



MUKMSS12025390

Odbor Kancelář úřadu, oddělení právní

Vyřizuje Mgr. Jana Zlatohlávková
e-mail jana.zlatohlavkova@mestokm.cz
č. tel. 573 321 295
datum 20. března 2026
č.j. MeUKM/033935/2026
sp.zn. MeUKM/027319/2026/04
poř.č. IN – 17/2026

Poskytnutí informací

Dne 25. 2. 2026 jsme obdrželi Vaši žádost o poskytnutí informací podle zákona č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon o svobodném přístupu k informacím“), kterou žádáte o poskytnutí těchto informací:

„Žádám tímto, na základě výše uvedeného zákona, o poskytnutí informací, jakým způsobem byly vypořádány námítky paní XXX, podané k návrhu Územního plánu města Kroměříže (dále „ÚP“), a to samostatně k:

- 1) Vypořádání námitek podaných k návrhu ÚP po prvním veřejném projednání, a to včetně konkrétního zdůvodnění*
- 2) Vypořádání námitek podaných k návrhu ÚP po druhém veřejném projednání, a to včetně konkrétního zdůvodnění*

V případě, že by k vypořádání podaných námitek doposud neexistovalo platné usnesení zastupitelstva o způsobu vypořádání jednotlivých námitek, žádám o sdělení orgán územního plánování, resp. pořizovatele územního plánu, jaký návrh na vypořádání námitek byl/bude zastupitelstvu města předložen a jeho konkrétní zdůvodnění.“

K předmětné žádosti o informace Vám na základě poskytnuté součinnosti věcně příslušného odboru, a to odboru investic, v příloze zasíláme požadované informace v anonymizované podobě.

Mgr. Jana Zlatohlávková
odbor kancelář úřadu, oddělení právní

Přílohy:

1. Vypořádání námitek – veřejné projednání, včetně odůvodnění a provedené anonymizace
2. Vypořádání námitek – opakované veřejné projednání, včetně odůvodnění a provedené anonymizace

MeUKM/080246/2024***Námítka*****Výrok:**

Námítkám se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky podatelky p.č. 1009/3, 1009/4, 1009/5, 1009/6, 1009/7 a 1009/8, k.ú. Bílany (dříve pozemek p.č. 1009) byly návrhem ÚP zařazeny do plochy NU – přírodní všeobecné, přičemž podatelka s tímto vymezením nesouhlasí, neboť stávající platný územní plán vymezuje plochu zastavitelnou (vyjma pozemku p.č. 1009/7, který zastavitelný není). Podatelka své námítky člení do částí, které jsou označeny písmeny, což je v rámci posouzení námitek respektováno.

Ad A) (Nedostatek odůvodnění návrhu ÚP)

Nejprve podatelka zpochybňuje – v komparaci s plochou Z.351 – proč v jejím případě bylo přistoupeno k tomu, že byly její pozemky vypuštěny ze zastavitelných ploch, zatímco plocha Z.351 zůstala vymezena. Současně podatelka klade návrhu ÚP k tíži, že nezúžil lokální biokoridor vyplývající ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje. Dále zpochybňuje to, proč je lokální biokoridor Stonáč převzat ze stávajícího platného územního plánu. Konečně podatelka postrádá poměrování jejího vlastnického práva a veřejných zájmů. Současně podatelka zpochybňuje vymezenou EVL Stonáč, kdy uvádí, že má být EVL naddimenzovaná a na pozemcích se stanoviště nenacházejí, přičemž přírodní památka je dle jejího názoru vymezena nesprávně. Konečně pak podatelka zpochybňuje vymezené veřejně prospěšné opatření s možností vyvlastnění VU.LBC 1, přičemž jej považuje za nedůvodné.

V daném případě je nutné akcentovat, že na pozemcích podatelky se prokazatelně nachází EVL Stonáč. V daném případě odůvodnění změny funkčního využití odpovídá důvodům, pro které k této změně došlo. Sama podatelka si je vědoma toho, že její pozemky jsou součástí EVL Stonáč, která představuje limit využití území. V rámci územního plánu nelze posoudit správnost místního rozsahu vymezení EVL Stonáč, jelikož pokud taková lokalita byla vymezena nesprávně, není v pravomoci Zastupitelstva města Kroměříž toto vymezení zpochybňovat. Naopak v rámci územního plánování je nutné EVL Stonáč respektovat, což bylo učiněno. V daném případě nezbylo než dát veřejnému zájmu – ochraně EVL Stonáč – přednost před vlastnickým právem podatelky.

Na předmětných pozemcích se nachází lokální biocentrum LBC Stonáč, které je vymezeno jako vložené biocentrum NRBK 142-Chropyňský luh – Soutok dle ZUR Zlínského kraje a na předmětných pozemcích je upřesněno v rozsahu EVL Stonáč. Pozemky podatelky se nachází v EVL Stonáč, které je limitem využití území, který je nutné v územním plánování zásadně respektovat.

EVL Stonáč přitom nemohla být ze strany ÚP zužována, neboť toto není v rámci územního plánování připuštěno. V současné době nelze s vymezenou EVL Stonáč činit nic jiného než tuto EVL Stonáč respektovat. Je nutné si uvědomit, že v daném případě si nelze představit výstavbu tak, aby se negativně nedotkla předmětné vymezené EVL Stonáč. V daném případě podatelka požaduje zahrnutí do zastavitelných ploch za účelem realizace bydlení. V případě bydlení má

město Kroměříž vymezený dostatečný počet ploch umožňující realizovat tento veřejný zájem bez zásahu do EVL. V takovém případě nelze shledat převažující veřejný zájem na vymezení zastavitelných ploch v ploše EVL Stonáč, tedy za situace, kdy by v důsledku zastavení této lokality došlo k významnému zhoršení stavu předmětu ochrany. Nepochybně, dojde-li ke zúžení EVL Stonáč, postupy, které právní úprava předpokládá, bude možné opětovně otevřít otázku zastavitelnosti pozemků podatelky. Nicméně v současné době je nutné upřednostnit zájem na ochranu EVL Stonáč a respektovat její územní rozsah.

Závěrem pak je nutné uvést, že v daném případě došlo k porovnání práv podatelky a veřejného zájmu, který odůvodňuje vymezení veřejně prospěšného opatření. Na základě tohoto porovnání bylo shledáno, že pro dosažení účelu a pro tuto plochu je nezbytné vymezení veřejně prospěšné opatření tak, aby byl účel této plochy dostatečně ochráněn a naplnitelný.

Ad B) (Diskriminace)

V této části je tvrzeno, že je podatelka diskriminována oproti ploše Z.351, avšak není tomu tak. Plocha Z.351 nepodléhá takové ochraně životního prostředí jako pozemky podatelky, protože – i v případě odlišné kvality ochrany zemědělského půdního fondu – nelze přistoupit k vymezení zastavitelnosti pozemků podatelky. Lokalita Z.351 sice s EVL Stonáč sousedí, avšak není její součástí, což je podstatný rozdíl a legitimní důvod pro odlišné zacházení mezi pozemky podatelky a plochou Z.351.

Ve vztahu k požadavku podatelky na vymezení zastavitelné plochy s podmínkou, aby před zahájením došlo „k vyřešení střetu s EVL“, je nutné uvést, že taková podmínka nemá zákonný podklad. Zásahům do EVL je nutné obecně adekvátním způsobem předcházet, přičemž v daném případě – při reflexi cílů a úkolů územního plánování – nebyly shledány dostatečně legitimní důvody pro to, aby ochrana EVL „ustoupila“ soukromému zájmu podatelky na stavebním využití jejích pozemků, které jsou prokazatelně součástí EVL Stonáč. Samotný nesouhlas podatelky s vymezením EVL Stonáč není dostatečný pro účely územního plánování. V daném případě je nutné vycházet z presumpce správnosti a zákonnosti vymezení EVL Stonáč, přičemž došlo-li k jejímu vadnému vymezení, pak je nutné proti vymezení EVL Stonáč brojit příslušnými prostředky. Návrh ÚP nemůže EVL Stonáč ignorovat či obcházet stanovením obdobných podmínek. Sama podatelka neprezentuje žádný převažující veřejný zájem odůvodňující zásah do předmětné lokality.

Ze zmiňované Územní studie Rodinné domy Bílany západ Chladiště vyplývá ostatně onen zásadní rozdíl mezi pozemky podatelky a plochou Z.351, neboť z ní vyplývá, že zatímco pozemky podatelky jsou součástí EVL Stonáč (jsou tak ostatně v rámci Natura 2000 EVL Stonáč vyznačeny), plocha Z.351 je stížena „toliko“ ochranným pásmem PP Stonáč, což je kvalitativně zcela odlišné. Tento rozdíl i grafická část územní studie, kterou podatelka i ve svých námítkách sama uvádí. Nicméně tento podstatný rozdíl odmítá akceptovat.

V daném případě jsou tedy dány legitimní a legální důvody pro odlišné zacházení s pozemky podatelky a plochou Z.351, a to perspektivou ochrany veřejného zájmu – zájmu na ochraně životního prostředí podle zákona o ochraně přírody a krajiny. K diskriminaci podatelky tedy vskutku nedochází.

Ad C) (Stavební činnost na pozemcích)

Podatelka v této části poukazuje na to, že došlo k rozparcelování pozemků, zasíťování pozemků technickou infrastrukturou (nízkým napětím a přípojkami) a v 06/2018 a 08/2019 byly zpracovány projektové dokumentace pro umístění stavby „Výstavba RD k.ú. Bílany, lokality Chladiště“.

Následně je citován rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích č. j. 61 A 24/2021-286, k němuž je vhodné poznamenat, že ve věci řešené v tomto rozsudku šlo o diametrálně odlišnou skutkovou situaci. V citovaném rozsudku šlo o situaci, kdy nebyly dány legitimní důvody pro vypuštění zastavitelnosti pozemků. Naproti tomu v případě podatelky takové legitimní důvody dány jsou. Současně je vhodné připomenout, že i ze zmiňované Územní studie Rodinné domy Bílany západ Chladiště vyplynulo, že pro výstavbu je vhodná plocha Z.351, nikoliv pozemky podatelky.

Ostatně i skutečnost, že podatelka prozatím byla schopna pouze realizovat technickou infrastrukturu a více než 6 dalších let (počítáno od datace dokumentace) nebyla schopna umístit jiné stavby, potvrzuje, že v předmětné lokalitě výstavbu realizovat patrně nelze. Rozdělení pozemků samo o sobě s ohledem na zájem ochrany životního prostředí nepředstavuje veřejný zájem, který by měl být upřednostněn.

Učiněné kroky v dané věci tedy nepřevažují nad zájmem na ochraně životního prostředí.

Ad D) (Procesní pochybení)

V této části námítek podatelka zpochybňuje postup v rámci pořízení nového ÚP, když tvrdí, že veřejné projednání nebylo zahájeno do 30. 6. 2024, a tudíž podle jejího názoru nelze postupovat v procesu podle (starého) stavebního zákona a je nutné postupovat podle nového stavebního zákona (tj. zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů). Uvádí, že s ohledem na skutečnost, že nebyla doručena veřejná vyhlášky ale „pouze“ zveřejněna na úřední desce 26. 6. 2024, nejedná se o „zahájení“ veřejného projednání ve smyslu § 323 odst. 9 nového stavebního zákona.

Právní názor prezentovaný podatelkou je nicméně nesprávný. V daném případě došlo k naplnění hypotézy § 323 odst. 9 nového stavebního zákona pro pokračování v procesu podle (starého) stavebního zákona, neboť podle citovaného ustanovení platí: „Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno veřejné projednání nebo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu nebo jeho změny nebo regulačního plánu nebo jeho změny, dokončí se podle dosavadních právních předpisů.“

V daném případě je nutné považovat za zahájení veřejného projednání samotné zveřejnění veřejné vyhlášky dne 26. 6. 2024, kterou bylo konání veřejného projednání oznámeno, neboť návrh ÚP od zveřejnění veřejné vyhlášky již nemůže být jakkoliv měněn. Tímto tedy dochází k zahájení veřejného projednání. Tento výklad je přitom souladný s metodickou pomůckou Ministerstva pro místní rozvoj č. j. MMR-46323/2024-81, ve které je jednoznačně stanoveno: „Zahájením se zde rozumí takové úkony pořizovatele, které započaly novou fází pořizování územního plánu nebo jeho změny. V praxi se jedná buď o schválení dokumentu (například

zadání nebo návrhu), zveřejnění veřejné vyhlášky (postačuje vyvěšení, nemusí být doručena, jelikož projednávaná dokumentace se nemůže od okamžiku vyvěšení měnit), nebo vypravení oznámení o místě a době konání společného jednání nebo veřejného projednání.“

V daném případě je tedy postupováno správně v souladu se zákonnou úpravou a názor podatelky je v tomto nesprávný.

Vzhledem ke shora učiněným závěrům k jednotlivým námítkám podatelky byly shledány námítka podatelky jako nedůvodné a nebylo jim vyhověno.

MeUKM/162116/2025**Námítka****Výrok:**

Námítkám se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatelka již námítka k návrhu ÚP pro veřejné projednání uplatnila a tyto byly řádně vypořádány. Níže je vhodné uvést výřez z hlavního výkresu, a to návrhu ÚP pro veřejné projednání a návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání:



Jak je patrné na první pohled na výřezy z hlavních výkresů návrhu ÚP pro veřejné projednání (vlevo) a návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání (vpravo), v případě pozemků podatelky nedošlo k žádné podstatné úpravě návrhu. Tímto by bylo možné hodnotit námítka podatele jako nepřijatelná.

Přesto k těmto námítkám lze uvést následující:

V daném případě je nutné akcentovat, že na pozemcích podatelky se prokazatelně nachází EVL Stonáč. V daném případě odůvodnění změny funkčního využití odpovídá důvodům, pro které k této změně došlo. Sama podatelka si je vědoma toho, že její pozemky jsou součástí EVL Stonáč, která představuje limit využití území. V rámci územního plánu nelze posoudit správnost místního rozsahu vymezení EVL Stonáč, jelikož pokud taková lokalita byla vymezena nesprávně, není v pravomoci Zastupitelstva města Kroměříž toto vymezení zpochybňovat. Naopak v rámci územního plánování je nutné EVL Stonáč respektovat, což bylo učiněno. V daném případě nezbylo než dát veřejnému zájmu – ochraně EVL Stonáč – přednost před vlastnickým právem podatelky.

EVL Stonáč přitom nemohla být ze strany ÚP zužována, neboť toto není v rámci územního plánování přípustné. V současné době nelze s vymezenou EVL Stonáč činit nic jiného než tuto EVL Stonáč respektovat. Je nutné si uvědomit, že v daném případě si nelze představit výstavbu tak, aby se negativně nedotkla předmětné vymezené EVL Stonáč. V daném případě podatelka požaduje zahrnutí do zastavitelných ploch za účelem realizace bydlení. V případě bydlení má město Kroměříž vymezený dostatečný počet ploch umožňující realizovat tento veřejný zájem bez zásahu do EVL. V takovém případě nelze shledat převažující veřejný zájem na vymezení zastavitelných ploch přímo v ploše EVL Stonáč, tedy za situace, kdy by v důsledku zastavění této lokality došlo k významnému zhoršení stavu předmětu ochrany. Nepochybně, dojde-li ke zúžení EVL Stonáč, postupy, které právní úprava předpokládá, bude možné opětovně otevřít otázku zastavitelnosti pozemků podatelky. Nicméně v současné době je nutné upřednostnit zájem na ochranu EVL Stonáč a respektovat její územní rozsah.

EVL přitom nejsou vymezovány ze strany pořizovatele či Krajského úřadu Zlínského kraje. V daném případě EVL Stonáč byla již rozhodnutí Komise ze dne 13. listopadu 2007, kterým se přijímá první aktualizovaný seznam lokalit významných pro Společenství v kontinentální biogeografické oblasti podle směrnice Rady 92/43/EHS (oznámeno pod číslem K(2007) 5403) zahrnuta do přílohy pod kódem SCI: CZ0723424. Zastavitelná plocha podle platného ÚP zde byla přitom vymezena ještě před tímto krokem. Od rozhodnutí Evropské komise v roce 2007 došlo celkem k dalším 17 aktualizacím, poslední aktualizace je Prováděcím rozhodnutím Komise (EU) 2025/256 ze dne 7. února 2025, kterým se přijímá osmnáctá aktualizace seznamu lokalit významných pro Společenství v kontinentální biogeografické oblasti (oznámeno pod číslem C(2025)749). Ve všech těchto seznamech se EVL Stonáč nachází.

Pakliže podatelka nesouhlasí s vymezením EVL Stonáč na jejich pozemcích, je samozřejmě možné, aby se tuto skutečnost pokusila změnit. Nicméně pro účely přípravy nového ÚP se jednalo o nepřekročitelný limit. V daném případě bylo poměřováno vlastnické právo podatelky a zájem na ochraně EVL Stonáč, přičemž zájem na ochraně EVL Stonáč převažuje nad zachováním práv podatelky. V daném případě nebyl shledán dostatečně významný zájem na tom, aby došlo k překonání ochrany EVL Stonáč a k umístění zastavitelných ploch přímo do EVL Stonáč.

K opakovaným nářádkám na lokalitu Z.351 je nutné uvést, že v případě Z.351 se nejedná o součásti EVL Stonáč, jak je tomu v případě pozemků podatelky. To je zásadní rozdíl, který je nutné v daném případě zohlednit. Hranice EVL Stonáč je přitom v návrhu ÚP vymezena v souladu s jejím vymezením podle evropských předpisů a zákona o ochraně přírody a krajiny.

Vyhodnocení vlivů na trvale udržitelný rozvoj území pak bylo zpracováno v souladu s požadavky právních předpisů a s relevantní metodikou k tomuto odbornému podkladu se vážící.

Opakovaným námítkám podatelky tedy nebylo možné vyhovět.