

3. Urbanistická proveditelnost odborná studie -(atelier-r, s.r.o.)

K žádosti byla zpracována urbanistická studie od Ing. arch. Miroslava Pospíšila, atelier-r, s.r.o., která prokazuje, že využití parc. č. 572 v celém rozsahu je koncepčně i technicky proveditelné a v souladu s charakterem lokality. Ze studie (shrnutí klíčových východisek dle Ing. arch. Miroslava Pospíšila):

„Řešené území (parcela č. 572) je jednou z potenciálních rozvojových ploch na severním okraji obce. Hustota navržené zástavby reaguje na zástavbu na sousedních pozemcích, stejně tak i tvar a objem domů. Rozvoj obce logicky předpokládá možný budoucí rozvoj na sousedních parcelách (např. parc. č. 135, 133/4)."

„Hlavní myšlenkou je maximální splynutí nových domů s okolní zástavbou a s charakterem převládající zástavby v obci. Umístění hmot má jasný řád a současně reaguje na kopcovitý terén; jižní hranu vymezuje příjezdová komunikace, severní části parcel jsou vyhrazeny zahradám, hmoty jsou situovány převážně kolmo ke komunikaci."

„Rozmístění domů a jejich harmonická symbióza citlivě zapadá do kontextu, garantuje urbanisticky koordinovanou kompozici s jednotným architektonickým výrazem."

„Navržené domy mají typologii tradiční venkovské zástavby (úzká šířka, podélná hloubka, sedlové střechy, štíty do veřejného prostoru; nepodsklepené dvoupodlažní stavby). Materiálově: světlá omítka, světlé dřevo, šedá falcovaná krytina."

Citace závěru (atelier-r):

„Respektováním jejich návrhu se nabízí příležitost řešenou lokalitu uchopit urbanisticky komplexně, logicky a řádně, tak aby mohla být vnímána jako příkladné řešení urbanismu v rámci obce Kostelec u Zlína."

Tato studie poskytuje jasný odborný rámec pro plné vymezení parcely č. 572 jako BI.

4. Reakce na odůvodnění zpracovatele („zakousnutý výběžek")

Zpracovatel návrhu (arch. Vladimír Pokluda, Stemio a.s.) odůvodnil částečné vyhovění (E7) tím, že severní část parcely č. 572 by tvořila tzv. „zakousnutý" výběžek do volné krajiny, a proto navrhl vymezit pouze její jižní část (BI č. 1225, P42). K dosažení kompaktnějšího tvaru plochy navíc přibral i sousední pozemek – sad, který však nebyl předmětem naší žádosti.

Tento závěr považujeme za nepřesný a urbanisticky nevhodný:

– Celá parcela č. 572 má přímou návaznost na zastavěné území obce a přístup z místní komunikace. Nejde tedy o izolovaný výběžek, ale o logické pokračování stávající zástavby.

– Budoucí rozvoj sousedních parcel (např. parc. č. 135, 133/4) je v koncepčním uvažování obce předpokládán a je v souladu s principy udržitelného plánování. Plocha č. 572 tak nevytváří výběžek, ale přirozeně navazuje na potenciální další rozvoj.

– Přibrání sousedního pozemku (sadu) je metodicky nesprávné, neboť ÚP má posuzovat konkrétní podanou žádost, nikoliv pracovat s cizími pozemky, o jejichž změnu nebylo požádáno.

– Urbanistická studie atelier-r dokládá, že zastavění celé parcely č. 572 je koncepčně vhodné a umožňuje vznik kompaktní a čitelné urbanistické struktury, která naopak eliminuje riziko roztříštěnosti nebo „výběžků"

III. Konkrétní návrh úpravy

Upravit návrhový výkres tak, aby celá parcela č. 572 byla vymezena jako plocha BI – bydlení individuální, a to v souladu s urbanistickou studií atelier-r.

Stanovit regulativy, které zajistí harmonické zapojení do okolní struktury:

– výšková regulace max. 1 NP + podkroví,

– logické vymezení vnější hranice vůči volné krajině.
Nepřibírat do řešení cizí sousední pozemky, které nebyly předmětem žádosti – takový postup je v rozporu s principem transparentního a předvídatelného územního plánování.
Vypořádat připomínku s ohledem na doloženou urbanistickou studii (atelier-r) a skutečnost, že žádost byla od počátku řádně podložená a podpořená stanovisky dotčených orgánů.
IV. Závěr
Částečné vymezení BI (BI č. 1225 pouze v jižní části) je urbanisticky nevhodné. Plné vymezení parc. č. 572 jako BI je naopak koncepčně správné, vytváří jednotný a čitelný celek, respektuje limity území a opírá se jak o souhlasná stanoviska, tak o odbornou urbanistickou studii.
Žádáme proto o zapracování této připomínky do návrhu změny ÚP č. 6.
Odkazy na dříve doložené podklady:
Řádně podaná žádost o změnu ÚP (parc. č. 572, k. ú. Kostelec u Zlína)
Kladné vyjádření místní části Kostelec u Zlína
Kladné stanovisko odboru dopravy
Koordinované stanovisko orgánu ochrany životního prostředí
Situační výkres dotčeného území
Urbanistická studie–atelier-r, s.r.o., Ing. arch. Miroslav Pospíšil (vč. textové části „Koncepce urbanistického řešení" a „Koncepce architektonického řešení")

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu je lokalita ze změny územního plánu vypuštěna. Magistrát města Zlína, odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení ochrany přírody a krajiny, ve svém stanoviscích č.j.: MMZL 205000/2025/2 ze dne 15.10.2026, a č.j.: MMZL 205000/2025/06 ze dne 10.03.2026, trvá na vypuštění ploch P10, **P42**, P43, P33, P25, P26, P55, neboť v doplněném odůvodnění nebyly doloženy jiné veřejné zájmy nebo nové skutečnosti, které by výrazně převažovaly nad zájmy ochrany přírody a krajiny definované ve stanovisku orgánu ochrany přírody.
Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy IV, ve svém stanovisku č.j.: MZP/2026/240/325, sp.zn.: ZN/MZP/2025/325, ze dně 22.01.2026, rovněž nesouhlasí s vymezením následujících návrhových ploch: BI 1225 (**P42**), VZ 1226 (P43), RH 1231 (P55).
Na základě stanoviska dotčeného orgánu bude plocha **P42** vypuštěna.

181. Bc. Štěpán Mudřík, Bc. Kateřina Mudříková, Ing. Milan Štábl
Připomínka ze dne 15.10.2025

I. Úvodní stanovisko
Tato připomínka je podávána jako zásadní nesouhlas s návrhem změny č. 6 územního plánu města Zlína, který byl projednán dne 30. 9. 2025. Připomínka je podána v zákonné lhůtě podle § 102 odst. 3 a § 111 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb.; stavebního zákona.
Současně upozorňujeme, že k žádosti o změnu územního plánu byla řádně uzavřena Smlouva o úhradě nákladů na zpracování změny ÚP, která byla žadatelem řádně podepsána a uhrazena v plné výši. Město Zlín se tak smluvně zavázalo k řádnému zpracování změny v rozsahu stanoveném smlouvou. Návrh změny neodpovídá schválenému zadání ani obsahu řádně podané žádosti o změnu ÚP ze dne 25. 8. 2021.
Vymezení území dotčeného připomínkou:
Návrh zpracovatele (arch. Vladimír Pokluda, Stemio a.s.} zohledňuje požadavek pouze částečně, omezuje využití parcely č. 572 na jižní část a neoprávněně zahrnuje sousední pozemek (sad}, který nebyl předmětem žádosti. Z těchto důvodů vyjadřujeme zásadní nesouhlas s návrhem a žádáme o jeho přepracování.
Obsah a odůvodnění připomínek:
II. Důvody zásadní připomínky
1) Nesoulad návrhu se schváleným zadáním změny
Požadujeme, aby pořizovatel doložil tabulku souladu (zadání x návrh x odchylka x věcné odůvodnění}. Omezení na jižní část a práce s cizím pozemkem nejsou v zadání opřeny; jde o odchylky, které je nutné transparentně odůvodnit a vypořádat.
2) Metodická nesprávnost rozsahu – řešit jen předmět žádosti

Návrh má posuzovat dotčenou parcelu č. 572 vcelku, nikoli pouze její část ani v kombinaci s cizími pozemky, o jejichž změnu nebylo požádáno. Přibrání sousedního sadu zkresluje tvar a hodnocení a je procesně i věcně nevhodné.

3) Zakousnutý výběžek – věcně neobstojí
Pokud měl zpracovatel za to, že by vznikl „zakousnutý výběžek", měl možnost doplnit řešení o sousední části území tak, aby vytvořil kompaktní celek, nikoli omezovat samotnou parcelu č. 572. Vymezení celé parcely 572 přitom představuje kompaktní, čitelné a regulovatelné řešení s jasnou vnější hranicí vůči krajině, logickým napojením na místní komunikaci a sítě a bez fragmentace ploch.

4) Urbanistická proveditelnost – odborná studie (atelier-r)
Předkládáme urbanistickou studii od Ing. arch. Miroslava Pospíšila, atelier-r, s.r.o., která prokazuje, že využití parcely 572 v celém rozsahu je koncepčně i technicky proveditelné, měřítkově přiměřené a v návaznosti na okolí.
Klíčové závěry studie:
jasný řád uspořádání hmot, reagující na kopcovitý terén;

kompaktní uliční struktura (hmoty převážně kolmo ke komunikaci};

jednotný architektonický výraz a venkovská typologie (sedlové střechy, 1 NP + podkroví};

citace závěru (atelier-r): „Respektováním jejich návrhu se nabízí příležitost řešenou lokalitu uchopit urbanisticky komplexně, logicky a řádně, tak aby mohla být vnímána jako příkladné řešení urbanismu v rámci obce Kostelec u Zlína."

5) Požadavek na přehodnocení návrhu
Vzhledem k uvedenému požadujeme, aby byla připomínka vyhodnocena jako zásadní nesouhlas s návrhem změny č. 6 ÚP a aby pořizovatel zajistil přehodnocení návrhu tak, že:
bude respektováno původní zadání a rozsah žádosti (celá parcela 572),

návrh bude zpracován v souladu s odbornou studií atelier-r,

a případné změny budou znovu veřejně projednány dle § 102 odst. 7 stavebního zákona.

III. Přílohy

1. Urbanistická studie – Ing. arch. Miroslav Pospíšil, atelier-r, s.r.o. (text + grafika)
2. Situační výkres parc. č. 572
3. Kladná stanoviska: místní část Kostelec u Zlína, odbor dopravy, koordinované stanovisko orgánu ochrany životního prostředí
4. Smlouva o úhradě nákladů na zpracování změny ÚP – řádně podepsaná a uhrazená
5. Vyjádření k částečné akceptaci {E7) - BI č. 1225, lokalita P42

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu je lokalita ze změny územního plánu vypuštěna. Magistrát města Zlína, odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení ochrany přírody a krajiny, ve svém stanoviscích č.j.: MMZL 205000/2025/2 ze dne 15.10.2026, a č.j.: MMZL 205000/2025/06 ze dne 10.03.2026, trvá na vypuštění ploch P10, **P42**, P43, P33, P25, P26, P55, neboť v doplněném odůvodnění nebyly doloženy jiné veřejné zájmy nebo nové skutečnosti, které by výrazně převažovaly nad zájmy ochrany přírody a krajiny definované ve stanovisku orgánu ochrany přírody.
Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy IV, ve svém stanovisku č.j.: MZP/2026/240/325, sp.zn.: ZN/MZP/2025/325, ze dně 22.01.2026, rovněž nesouhlasí s vymezením následujících návrhových ploch: BI 1225 (**P42**), VZ 1226 (P43), RH 1231 (P55).
Na základě stanoviska dotčeného orgánu bude plocha **P42** vypuštěna.

182. LS Trend s.r.o.
Připomínka ze dne 13.10.2025

Úvod
[1]
Na úřední desce magistrátu města Zlína byla dne 28. 8. 2025 vyvěšena veřejná vyhláška s oznámením místa a doby sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína („Změna č. 6“), které se konalo 30. 9. 2025 v 15:00 hodin na Magistrátu města Zlína.
[2]
Vyhláška dále obsahovala výzvu k podání připomínek do 15 dnů ode dne konání sloučeného jednání, tj. do 15. 10. 2025, přičemž připomínky může v souladu s § 97 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“) podat každý.
[3]
Podatel tímto ve lhůtě podává své připomínky ke Změně č. 6, které odůvodňuje níže.
Vymezení území dotčeného připomínkou:
II Dotčené území
[4]
Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 1119/98 v k. ú. Zlín, obec Zlín, zapsáno na LV č. 8089 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín („pozemek podatele“).
Obsah připomínky:
[5]
Návrh Změny č. 6 vymezuje na pozemku podatele funkční plochu HU – smíšené výrobní všeobecné.
III Připomínky
[6]
Podatel má za to, že funkční vymezení HU na pozemku podatele neodpovídá faktickému převažujícímu využití území, ale kromě toho i omezuje potenciální rozvoj centra města Zlín.
[7]
Funkční vymezení HU – smíšené výrobní všeobecné limituje využití území na stavby a zařízení lehké nebo drobné výroby, zařízení pro velkoobchod, maloobchod a služby výrobní a nevýrobní. V rámci tohoto vymezení není možné například umístit stavby veřejného občanského vybavení a dále zde nelze umístit nákupní centra nebo obchodní domy. V důsledku Změny č. 6 navíc již nelze umístit v této ploše stavby pro bydlení, jak tomu bylo před provedením změny.
[8]
Dle názoru podatele by Změnou č. 6 mělo dojít i ke změně funkčního vymezení přinejmenším části bývalého Baťovského areálu jižně od železniční trati na funkční vymezení, které by zde umožňovalo umisťovat stavby pro bydlení a občanskou vybavenost, čímž by byl podpořen udržitelný rozvoj města Zlína. Podatel proto navrhuje, aby v této části Baťovského areálu byla Změnou č. 6 vymezena funkční plocha SC – smíšené obytné centrální, čímž by se navázalo na již transformovanou východní část Baťovského areálu s tímto funkčním vymezeném a na plochy bydlení a občanské vybavenosti, nacházející se jižně od Baťovského areálu.
[9]
Odůvodnění připomínky:
Důvody pro tuto změnu funkčního vymezení uvádí podatel níže.
III.1 Funkční využití lokality nezatěžující okolí
[10]
Pozemek podatele leží v lokalitě Baťovského areálu. Tato lokalita byla původně vnímána jako lokalita průmyslová, nicméně postupnou revitalizací tohoto území se dnes již jednoznačně jedná o širší městské centrum ve vazbě na převažující funkce, které se v dané lokalitě nacházejí. Plocha Baťovského areálu je dle návrhu Změny č. 6 obklopena převážně plochami s obytnou funkcí.
[11]
Západní část Baťovského areálu, včetně pozemku podatele, je však v současnosti, i v návrhu Změny č. 6 nadále zařazena do ploch smíšených výrobních všeobecných, v nichž se aktuálně nachází objekty využívané k podnikání. Podatel má za to, že je v zájmu města vymezovat v blízkosti ploch pro bydlení plochy s takovým funkčním využitím, které nezatěžuje své okolí imisemi hluku a prachu a dalšími negativními vlivy, spojenými s průmyslovou výrobou.
[12]
Již dnes v dané lokalitě probíhá mnoho aktivit, které se daleko více blíží využití na plochách smíšených obytných. Podatel by tyto aktivity dál rád rozšířil a plánuje v dané lokalitě realizovat záměry, které by umožňovaly širší využití především v oblasti poskytování občanských služeb, bydlení, administrativy, veřejné občanské vybavenosti a podobně.
[13]

Jelikož se plocha nachází v těsné blízkosti obytných ploch, je podatel přesvědčen, že změna funkčního využití této plochy významně přispěje k rozvoji a atraktivitě dané lokality, neboť poskytne stávajícím obyvatelům i budoucím uživatelům širší škálu služeb a vytvoří podmínky pro zlepšení života místních. Tím také přispěje k tomu, aby současní obyvatelé v lokalitě zůstali a další se do ní přistěhovali. Tento přístup je v souladu s žádoucím směřováním města Zlína, které zakládá svůj rozvoj na udržitelnosti a inovaci. Zařazení pozemku podatele do ploch s podatelem navrhovaným funkčním využitím SC přispěje k takovémuto udržitelnému rozvoji města. Tato lokalita by v případě realizace záměru podatele získala na atraktivitě mj. i tím, že dojde k dalšímu propojení a provázání funkce centra města i v rámci této lokality, což již ve skutečnosti přirozeně probíhá. S ohledem na tento trend je vysoce žádoucí již v současné chvíli umožnit rozvoj předmětné lokality.

[14]

Změna funkčního využití celé lokality 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. Podatel proto zdůrazňuje, že stanovení navrhovaného funkčního využití pro celé území lokality je krokem, který umožní, jak zachovat dosavadní výrobu, tak i rozvoj služeb, a zároveň bude postupně transformovat lokalitu na oblast bez negativních vlivů na okolí. Navrhované funkční využití je proto kompromisem, který neznevýhodňuje současné vlastníky a výrobce a nijak neznehodnocuje jejich pozemky a který umožňuje udržitelnější rozvoj města Zlín.

III.2 Funkční využití ploch dle strategického směřování města Zlína

[15]

Město Zlín se v rámci svých strategických dokumentů, konkrétně ve Strategii rozvoje statutárního města Zlína do roku 2030 – ZLÍN 2030 (str. 59 a násl.), 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.

[16]

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.

[17]

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 opaření nezahrnuje rozšiřování průmyslové výroby s prokazatelnými negativními vlivy na okolí.

[18]

Baťův areál je již dlouhodobě zahrnut rovněž do „Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji“. Podle této strategie patří mezi cíle pro obnovu a revitalizaci tohoto areálu mj. rekonstrukce a optimalizace dopravní infrastruktury (včetně. parkovacích ploch), rekonstrukce a zkapacitnění technické infrastruktury (rozvody vody, elektřiny, odkanalizování), rekonstrukce a modernizace budov. Podateli je v této souvislosti známo, že byl ze strany města Zlína připraven Generel dopravy pro město Zlín, ve kterém je významně zahrnuta a posílena MHD ve východní části Baťova areálu, a to od stávajícího autobusového nádraží až po ulici Šedesátou, což zahrnuje i objekty 64/1 a 64/2 ve vlastnictví podatele. Zároveň byla v roce 2024 provedena rekonstrukce Vavrečkovy ulice a připravuje se rekonstrukce Šedesáté ulice. Všechny tyto aktivity zvýší dostupnost dané lokality.

[19]

Město Zlín vykazuje v posledních letech průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál, který je mj. dán i omezenou strukturou nabídky atraktivních pracovních míst. To je dáno právě strukturou města Zlína, ve které plochy pro výrobu převyšují plochy pro komerci a služby. Komerční a administrativní objekty, které mohou v podatel navrhované ploše vznikat, mohou přispět k rozšíření nabídky atraktivních pracovních míst a zvýšit tak potenciál pracovních příležitostí.

[20]

Nutno poznamenat, že naše argumenty podporuje i několik rozsudků z 5/2025 a 6/2025 soudu Krajského soudu v Brně, kde byly podány žaloby na pořizovatele, resp. Statutární město Zlín na zrušení obecné povahy Změna č. 4B, která nabyla účinnosti 24.2.2024 na lokalitu na Rybníkách v Baťově areálu s označením č. 1184, jejíž funkční vymezení se s ploch DS a SP změnilo na

SO.1. Předmětný soud v tvorbě a úkoly územního plánování a strategického rozvoje území dal za pravdu pořizovateli a zamítl argumenty navrhovatelů, přičemž naopak uvedl, že koncepčnějším přístupem pro změnu UP by bylo zahrnout i západní část této lokality, nikoli pouze její menší východní část. V souvislosti s tímto závěrem by měl i nyní pořizovatel přistupovat k dalším změnám v předmětné lokalitě v Baťově areálu a umožnit tak její udržitelný rozvoj.

III.3 Soulad návrhu podatele s cíli územního plánu

[21]

Územní plán si v části C)1.1 klade za cíl pro posílení rozmanitosti života v souladu v harmonii s prostředím posílení funkce centra města a jeho částí, zejména podmínkami pro regeneraci významných prostorů města – centra a Baťova areálu. Zároveň mají být dle Územního plánu rozvíjeny plochy smíšené, umožňující rozvoj pracovních příležitostí, občanského vybavení po celém městě s cílem minimalizování vnitroměstských pohybů obyvatel.

[22]

Podatel má přitom za to, že jednou ze zásadních podmínek pro regeneraci Baťova areálu má být právě jeho přeměna na multifunkční prostor, který bude kombinovat obchodní, administrativní, kulturní a rezidenční funkce, a nikoli jeho konzervace jako výrobního areálu. Právě tato transformace umožní skutečné oživení této části města a její začlenění do organické struktury městského centra.

[23]

Územní plán již v minulosti stanovil, že z hlediska koncepce rozvoje centra je zásadní:

• rozšíření centrotvorných aktivit do východní části Baťova areálu (včetně třicáté ul.),

• zachování stávajících kapacit bydlení a rozšíření bydlení i do východní části Baťova areálu.

[24]

Rozšíření plochy SC i na západní část Baťova areálu tento urbanistický cíl přirozeně naváže, díky čemuž vznikne souvislý urbanistický celek.

[25]

Změna funkční plochy je v souladu s těmito základními koncepcemi, mimo jiné s cílem vytvořit moderní prosperující město služeb a inovací či s cílem na zvýšení kvality života (tj. vytvořit rozmanité formy života v kvalitním prostředí, – bydlení, volnočasové aktivity v prostředí atraktivní architektury a rozvoj dobře fungující infrastruktury v těsné návaznosti na přírodní prostředí pronikající do města).

[26]

Ve zprávě o uplatňování Územního plánu Zlína v uplynulém období 2021-2024 („zpráva o uplatňování ÚP“) je v této souvislosti uvedeno, že v centru města by mělo dojít k postupnému zahušťování zástavby prostřednictvím navýšení min. na 6 NP, což následně povede k efektivnějšímu využívání MHD, oživení centra města a lepší nabídce služeb. S těmito požadavky a cíli je návrh podatele taktéž v souladu.

[27]

Nad rámec výše uvedeného podatel připomíná, že město má nedostatek návrhových ploch pro bydlení a že pro výstavbu nových bytů bude ve Zlíně do roku 2037 potřeba celkem 328 hektarů ploch. Tímto výpočtem opírajícím se o sledované údaje ČSÚ se prokázala potřeba vymezování nových zastavitelných ploch a také to, že množství ploch v územním plánu Zlína dosahuje cca 60 % dané hodnoty. Z uvedeného vyplývá, že je nutno prověřit a případně navrhnout nové zastavitelné plochy pro bydlení. Snaha podatele o změnu funkčního využití jeho pozemku je rovněž v souladu s těmito potřebami města Zlína.

III.4 Veřejný zájem na udržitelném rozvoji města

[28]

Jak bylo uvedeno již výše, 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. Dle politické vůle zastupitelstva města, ale i dle aktuálních urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy jako smíšené obytné plochy žádoucí a je 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 má být ekonomický rozvoj města 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.

[29]

Podatel proto považuje za důležité změnit stávající hlavní funkční využití předmětného území na podatelem navrhované, čímž bude zachován trvale udržitelný rozvoj této části města. Navržené funkční vymezení předmětné lokality bude v plném souladu s cíli a úkoly územního plánování. Podatelem navrhované funkční využití lokality bude zahrnovat mimo jiné možnost výstavby

místní (veřejně přístupné) dopravní a technické infrastruktury, ploch parkování a zpevněných ploch.
[30]
Nezohledněním všech výše uvedených skutečností ve Změně č. 6 by se veškeré výše shrnuté kroky a investované finanční prostředky nejen ze strany podatele staly zmařenou investicí, vynaloženou na obnovu tohoto území v centru města Zlína. Nezohlednění tohoto podnětu ve změně územního plánu by zabránilo udržitelnému rozvoji tohoto území, o který se podatel snaží společně s ostatními podnikateli, kteří se podílí na výše shrnutých investicích do předmětného areálu a mají dlouhodobě eminentní zájem rozvíjet centrum města Zlína. Podatel společně s dalšími tímto přispívá ke snížení vysoké zátěže brownfieldu Baťova areálu obecně a zmírňuje tak negativní dopady z dlouhodobého vědomého neřešení této lokality ze strany města.
[31]
Z tohoto pohledu je důležité změnit stávající hlavní funkční využití území na podatelem navrhované využití, čímž bude zachován trvale udržitelný rozvoj této části centra města, stejně jako celé východní části Baťova areálu (od autobusového nádraží až po křižovatku Antonínova a ul. Šedesátou, kde jsou již dnes zastoupeny téměř výhradně funkce administrativní, komerční, občanské vybavenosti, vč. veřejné, dále pak nákupní a obchodní centrum či ubytování oproti dříve ryze výrobní funkci). Totéž je nyní očekáváno i navazující lokalitě k.ú. Prštné zvané Rybníky.
III.5 Podmínka zpracování územní studie
[32]
Podatel má za to, že pro celou lokalitu Baťovského areálu, by měla být zpracována územní studie, která by prověřila a posoudila řešení celého areálu a která by pomohla zajistit jeho udržitelné využití a uspořádání. Podatel konkrétně navrhuje, aby do územního plánu byla ve vztahu k této lokalitě vložena jako podmínka rozhodování v území ve smyslu § 68 odst. 4 a § 81 odst. 4 stavebního zákona podmínka pořízení územní studie.
IV Závěrečný návrh
[33]
S ohledem na vše výše uvedené je podatel přesvědčen, že navrhovaná změna funkčního využití plochy s označením HU (plochy smíšené výrobní všeobecné) na výše uvedeném pozemku podatele na plochu smíšenou obytnou centrální, či jinou smíšenou obytnou plochu, je v zájmu města a v souladu s cíli a úkoly územního plánování i prioritami vymezenými v platném územním plánu města.
[34]
Navrhovaná změna umožní vhodné doplnění stávající zástavby a přímo tak přispěje k rozvoji dané lokality. To i ve vazbě na předchozí rozsudky Krajského soudu v Brně z 5/2025 a 6/2025 ke změně UP Zlín 4B, kde uvedl, že koncepčnějším přístupem pro změnu UP by bylo zahrnout ucelenější část lokality Baťova areálu (východní i západní část) do plochy smíšené obytné. Tímto principem by se měl pořizovatel řídit pro celou oblast Baťova areálu.
[35]
Podatel rovněž považuje za žádoucí, aby pro celou lokalitu Baťovského areálu byla zpracována územní studie jakožto odborný podklad pro rozhodování v území.
[36]
Podatel má proto za to, že součástí návrhu Změny č. 6 má být i změna funkčního vymezení plochy s označením HU (plochy smíšené výrobní všeobecné) na výše uvedeném pozemku podatele na plochu smíšenou obytnou centrální.

<u>Vyhodnocení připomínky:</u>
Připomínce se nevyhovuje.

Ve změně č. 6 Územního plánu Zlína se mění název označení Plochy smíšené výrobní – SP na plochy Smíšené výrobní všeobecné – HU. Jedná se o převedení označení těchto ploch podle nového stavebního zákona tak, aby to významově odpovídalo funkčnímu významu výrobních ploch. Hlavní a přípustné využití těchto ploch přitom zůstává stejné. Jedná se fakticky pouze o jejich přejmenování podle metodiky. Požadované využití území na plochy Smíšené obytné centrální – SC, které umožňují větší rozsah přípustného využití v daném území, je možné případně prověřit v dalších změnách Územního plánu Zlína.

183. Cream Assets, s.r.o.
Připomínka ze dne 13.10.2025

Podatel
I. Úvod

1 Na úřední desce magistrátu města Zlína byla dne 28. 8. 2025 vyvěšena veřejná vyhláška s oznámením místa a doby sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína („Změna č. 6“), které se konalo 30. 9. 2025 v 15:00 hodin na Magistrátu města Zlína.

2 Vyhláška dále obsahovala výzvu k podání připomínek do 15 dnů ode dne konání sloučeného jednání, tj. do 15.10.2025, přičemž připomínky může v souladu s § 97 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“) podat každý.

3 Podatel tímto ve lhůtě podává své připomínky ke Změně č. 6, které odůvodňuje níže.

Vymezení území dotčeného připomínkou:

II Dotčené území

4 Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 3325/1, 3325/2, 5635 a parc. č. 1119/131, 1119/70 v k. ú. Zlín, obec Zlín, zapsáno na LV č. 27481 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín („**pozemky podatele**“).

5 Návrh Změny č. 6 vymezuje na pozemcích podatele funkční plochu HU – smíšené výrobní všeobecné.

Obsah připomínky:

III Připomínky

6 Podatel má za to, že funkční vymezení HU na pozemcích podatele neodpovídá faktickému převažujícímu využití území, ale kromě toho i omezuje potenciální rozvoj centra města Zlína.

7 Funkční vymezení HU – smíšené výrobní všeobecné limituje využití území na stavby a zařízení lehké nebo drobné výroby, zařízení pro velkoobchod, maloobchod a služby výrobní a nevýrobní. V rámci tohoto vymezení není možné například umístit stavby veřejného občanského vybavení a dále zde nelze umístit nákupní centra nebo obchodní domy. V důsledku Změny č. 6 navíc již nelze umístit v této ploše stavby pro bydlení, jak tomu bylo před provedením změny.

8 Dle názoru podatele by Změnou č. 6 mělo dojít i ke změně funkčního vymezení přinejmenším části bývalého Baťovského areálu jižně od železniční trati na funkční vymezení, které by zde umožňovalo umisťovat stavby pro bydlení a občanskou vybavenost, čímž by byl podpořen udržitelný rozvoj města Zlína. **Podatel proto navrhuje, aby v této části Baťovského areálu byla Změnou č. 6 vymezena funkční plocha SC – smíšené obytné centrální**, čímž by se navázalo na již transformovanou východní část Baťovského areálu s tímto funkčním vymezeném a na plochy bydlení a občanské vybavenosti, nacházející se jižně od Baťovského areálu.

Odůvodnění připomínky:

9 Důvody pro tuto změnu funkčního vymezení uvádí podatel níže.

III.1 Funkční využití lokality nezatěžující okolí

10 Pozemky podatele leží v lokalitě Baťovského areálu. Tato lokalita byla původně vnímána jako lokalita průmyslová, nicméně postupnou revitalizací tohoto území se dnes již jednoznačně jedná o širší městské centrum ve vazbě na převažující funkce, které se v dané lokalitě nacházejí. Plocha Baťovského areálu je dle návrhu Změny č. 6 obklopena převážně plochami s obytnou funkcí.

11 Západní část Baťovského areálu, včetně pozemků podatele, je však v současnosti, i v návrhu Změny č. 6 nadále zařazena do ploch smíšených výrobních všeobecných, v nichž se aktuálně nachází objekty využívané k podnikání. Podatel má za to, že je v zájmu města vymezovat v blízkosti ploch pro bydlení plochy s takovým funkčním využitím, které nezatěžuje své okolí imisemi hluku a prachu a dalšími negativními vlivy, spojenými s průmyslovou výrobou.

12 Jelikož se plocha nachází v těsné blízkosti obytných ploch, je podatel přesvědčen, že změna funkčního využití této plochy významně přispěje k rozvoji a atraktivitě dané lokality, neboť poskytne stávajícím obyvatelům i budoucím uživatelům širší škálu služeb a vytvoří podmínky pro zlepšení života místních. Tím také přispěje k tomu, aby současní obyvatelé v lokalitě zůstali a další se do ní přistěhovali. Tento přístup je v souladu s žádoucím směřováním města Zlína, které zakládá svůj rozvoj na udržitelnosti a inovaci. Zařazení pozemků do ploch s podatelem navrhovaným funkčním využitím SC přispěje k takovémuto udržitelnému rozvoji města. Tato lokalita by v případě realizace záměru podatele získala na atraktivitě mj. i tím, že dojde k dalšímu propojení a provázání funkce centra města i v rámci této lokality, což již ve skutečnosti přirozeně probíhá. S ohledem na tento trend je vysoce žádoucí již v současné chvíli umožnit rozvoj předmětné lokality.

13 Změna funkčního využití celé lokality 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. Podatel proto zdůrazňuje, že stanovení navrhovaného funkčního využití pro celé území lokality je krokem, který umožní, jak zachovat dosavadní výrobu, tak i rozvoj služeb, a zároveň bude postupně transformovat lokalitu na oblast bez negativních vlivů na okolí. Navrhované funkční využití je proto kompromisem, který neznevýhodňuje současné vlastníky a výrobce a nijak neznehodnocuje jejich pozemky a který umožňuje udržitelnější rozvoj města Zlín.

III.2 Funkční využití ploch dle strategického směřování města Zlína

14 Město Zlín se v rámci svých strategických dokumentů, konkrétně ve Strategii rozvoje statutárního města Zlína do roku 2030 – ZLÍN 2030 (str. 59 a násl.), 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.

15 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.

16 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 opaření nezahrnuje rozšiřování průmyslové výroby s prokazatelnými negativními vlivy na okolí.

17 Baťův areál je již dlouhodobě zahrnut rovněž do „Strategie využití brownfields ve Zlínském kraji“. Podle této strategie patří mezi cíle pro obnovu a revitalizaci tohoto areálu mj. rekonstrukce a optimalizace dopravní infrastruktury (včetně. parkovacích ploch), rekonstrukce a zkapacitnění technické infrastruktury (rozvody vody, elektřiny, odkanalizování), rekonstrukce a modernizace budov. Podateli je v této souvislosti známo, že byl ze strany města Zlína připraven Generel dopravy pro město Zlín, ve kterém je významně zahrnuta a posílena MHD ve východní části Baťova areálu, a to od stávajícího autobusového nádraží až po ulici Šedesátou, což zahrnuje i objekty 64/1 a 64/2 ve vlastnictví podatele. Zároveň byla v roce 2024 provedena rekonstrukce Vavrečkovy ulice a připravuje se rekonstrukce Šedesáté ulice. Všechny tyto aktivity zvýší dostupnost dané lokality.

18 Město Zlín vykazuje v posledních letech průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál, který je mj. dán i omezenou strukturou nabídky atraktivních pracovních míst. To je dáno právě strukturou města Zlína, ve které plochy pro výrobu převyšují plochy pro komerci a služby. Komerční a administrativní objekty, které mohou v podatel navrhované ploše vznikat, mohou přispět k rozšíření nabídky atraktivních pracovních míst a zvýšit tak potenciál pracovních příležitostí.

19 Nutno poznamenat, že naše argumenty podporuje i několik rozsudků z 5/2025 a 6/2025 soudu Krajského soudu v Brně, kde byly podány žaloby na pořizovatele, resp. Statutární město Zlín na zrušení obecné povahy Změna č. 4B, která nabyla účinnosti 24.2.2024 na lokalitu na Rybníkách v Baťově areálu s označením č. 1184, jejíž funkční vymezení se s ploch DS a SP změnilo na SO.1. Předmětný soud v tvorbě a úkoly územního plánování a strategického rozvoje území dal za pravdu pořizovateli a zamítl argumenty navrhovatelů, přičemž naopak uvedl, že koncepčnějším přístupem pro změnu UP by bylo zahrnout i západní část této lokality, nikoli pouze její menší východní část. V souvislosti s tímto závěrem by měl i nyní pořizovatel přistupovat k dalším změnám v předmětné lokalitě v Baťově areálu a umožnit tak její udržitelný rozvoj.

III.3 Soulad návrhu podatele s cíli Územního plánu

20 Územní plán si v části C)1.1 klade za cíl pro posílení rozmanitosti života v souladu v harmonii s prostředím posílení funkce centra města a jeho částí, zejména podmínkami pro regeneraci významných prostorů města – centra a **Baťova areálu.** Zároveň mají být dle Územního plánu rozvíjeny plochy smíšené, umožňující rozvoj pracovních příležitostí, občanského vybavení po celém městě s cílem minimalizování vnitroměstských pohybů obyvatel.

21 Podatel má přitom za to, že jednou ze zásadních podmínek pro regeneraci Baťova areálu má být právě jeho přeměna na multifunkční prostor, který bude kombinovat obchodní, administrativní, kulturní a rezidenční funkce, a nikoli jeho konzervace jako výrobního areálu. Právě tato transformace umožní skutečné oživení této části města a její začlenění do organické struktury městského centra.

22 Územní plán již v minulosti stanovil, že z hlediska koncepce rozvoje centra je zásadní:

– rozšíření centrotvorných aktivit do východní části Baťova areálu (včetně třicáté ul.),

– zachování stávajících kapacit bydlení a rozšíření bydlení i do východní části Baťova areálu.

23 Rozšíření plochy SC i na západní část Baťova areálu tento urbanistický cíl přirozeně naváže, díky čemuž vznikne souvislý urbanistický celek.
24 Změna funkční plochy je v souladu s těmito základními koncepcemi, mimo jiné s cílem vytvořit moderní prosperující město služeb a inovací či s cílem na zvýšení kvality života (tj. vytvořit rozmanité formy života v kvalitním prostředí – bydlení, volnočasové aktivity v prostředí atraktivní architektury a rozvoj dobře fungující infrastruktury v těsné návaznosti na přírodní prostředí pronikající do města).
25 Ve zprávě o uplatňování Územního plánu Zlína v uplynulém období 2021 – 2024 („**zpráva o uplatňování ÚP**“) je v této souvislosti uvedeno, že v centru města by mělo dojít k postupnému zahušťování zástavby prostřednictvím navýšení min. na 6 NP, což následně povede k efektivnějšímu využívání MHD, oživení centra města a lepší nabídce služeb. S těmito požadavky a cíli je návrh podatele taktéž v souladu.
26 V bodě 17 návrhu zadání změny územně plánovací dokumentace je rovněž uvedeno, že změnou č. 4B bylo prokázáno, že město má nedostatek návrhových ploch pro bydlení a že pro výstavbu nových bytů bude ve Zlíně do roku 2037 potřeba celkem 328 hektarů ploch. Tímto výpočtem opírajícím se o sledované údaje ČSÚ se prokázala potřeba vymezování nových zastavitelných ploch a také to, že množství ploch v územním plánu Zlína dosahuje cca 60 % dané hodnoty. Z uvedeného vyplývá, že je nutno prověřit a případně navrhnout nové zastavitelné plochy pro bydlení.
III.4 Veřejný zájem na udržitelném rozvoji města
27 Jak bylo uvedeno již výše, 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. Dle politické vůle zastupitelstva města, ale i dle aktuálních urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy jako smíšené obytné plochy žádoucí a je 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 má být ekonomický rozvoj města 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.
28 Podatel proto považuje za důležité změnit stávající hlavní funkční využití předmětného území na podatelem navrhované, čímž bude zachován trvale udržitelný rozvoj této části města. Navržené funkční vymezení předmětné lokality bude v plném souladu s cíli a úkoly územního plánování. Podatelem navrhované funkční využití lokality bude zahrnovat mimo jiné možnost výstavby místní (veřejně přístupné) dopravní a technické infrastruktury, ploch parkování a zpevněných ploch.
29 Nezohledněním všech výše uvedených skutečností ve Změně č. 6 by se veškeré výše shrnuté kroky a investované finanční prostředky nejen ze strany podatele staly zmařenou investicí, vynaloženou na obnovu tohoto území v centru města Zlína. Nezohlednění tohoto podnětu ve změně územního plánu by zabránilo udržitelnému rozvoji tohoto území, o který se podatel snaží společně s ostatními podnikateli, kteří se podílí na výše shrnutých investicích do předmětného areálu a mají dlouhodobě eminentní zájem rozvíjet centrum města Zlína. Podatel společně s dalšími tímto přispívá ke snížení vysoké zátěže brownfieldu Baťova areálu obecně a zmírňuje tak negativní dopady z dlouhodobého vědomého neřešení této lokality ze strany města.
30 Z tohoto pohledu je důležité změnit stávající hlavní funkční využití území na podatelem navrhované využití, čímž bude zachován trvale udržitelný rozvoj této části centra města, stejně jako celé východní části Baťova areálu (od autobusového nádraží až po křižovatku Antonínova a ul. Šedesátou, kde jsou již dnes zastoupeny téměř výhradně funkce administrativní, komerční, občanské vybavenosti, vč. veřejné, dále pak nákupní a obchodní centrum či ubytování oproti dříve ryze výrobní funkci). Totéž je nyní očekáváno i navazující lokalitě k.ú. Prštné zvané Rybníky.
III.5 Podmínka zpracování územní studie
31 Podatel má za to, že pro celou lokalitu Baťovského areálu, by měla být zpracována územní studie, která by prověřila a posoudila řešení celého areálu a která by pomohla zajistit jeho udržitelné využití a uspořádání. Podatel konkrétně navrhuje, aby do územního plánu byla ve vztahu k této lokalitě vložena jako podmínka rozhodování v území ve smyslu § 68 odst. 4 a § 81 odst. 4 stavebního zákona podmínka pořízení územní studie.
IV. Závěrečný návrh
32 S ohledem na vše výše uvedené je podatel přesvědčen, že navrhovaná změna funkčního využití plochy s označením HU (plochy smíšené výrobní všeobecné) na výše uvedených pozemcích podatele na plochu smíšenou obytnou centrální, či jinou smíšenou obytnou plochu, je v zájmu města a v souladu s cíli a úkoly územního plánování i prioritami vymezenými v platném územním plánu města.
33 Navrhovaná změna umožní vhodné doplnění stávající zástavby a přímo tak přispěje k rozvoji dané lokality. To i ve vazbě na předchozí rozsudky Krajského soudu v Brně z 5/2025 a 6/2025 ke změně UP Zlín 4B, kde uvedl, že koncepčnějším přístupem pro změnu UP by bylo zahrnout ucelenější část lokality Baťova areálu (východní i západní část) do plochy smíšené obytné. Tímto

principem by se měl pořizovatel řídit pro celou oblast Baťova areálu.
34 Podatel rovněž považuje za žádoucí, aby pro celou lokalitu Baťovského areálu byla zpracována územní studie jakožto odborný podklad pro rozhodování v území.
35 Podatel má proto za to, že součástí návrhu Změny č. 6 má být i změna funkčního vymezení plochy s označením HU (plochy smíšené výrobní všeobecné) na výše uvedených pozemcích podatele na plochu smíšenou obytnou centrální.
CREAM Assets., a.s má proto za to, že součástí návrhu Změny č. 6 má být i změna funkčního vymezení plochy s označením HU (plochy smíšené výrobní všeobecné) na výše uvedeném pozemku podatele na plochu smíšenou obytnou centrální.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Ve změně č. 6 Územního plánu Zlína se mění název označení Plochy smíšené výrobní – SP na plochy Smíšené výrobní všeobecné – HU. Jedná se o převedení označení těchto ploch podle nového stavebního zákona tak, aby to významově odpovídalo funkčnímu významu výrobních ploch. Hlavní a přípustné využití těchto ploch přitom zůstává stejné. Jedná se fakticky pouze o jejich přejmenování podle metodiky. Požadované využití území na plochy Smíšené obytné centrální – SC, které umožňují větší rozsah přípustného využití v daném, je možné případně prověřit v dalších změnách Územního plánu Zlína.

184. Cream Sicav, a.s.
Připomínka ze dne 13.10.2025

Připomínky ke Změně č. 6 Územního plánu Zlína
I Úvod
1 Na úřední desce magistrátu města Zlína byla dne 28. 8. 2025 vyvěšena veřejná vyhláška s oznámením místa a doby sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína („Změna č. 6“), které se konalo 30. 9. 2025 v 15:00 hodin na Magistrátu města Zlína.

2 Vyhláška dále obsahovala výzvu k podání připomínek do 15 dnů ode dne konání sloučeného jednání, tj. do 15. 10. 2025, přičemž připomínky může v souladu s § 97 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“) podat každý.

3 Podatel tímto ve lhůtě podává své připomínky ke Změně č. 6, které odůvodňuje níže.

Vymezení území dotčeného připomínkou:
II Dotčené území
4 Podatel je vlastníkem níže specifikovaných pozemků:
pozemky parc. č. 398/1, parc. č. 398/2, parc. č. 398/3, parc. č. 398/4, parc. č. 398/6, parc. č. 402/1, parc. č. 402/2, pozemek parc. č. 402/3, parc. č. 402/4, parc. č. 402/5, to vše v k. ú. Klečůvka, obec Zlín, zapsáno na LV č. 167 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín („pozemky podatele“).
5 Územní plán města Zlín („Územní plán“) ve znění návrhu Změny č. 6 vymezuje na pozemcích podatele funkční plochu HU – smíšené výrobní všeobecné.
Obsah připomínky:
III Připomínky
6 Podatel má za to, že funkční vymezení HU na pozemcích podatele není v souladu s koncepcí města Zlín a omezuje jeho potenciální rozvoj.
7 Funkční vymezení HU – smíšené výrobní všeobecné limituje využití území na stavby a zařízení lehké nebo drobné výroby, zařízení pro velkoobchod, maloobchod a služby výrobní a nevýrobní. V rámci tohoto vymezení není možné například umístit stavby veřejného občanského vybavení a dále zde nelze umístit nákupní centra nebo obchodní domy. V důsledku Změny č. 6 navíc již nelze umístit v této ploše stavby pro bydlení, jak tomu bylo před provedením změny.
8 Dle názoru podatele by Změnou č. 6 mělo dojít i ke změně funkčního vymezení plochy, v níž se nachází pozemky podatele, na funkční plochu SU – smíšené obytné všeobecné, čímž by se navázalo na plochy bydlení, které se nachází v bezprostřední blízkosti.
9 Kromě toho má podatel za to, že Změna č. 6 by rovněž měla omezit územní rezervu R1114 na pozemcích podatele.
Odůvodnění připomínky:
10 Důvody pro změnu funkčního vymezení v dotčené ploše a pro omezení územní rezervy R1114 uvádí podatel níže.
III.1 Funkční využití lokality nezatěžující okolí
11 Lokalita Lípa, jejíž součástí jsou pozemky podatele, se nachází v těsné blízkosti plochy BI – plochy bydlení individuálního a plochy RI – plochy rekreace rodinné (respektive plochy rekreace individuální ve znění návrhu Změny č. 6). V současnosti jsou pozemky podatele zařazeny do ploch smíšených výrobních, v nichž se nachází objekty využívané k podnikání. Ani Změna č. 6 na tomto vymezení nic nemění (s výjimkou úplného vyloučení možnosti realizovat obytné stavby). Podatel však má za to, že je

v zájmu města vymezovat v blízkosti ploch pro bydlení a rodinnou rekreaci plochy s takovým funkčním využitím, které nezatěžuje své okolí imisemi hluku a prachu a dalšími negativními vlivy spojenými s průmyslovou výrobou.

12 Podatel plánuje v dané lokalitě realizovat záměry, které by umožňovaly její širší využití především v oblasti poskytování občanských služeb, bydlení, administrativy, veřejné občanské vybavenosti a podobně. Jelikož se plocha nachází v těsné blízkosti plochy BI – plochy bydlení individuálního a plochy RI – plochy rekreace individuální, je podatel přesvědčen, že změna funkčního využití této plochy významně přispěje k rozvoji a atraktivitě dané lokality, neboť poskytne stávajícím obyvatelům i budoucím uživatelům širší škálu služeb a vytvoří podmínky pro zlepšení života místních obyvatel. Tím také přispěje k tomu, aby současní obyvatelé v lokalitě zůstali a další se do ní přistěhovali. Tento přístup je v souladu s žádoucím směřováním města Zlín, které zakládá svůj rozvoj na udržitelnosti a inovaci. Zařazení pozemků podatele do ploch s podatelem navrhovaným funkčním využitím přispěje k takovémuto udržitelnému rozvoji města.

13 Změna funkčního využití celé lokality 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 okolních vlastníků a podnikatelů, neboť ti budou moci i nadále pokračovat ve stávající výrobě. Podatel proto zdůrazňuje, že stanovení navrhovaného funkčního využití 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. Navrhované funkční využití je proto kompromisem, který neznevýhodňuje současné vlastníky a výrobce a nijak neznehodnocuje jejich pozemky a který umožňuje udržitelnější rozvoj města Zlín. Podatel se tedy domnívá, že takové funkční vymezení má proto být i součástí Změny č. 6

III.2 Funkční využití ploch dle strategického směřování města Zlína

14 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.

15 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.

16 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 opaření nezahrnuje rozšiřování průmyslové výroby s prokazatelnými negativními vlivy na okolí.

17 Podateli je v této souvislosti rovněž známo, že město Zlín vykazuje v posledních letech průměrný až podprůměrný hospodářský potenciál, který je mj. dán i omezenou strukturou nabídky atraktivních pracovních míst. To je dáno právě strukturou města Zlína, ve které plochy pro výrobu převyšují plochy pro komerci a služby. Komerční a administrativní objekty, které mohou v podatel navrhované ploše vznikat, mohou přispět k rozšíření nabídky atraktivních pracovních míst a zvýšit tak potenciál pracovních příležitostí. Proto by dle názoru podatele mělo být součástí návrhu Změny č. 6 i rozšíření ploch, které tyto aktivity umožňují.

III.3 Soulad návrhu podatele s cíli Územního plánu a zprávou o uplatňování ÚP

18 Cíle směřování města Zlín byly vymezeny mimo jiné i v Územním plánu. V části B.1 byly stanoveny základní koncepce rozvoje města. Návrh podatele je s těmito základními koncepcemi, mimo jiné s cílem vytvořit moderní prosperující město služeb a inovací či s cílem na zvýšení kvality života (tj. vytvořit rozmanité formy života v kvalitním prostředí – bydlení, volnočasové aktivity v prostředí atraktivní architektury a rozvoj dobře fungující infrastruktury v těsné návaznosti na přírodní prostředí pronikající do města), v souladu. Dle Zprávy o uplatňování územního plánu města Zlína v uplynulém období 2021–2024 („zpráva o uplatňování ÚP“) nebyly uplatněny žádné požadavky na změnu základních koncepcí a tyto tak nadále zůstávají v platnosti.

19 Návrh podatele rovněž naplňuje urbanistické koncepce stanovené v části C.1.1 Územního plánu, zejména pak zájem na posílení významu města Zlín a posílení jeho atraktivity. Podatel rovněž upozorňuje, že ačkoli v Územním plánu bylo v Klečůvce navrženo posílení výrobní zóny, ze zprávy o uplatňování ÚP vyplývá potřeba prověřit funkčnost výrobní zóny v Klečůvce a jejího dalšího uplatnění. Tento požadavek je formulován i v bodě 7 návrhu zadání změny územně plánovací dokumentace. Z tohoto je zřejmě, že samo město si uvědomuje potřebnost změny současného Územního plánu a případně změny funkčního využití pozemků zařazených nyní v plochách SP (Změnou č. 6 navržených ploch HU).

20 V bodě 17 návrhu zadání změny územně plánovací dokumentace je rovněž uvedeno, že změnou č. 4B bylo prokázáno,

že město má nedostatek návrhových ploch pro bydlení a že pro výstavbu nových bytů bude ve Zlíně do roku 2037 potřeba celkem 328 hektarů ploch. Tímto výpočtem opírajícím se o sledované údaje ČSÚ se prokázala potřeba vymezování nových zastavitelných ploch a také to, že množství ploch v územním plánu Zlína dosahuje cca 60 % dané hodnoty. Z uvedeného vyplývá, že je nutno prověřit a případně navrhnout nové zastavitelné plochy pro bydlení. Snaha podatele o přetvoření lokality Lípa je rovněž v souladu s těmito potřebami města Zlína.

III.4 Veřejný zájem na udržitelném rozvoji města

21 Jak bylo uvedeno již výše, v zájmu města je vymezení nových smíšených obytných ploch podle § 20 nebo městských sídel podle § 32 vyhlášky č. 157/2024 Sb. (nyní označovaných jako SO a Změnou č. 6 označených jako SU), kde postupně dojde k výstavbě staveb veřejného občanského vybavení, staveb komerčních zařízení a obchodních domů či staveb pro bydlení. 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 dle § 20 nebo městských sídel podle § 32 vyhlášky č. 157/2024 Sb. (nyní označovaných jako SO a Změnou č. 6 označených jako SU), 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 bydlení a rekreace. Dle politické vůle zastupitelstva města, ale i dle aktuálních urbanistických trendů, je zakotvení nové plochy jako smíšené obytné plochy dle § 20 nebo městských sídel podle § 32 vyhlášky č. 157/2024 Sb. nyní označovaných jako SO a Změnou č. 6 označených jako SU), žádoucí a je 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 má být ekonomický potenciál rozvoj města 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.

[22] Podatel proto považuje za důležité změnit stávající hlavní funkční využití předmětného území na podatelem navrhované, čímž bude zachován trvale udržitelný rozvoj této části města. Navržené funkční vymezení předmětné lokality bude v plném souladu s cíli a úkoly územního plánování. Podatelem navrhované funkční využití lokality bude zahrnovat mimo jiné možnost výstavby místní (veřejně přístupné) dopravní a technické infrastruktury, ploch parkování a zpevněných ploch. Zároveň obohacení dalších služeb zvýší zájem o tuto část města, jak je možno vidět již například na případech Bartošovy čtvrti.

[23] Nezohledněním všech výše uvedených skutečností ve Změně č. 6 by se veškeré výše shrnuté kroky a investované finanční prostředky nejen ze strany podatele staly zmařenou investicí, vynaloženou na obnovu tohoto území v centru města Zlína. Nezohlednění těchto připomínek ve Změně č. 6 by bránilo udržitelnému rozvoji tohoto území, o který se podatel snaží společně s ostatními podnikateli, kteří se podílí na výše shrnutých investicích do předmětného areálu a mají dlouhodobě eminentní zájem rozvíjet města Zlína. Podatel společně s dalšími tímto přispívá ke snížení vysoké zátěže areálu, který již nyní v některých směrech naplňuje prvky brownfieldu obecně a zmírňuje tak negativní dopady z dlouhodobého neřešení této lokality ze strany města.

III.5 Omezení územní rezervy R1114

24 Územní plán již od svého vydání vymezuje v jižní části Klečůvky územní rezervu R1114. Tato územní rezerva je vymezena v souladu se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje pro účely napojení dálnice D49 na město Zlín. Tato územní rezerva zasahuje i do pozemků podatele.

25 Současné plány ŘSD ohledně napojení dálnice D49 na Zlín však počítají s tím, že napojení bude zajištěno pomocí silnice I/49. Dle podatele tedy již není takto široké vymezení územní rezervy R1114 nezbytné, zejména za situace, kdy zásadním způsobem omezuje možnosti podatele nakládat se svým pozemkem. Územní rezerva je navíc v územním plánu vymezena již více než 10 let.

26 Zároveň má podatel za to, že vypuštění územní rezervy R1114 z pozemků podatele není v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, jelikož záměr, pro něž byla územní rezerva vymezena, má již konkrétní podobu, a proto může navazující územně plánovací dokumentace v souladu s § 80 odst. 3 stavebního zákona zpřesnit (omezit) územní rezervu pouze na území, které má tento záměr skutečně zasahovat.

27 Podatel má proto za to, že Změnou č. 6 by mělo dojít i k vypuštění územní rezervy R1114 v jižní části Klečůvky, jelikož napojení Zlína a dálnice D49 katastrálním území Klečůvky ani procházet nemá a není již důvod takto nepřiměřeně zasahovat do práv podatele.

IV Závěrečný návrh

28 S ohledem na vše výše uvedené je podatel přesvědčen, že navrhovaná změna funkčního využití plochy návrhem Změny č. 6 označené jako HU (plochy smíšené výrobní všeobecné) na výše uvedených pozemcích podatele na plochu smíšenou dle § 20 nebo městských sídel podle § 32 vyhlášky č. 157/2024 Sb. (návrhem Změny č. 6 označené jako SU), je v zájmu města a v souladu s cíli a úkoly územního plánování i prioritami vymezenými v platném územním plánu města.

[29] Navrhovaná změna umožní vhodné doplnění stávající zástavby a přímo tak přispěje k rozvoji dané lokality.

[30] Současně s tím by mělo Změnou č. 6 dojít i k omezení územní rezervy R1114 mimo pozemky podatele, aby nadále nebyla

omezována jeho vlastnická práva k pozemkům podatele.

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.

Ve změně č. 6 Územního plánu Zlína se mění název označení Plochy smíšené výrobní – SP na plochy Smíšené výrobní všeobecné – HU. Jedná se o převedení označení těchto ploch podle nového stavebního zákona tak, aby to významově odpovídalo funkčnímu významu výrobních ploch. Hlavní a přípustné využití těchto ploch přitom zůstává stejné. Jedná se fakticky pouze o jejich přejmenování podle metodiky. Požadované využití území na plochy Smíšené obytné všeobecné – SU, které umožňují hlavní využití pro bydlení, je možné prověřit v připravované změně č. 7 Územního plánu Zlína. Katastrálním územím Klečůvka jsou trasovány koridory dopravní infrastruktury. Podél jižního okraje k.ú. Klečůvka v souběhu tokem Dřevnice je v souladu se ZÚR Zlínského kraje, v platném znění, navržena územní rezerva 1114 (DS) pro převedení dopravy východním směrem s propojením na koridor D49, jehož trasa prochází východním okrajem k.ú. Klečůvka. V návaznosti na obec Veselá je navrhována plocha pro cyklostezku. Tímto je ve změně územního plánu respektována nadřazená územně plánovací dokumentace. Umístění plochy územní rezervy R1114 má proto svoje odůvodnění pro případné rozšíření navrhované komunikace.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů k vyhodnocení připomínek ke sloučenému jednání a veřejnému projednání návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína

1. **Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor dopravy a silničního hospodářství, Zlín**

Stanovisko ze dne 05.05.2026
Na základě Vaší výzvy k uplatnění stanoviska dle § 98 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu vyhodnocení připomínek ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína, sdělujeme následující:
Dotčený orgán se seznámil s předloženým návrhem vyhodnocení připomínek a k předloženému návrhu vyhodnocení neuplatňujeme připomínky ani požadavky.

Vyhodnocení stanoviska:
Pořizovatel bere souhlasné stanovisko na vědomí.

2. **Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zlín**

Stanovisko ke změně posílali. Berou na vědomí, souhlasí.

Vyhodnocení stanoviska:
Pořizovatel bere na vědomí.

3. **Krajský úřad Zlínského kraje, Odbor kultury a památkové péče, Zlín**

Stanovisko ze dne 07.05.2026

Sděluje, že k předloženému návrhu vyhodnocení uplatňuje **souhlasné stanovisko**.
Odůvodnění:
V území, které je předloženým návrhem řešeno, se nachází:
– Městská památková zóna Zlín (dále jen MPZ Zlín), zapsaná v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod rejst. č. 2085 (dále jen ÚSKP ČR), určená Vyhláškou Jihomoravského krajského národního výboru 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 USKP ČR pod rejst. č. 3033) – poutního kostela Narození Panny Marie (USKP 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;
– kulturní památky evidované v ÚSKP ČR.
Celé řešené území je považováno za území s archeologickými nálezy.

Vyhodnocení stanoviska:
Pořizovatel bere souhlasné stanovisko na vědomí.

4. **Magistrát města Zlína, odbor životního prostředí a zemědělství, Zlín**

Stanovisko ze dne 21.05.2026
Magistrát města Zlína, odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení ochrany přírody a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody podle ust. § 75 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákon) na základě vyhodnocení připomínek ke sloučenému sloučeného jednání a veřejnému projednání návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlín uplatňuje podle ust. § 77 odst. 1 písm. u) zákona následující stanovisko:
S předloženým návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlín souhlasíme bez připomínek.

Vyhodnocení stanoviska:
Pořizovatel bere souhlasné stanovisko na vědomí.

5. Magistrát města Zlína, odbor kultury a památkové péče, Zlín
Stanovisko ze dne 13.05.2026
Dle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, Krajský úřad uplatňuje stanovisko při pořizování územního plánu, regulačního plánu a při vymezení zastavěného území, pokud je jimi řešeno území, ve kterém se nachází národní kulturní památka nebo památková zóna, není-li dotčeným orgánem ministerstvo kultury, a je dotčeným orgánem při pořizování změny takové územně plánovací dokumentace.
Změnou č. 6 Územního plánu Zlína je řešeno území, ve kterém se nachází Městská památková zóna Zlín. Správní orgán tedy není v tomto případě dotčeným orgánem oprávněným k uplatnění stanoviska, a proto stanovisko neuplatňuje.

Vyhodnocení stanoviska:
Pořizovatel bere souhlasné stanovisko na vědomí.

6. Ministerstvo životního prostředí ČR, Odbor výkonu státní správy IV, Brno
Telefonicky souhlasí, nebudou se vyjadřovat.

Vyhodnocení stanoviska:
Pořizovatel bere na vědomí.

7. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Praha
Telefonicky souhlasí, nebudou se vyjadřovat.

Vyhodnocení stanoviska:
Pořizovatel bere na vědomí.

8. Ministerstvo obrany, Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Brno
Telefonicky berou na vědomí, stanovisko nebudou posílat.

Vyhodnocení stanoviska:
Pořizovatel bere na vědomí.

9. Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, Brno
Stanovisko ze dne 13.05.2026

Obvodní báňský úřad pro území krajů Jihomoravského a Zlínského jako místně příslušný orgán státní báňské správy podle ustanovení § 38 odst. 1 písm. b) bodu 6. zákona č. 611988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů, a jako věcně příslušný orgán státní báňské správy podle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“), s vyhodnocením připomínek ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína souhlasí.

Vyhodnocení stanoviska:
Pořizovatel bere souhlasné stanovisko na vědomí.

10. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Zlínský kraj, Pobočka Zlín
Stanovisko ze dne 11.05.2026

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Zlínský kraj, Pobočka Zlín, jako orgán příslušný k řízení o pozemkových úpravách, nemá připomínek ke změně územního plánu číslo 6 v katastrálním území Zlín.

Vyhodnocení stanoviska:
Pořizovatel bere souhlasné stanovisko na vědomí.

11. Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně
Stanovisko ze dne 05.05.2026

Po zhodnocení souladu předložených podkladů s požadavky právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví KHS ZK s Návrhem vyhodnocení připomínek k návrhu změny č. 6 Územního plánu Zlína souhlasí.
Odůvodnění:
Dne 22.04.2026 byla Krajské hygienické stanici Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně doručena žádost Magistrátu města Zlína, Oddělení prostorového plánování, Střediska územního plánování, náměstí Míru 12, 760 01 Zlín, č.j.: MMZL 096987 /2026 ze dne 22.04.2026, o stanovisko k Návrhu vyhodnocení připomínek k návrhu změny č. 6 Územního plánu Zlína.
Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně nemá k Návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 6 Územního plánu Zlína připomínky.

Vyhodnocení stanoviska:
Pořizovatel bere souhlasné stanovisko na vědomí.

12. Státní veterinární správa, Státní veterinární správy pro Zlínský kraj, Zlín
Stanovisko ze dne 14.05.2026

Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Zlínský kraj (dále „správní orgán“ nebo „KVSZ“) jako správní orgán místně a věcně příslušný podle § 47 odst. 4 a 7 a § 49 odst. 1 písm. j) zákona č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále „veterinární zákon“), na základě zaslané výzvy dne 22.04.2026 Magistrátem města Zlína, oddělení
prostorového plánování k uplatnění stanoviska k Vyhodnocení připomínek ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání návrhu Změny č. 6 Územního plánu Zlína vydává v souladu s § 98 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon toto stanovisko:
Správní orgán z hlediska jím chráněných veřejných zájmů nemá námitky k vyhodnoceným připomínkách.

Vyhodnocení stanoviska:
Pořizovatel bere souhlasné stanovisko na vědomí.

Ú Č I N N O S T

Toto Opatření obecné povahy – Změna č. 6 Územního plánu Zlína nabývá dle ust. § 173 odst. 1 správního řádu účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

P O U Č E N Í

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. 6 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		Mgr. Pavel Brada
primátor	razítko města	náměstek primátora

Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí Opatření obecné povahy Změna č.6 Územního plánu Zlína

Příloha č. 1 — Změna č. 6 Územního plánu Zlína – textová část

Příloha č. 2 — Změna č. 6 Územního plánu Zlína – grafická část

Příloha č. 3 — Změna č. 6 Územního plánu Zlína – textová část odůvodnění a srovnávací znění

Příloha č. 4 — Změna č. 6 Územního plánu Zlína – Odůvodnění – grafická část